

# infoObservatoire

Mars 2019

#41



## MARCHÉ DE L'HABITAT

## LA VACANCE EN LORRAINE NORD

État des lieux et  
secteurs prioritaires  
d'intervention

Joudreville (photo : Agape)



agence d'urbanisme et de développement durable

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| INTRODUCTION .....   | 3         |
| À RETENIR .....  | 5         |
| <b>1. DÉFINIR, COMPRENDRE ET MESURER LA VACANCE .....</b>                                  | <b>7</b>  |
| 1.1. Un indicateur du fonctionnement du parc de logements .....                            | 8         |
| 1.2. Vacance conjoncturelle ou vacance structurelle ? .....                                | 8         |
| 1.3. La difficulté de mesurer précisément la vacance .....                                 | 9         |
| <b>2. UN PHÉNOMÈNE PLUTÔT URBAIN ET DÉCONNECTÉ DE LA<br/>DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE .....</b> | <b>10</b> |
| 2.1. Un phénomène en hausse et plus marqué en milieu urbain .....                          | 12        |
| 2.2. Un enjeu commun autour de la vacance de longue durée .....                            | 15        |
| <b>3. UN PARC VACANT DE LONGUE DURÉE INADAPTÉ AUX<br/>BESOINS ACTUELS .....</b>            | <b>19</b> |
| 3.1. Un parc de logement qui cumule les handicaps .....                                    | 20        |
| 3.2. Les propriétaires de logements vacants .....  | 26        |
| <b>4. LA VACANCE, UN ENJEU DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL .....</b>                          | <b>27</b> |
| 4.1 Un élément-clé de l'attractivité territoriale .....                                    | 28        |
| 4.2 Une stratégie à élaborer à une échelle fine .....                                      | 30        |
| 4.3 Des outils nombreux à mobiliser .....  | 37        |
| CONCLUSION .....   | 38        |

# infoObservatoire



En 2015, la dernière enquête logement de l'INSEE montrait que la France comptait 2,8 millions de logements vacants, soit 8% du parc, et jusqu'à 9,5% dans les villes-centres des grands pôles urbains. Entre 2010 et 2015, l'INSEE révèle que la vacance a progressé 7 fois plus vite que la population et 3 fois plus vite que la construction de logements.

Alors que la vacance ne fait que progresser depuis la fin des années 90 dans la plupart des territoires, sous l'effet d'une perte d'attractivité d'une partie du parc, accélérée par la dynamique de construction neuve dans les zones périurbaines, 4 millions de personnes sont mal logées ou privées de domicile en 2018<sup>1</sup>.

La Lorraine Nord n'échappe pas à la tendance et enregistre également **une hausse importante de la vacance, génératrice d'effets négatifs** (perte de recettes fiscales, image des territoires, dégradation des logements). Face à ce constat, les acteurs nord-lorrains de l'habitat, regroupés dans le cadre de l'Observatoire Partenarial de l'Habitat en Lorraine Nord, ont identifié la vacance comme **une question prioritaire d'investigation** pour l'AGAPE.

Afin de permettre aux collectivités d'apporter la meilleure réponse possible à cette problématique, les investigations menées visent à mieux comprendre le phénomène et portent sur :

- le rôle de la vacance dans le fonctionnement du marché immobilier et comment la mesurer ;
- un état des lieux de la vacance : dynamiques spatiales, caractéristiques des logements, profil des propriétaires ;
- la délimitation, à l'échelle infra-communale, de secteurs particulièrement concernés par la problématique de la vacance, afin de prioriser l'intervention publique.

<sup>1</sup> Fondation Abbé Pierre, L'état du mal-logement en France, rapport 2018



# À RETENIR

**10 300** logements vacants en 2015

**11,4%** de vacance en Lorraine Nord



**91 000** logements dans le parc total

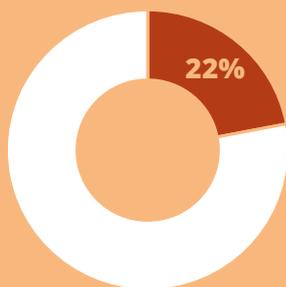
**5 à 7%** pour un marché fluide

**+ 2 500** logements vacants supplémentaires en 6 ans

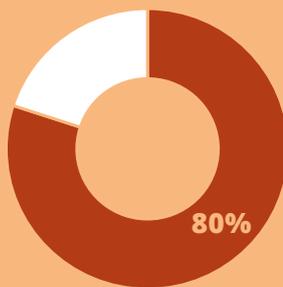
**+ 4 200** logements neufs sur la même période

## Profil du logement vacant depuis plus de 2 ans

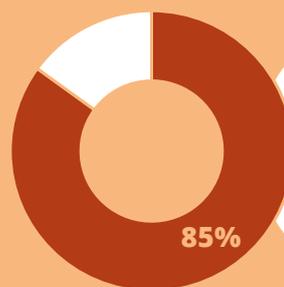
un petit logement (T1 ou T2)



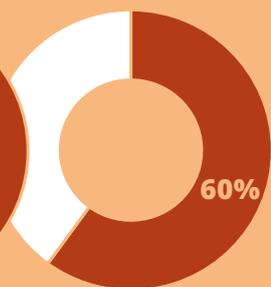
situé dans une commune urbaine (> 2 000 hab.)



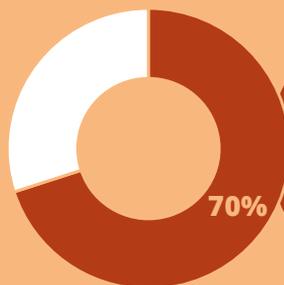
appartenant à un propriétaire privé



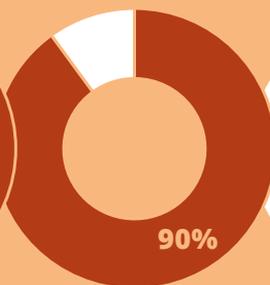
qui réside à proximité



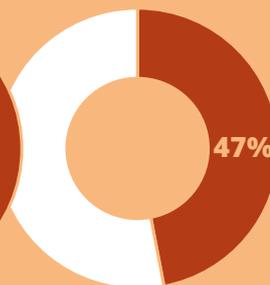
construit avant 1948



énergivore (construit avant la 1ère RT)



manquant de confort





Aumetz (photo : AGAPE)



# DÉFINIR, COMPRENDRE ET MESURER LA VACANCE

La vacance dans le parc de logements est une notion complexe, difficile à appréhender. En préambule, il convient de rappeler le rôle déterminant de la vacance dans un parc de logements.

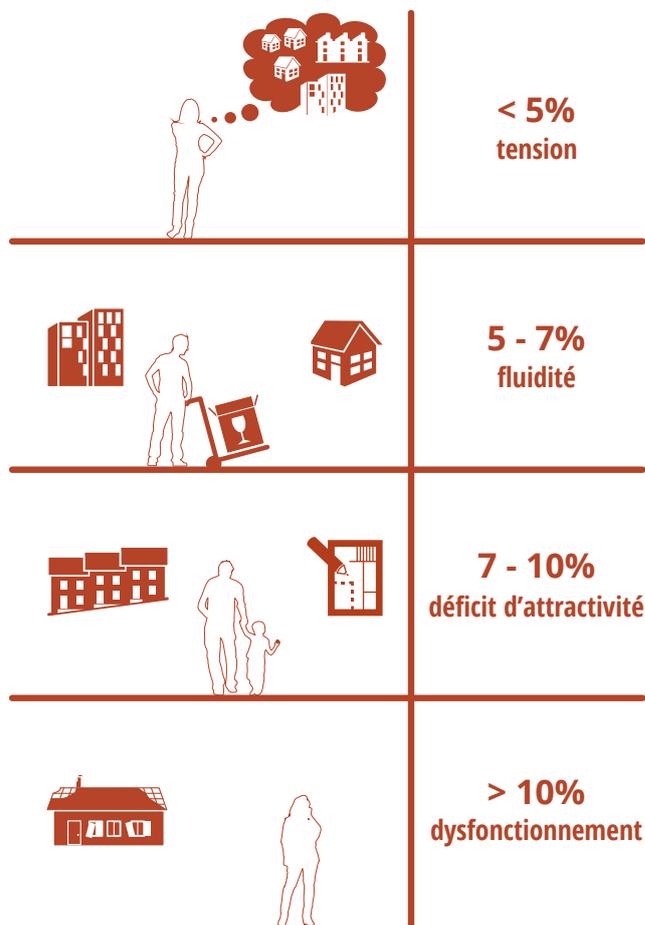
S'il s'agit d'une notion complexe, c'est en partie parce que la vacance n'est pas homogène, la vacance d'un logement pouvant être liée à toute une série de situations variées : relocation, travaux, questions de succession, désintérêt du propriétaire, etc.

La complexité de la vacance réside également dans la difficulté de la mesurer avec précision, les sources de données ne permettant qu'une estimation du nombre de logements vacants sur un territoire à un instant donné. Aucune source de données n'offrant une vision exhaustive et réelle de la vacance, seule une enquête de terrain permet de connaître la réalité de la vacance.

## 1.1. UN INDICATEUR DU FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Dans un parc de logements, la vacance est un élément déterminant, puisqu'elle rend compte du bon fonctionnement du marché du logement sur un territoire donné en fournissant notamment des éléments sur :

- **l'offre de logements et l'attractivité d'un territoire** : un ménage supplémentaire est un ménage à loger, impliquant de disposer d'un logement libre pour l'accueillir. Ce principe de base nécessite une vacance suffisante pour garantir la fluidité des parcours résidentiels, généralement estimée aux alentours de 5-7%. **En-dessous de 5%, le marché est considéré comme tendu** et souligne une insuffisance de l'offre par rapport à la demande, se traduisant par une hausse des prix de l'immobilier. A l'inverse, un taux de vacance élevé, bien au-delà des 7%, traduit un **déficit d'attractivité du territoire**, qui peut résulter d'une **surabondance de l'offre** dans un marché du logement détendu, entraînant un **effet de transfert du parc ancien vers les logements neufs** ;
- **l'état global du parc de logement** : au-delà de 10% de vacance, on peut considérer que le parc de logements présente des dysfonctionnements importants rendant impossible la mise sur le marché d'une partie des logements. Ces dysfonctionnements peuvent être liés **aux caractéristiques propres du logement** (taille, confort, ancienneté) **et de son environnement urbain** (difficulté de stationnement, absence de commerces, espaces publics dégradés), ou **à une dégradation du logement**, suite à une longue période de vacance.



## 1.2. VACANCE CONJONCTURELLE OU VACANCE STRUCTURELLE ?

En fonction de la durée d'inoccupation d'un logement, on distingue deux grandes catégories de vacance :

- **la vacance conjoncturelle ou « frictionnelle »** : il s'agit d'une vacance « de marché », provisoire et de courte durée. Dans cette catégorie de vacance, le logement est inoccupé de quelques jours à quelques mois, le temps d'être à nouveau occupé. **Cette vacance, incompressible, est celle qui est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participer à la fluidité des parcours résidentiels** ;
- **la vacance de longue durée ou « structurelle »** : elle désigne une vacance « hors marché » et concerne des logements dont la durée d'inoccupation est suffisamment importante pour être **symptomatique d'un dysfonctionnement** (marché immobilier peu actif ou logement inadapté à la demande). Cette catégorie de vacance est la plus problématique, car plus difficile à connaître et à mobiliser, due à la grande

diversité de situations qui la compose : obsolescence du bien, transformation d'usage, situation bloquée (indivision, succession), position attentiste du propriétaire (bien réservé, spéculation, héritage) ou désintéret pour le bien.

Pour la mesurer, il n'existe pas de règle établie, la durée de vacance retenue pouvant varier de 1 à 3 ans, selon les acteurs et les territoires.

Cette vacance spécifique étant identifiée par le seul biais des données fiscales, **on retiendra comme vacance structurelle l'ensemble des logements vacants depuis plus de 2 ans**, ce seuil correspondant à celui fourni par les données de la DGFiP et permettant à une collectivité locale d'instaurer la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).

## 1.3. LA DIFFICULTÉ DE MESURER PRÉCISÉMENT LA VACANCE

Compte tenu des différentes situations pouvant mener à la vacance d'un logement, **aucune source de données à l'heure actuelle ne permet de connaître, de manière fine et exhaustive, la réalité de la vacance** sur un territoire, quel qu'il soit.

Ainsi, les différentes sources de données ne fournissent qu'une **estimation du stock de logements vacants**, mais elles permettent d'identifier des tendances d'évolution, les limites se répercutant sur les différents millésimes.

Traditionnellement, deux sources de données sont mobilisées pour traiter la question de la vacance :

- **le recensement de l'INSEE** : les données du recensement fournissent une **image globale** du phénomène, mais ne permettent pas d'analyser finement la vacance (données agrégées à l'échelle communale, pas de distinction entre la vacance conjoncturelle et structurelle, qui nécessitent des réponses différentes) ;
- **les données fiscales** : issues des différents fichiers fiscaux (taxe d'habitation et taxe foncière), elles recensent les logements vides au 1<sup>er</sup> janvier. Cette définition fiscale, plus large que celle de l'INSEE, tend à surestimer la réalité de la vacance par rapport aux données de l'INSEE (de l'ordre de 30% à l'échelle

nationale). Mais l'utilisation des sources fiscales présente plusieurs avantages par rapport à celles de l'INSEE, en fournissant notamment des **informations sur la durée de la vacance, sur les logements et leurs propriétaires, et sur leur localisation précise**, permettant d'identifier des **phénomènes de concentration dans le tissu urbain**.

Ainsi, au vu des éléments présentés ci-dessus, nous avons fait le choix de **baser nos analyses sur les données fiscales**, l'analyse qui suit visant à mieux connaître, d'une part les dynamiques de la vacance (évolution, localisation), et d'autre part les caractéristiques des logements vacants (taille du logement, âge, confort) et de leurs propriétaires (type de propriétaires, lieu de résidence).

Auboué







# 2 UN PHÉNOMÈNE PLUTÔT URBAIN ET DÉCONNECTÉ DE LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

Cette première partie de l'analyse sur la vacance vise à comprendre quelles dynamiques territoriales impactent le phénomène et comment se répartit le phénomène de vacance des logements entre les différentes typologies de territoires : dans quels types de territoires se concentre la vacance ? Où progresse-t-elle le plus ? Existe-t-il au contraire des profils de territoires qui résistent au phénomène ?

## 2.1. UN PHÉNOMÈNE EN HAUSSE ET PLUS MARQUÉ EN MILIEU URBAIN

### 2.1.1. UNE HAUSSE GÉNÉRALISÉE ET PLUS RAPIDE QUE CELLE DU PARC DE LOGEMENTS

En 2015, la Lorraine Nord compte 91 000 logements, dont 10 300 vacants, soit un taux de vacance de plus de 11%. En 6 ans **la vacance a progressé 5 fois plus vite que l'ensemble du parc** : alors que le nombre de logements progresse de 1,2% par an, le stock de logements vacants atteint un rythme annuel de +6%. Avec 2 500 logements vacants supplémentaires en 6 ans, **la vacance représente à elle seule près de la moitié de l'accroissement total du parc de logement** (+5 100 logements).

2 logements nouveaux  
=  
1 logement occupé +  
1 logement vide

Évolution de la vacance en Lorraine Nord

|                      | 2009          |                   |                     | 2015          |                   |                     | Evo. ann. 2009-2015 (%) |                   |
|----------------------|---------------|-------------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
|                      | Logements     | Logements vacants | Taux de vacance (%) | Logements     | Logements vacants | Taux de vacance (%) | Logements               | Logements vacants |
| CAL                  | 28 275        | 2 434             | 8,6                 | 30 266        | 3 365             | 11,1                | +1,4                    | +6,7              |
| OLC                  | 25 758        | 2 414             | 9,4                 | 26 992        | 3 005             | 11,1                | +0,9                    | +4,5              |
| CPH                  | 10 915        | 1 088             | 10,0                | 11 522        | 1 345             | 11,7                | +1,1                    | +4,3              |
| CCPHVA               | 13 263        | 1 207             | 9,1                 | 14 234        | 1 679             | 11,8                | +1,4                    | +6,8              |
| T2L                  | 7 538         | 701               | 9,3                 | 7 862         | 938               | 11,9                | +0,8                    | +6,0              |
| <b>Lorraine Nord</b> | <b>85 749</b> | <b>7 844</b>      | <b>9,1</b>          | <b>90 876</b> | <b>10 332</b>     | <b>11,4</b>         | <b>+1,2</b>             | <b>+5,7</b>       |

#### Aucun EPCI nord-lorrain n'échappe à cette tendance :

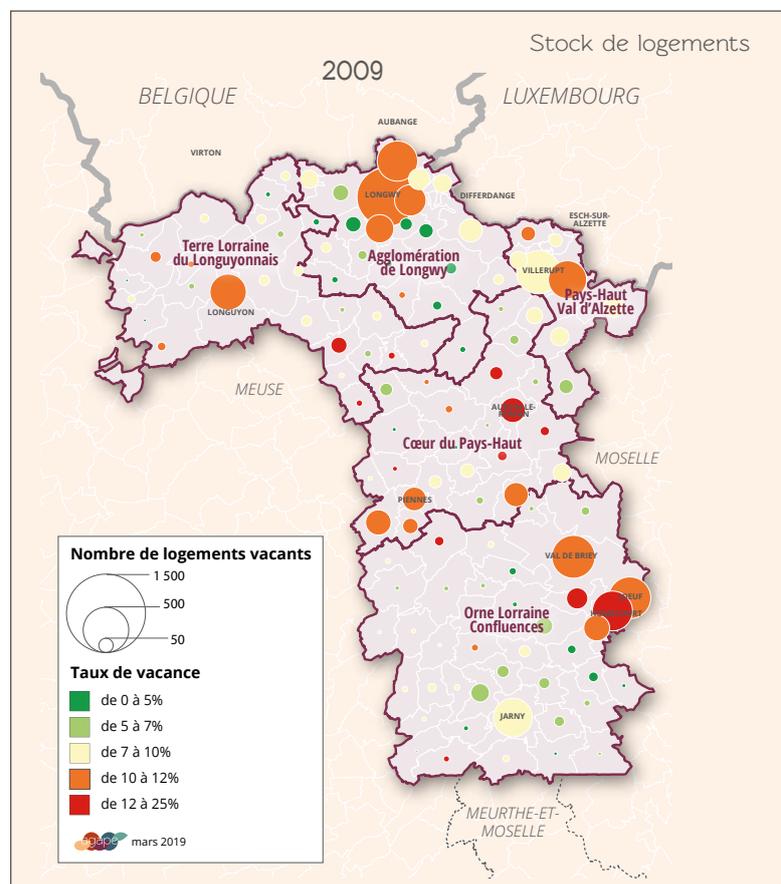
la vacance progresse partout, et beaucoup plus vite que le parc (+4 à +7% par an pour une progression du parc de +0,8 à +1,4% par an). Les taux de vacance, déjà élevés en 2009, continuent donc de progresser et s'établissent, pour l'ensemble des EPCI, entre 11 et 12% du parc, soit environ **le double du taux généralement admis pour un bon fonctionnement du parc** (5-7%).

#### La situation est particulièrement préoccupante sur les EPCI frontaliers (CAL, CCPHVA, T2L) :

- sur la CAL et la CCPHVA la progression de la vacance (+7% par an) est supérieure au rythme de la Lorraine Nord (+6% par an) ;
- sur T2L, la vacance représente près de 75% de l'accroissement du parc, contre 42 à 49% pour les autres EPCI de Lorraine Nord.

La dynamique de progression de la vacance est d'autant plus surprenante qu'elle semble déconnectée des dynamiques démographiques<sup>1</sup> : si la hausse de la vacance peut s'entendre sur des territoires marqués par une baisse de population (T2L, OLC), comment expliquer que le parc de logements vacants progresse sur des territoires qui affichent une croissance démographique (CPH, CAL, CCPHVA) ? Existe-t-il des spécificités liées au profil des différentes communes de Lorraine Nord ?

<sup>1</sup> Agape, 2006-2016 : Lorraine Nord : + 7 000 habitants en 10 ans, Zoom Sur... janvier 2019



## 2.1.2. DES COURONNES PÉRIURBAINES ÉPARGNÉES PAR LE PHÉNOMÈNE

En 2009, les principales communes urbaines du territoire affichaient déjà un taux de vacance élevé (plus de 10%). En dehors des communes du cœur de l'agglomération de Longwy et Audun-le-Tiche, la plupart des communes situées sur une large bande frontalière, de Gorcy à Ottange, ainsi qu'une partie du Longuyonnais, affichaient un taux de vacance légèrement supérieur (7 à 10%) au taux optimum de 5-7%.

En revanche, les communes situées dans la couronne périurbaine de l'agglomération longovicienne, une partie de l'Audunois, ainsi que celles situées entre Jarny et la vallée de l'Orne, présentaient un taux de vacance faible (moins de 7%).

Les stratégies de développement résidentiel de ces communes, orientées très largement vers le logement individuel en accession à la propriété, expliquent ces taux de vacance peu élevés, révélateurs par endroit d'un marché du logement tendu (vacance inférieure à 5%), au détriment des communes urbaines limitrophes plus importantes.

En 2015, la vacance s'est aggravée dans la quasi-totalité des communes urbaines de Lorraine Nord : le taux de vacance des principales polarités est presque toujours supérieur à 12%, soit environ le double d'un taux de vacance permettant un bon fonctionnement du marché. Le marché du logement dans les centres urbains du territoire apparaît donc particulièrement détendu.

Outre les communes urbaines, la vacance progresse également dans les communes rurales, notamment dans le Longuyonnais, avec des taux de vacance élevés (>12%).

A contrario, la vacance reste maîtrisée dans les communes en périphérie de l'agglomération de Longwy et le Sud-Ouest du territoire d'OLC, avec des taux qui restent compris entre 5 et 7%.

## 2.1.3. LA MOITIÉ DE LA VACANCE DANS LES COMMUNES DE PLUS DE 5 000 HABITANTS

En regroupant les communes par strate de population, on constate que la vacance est avant tout une problématique urbaine : alors que les communes de moins de 2 000 habitants affichent un taux de vacance de 9%, soit 2 points de moins que la moyenne nord-lorraine, les communes de plus de 5 000 habitants affichent un taux de vacance de plus de 12%, voire 15% à Longwy, seule commune de plus de 10 000 habitants.

En comparant le poids de chaque strate dans le parc de logement et la vacance en Lorraine Nord, les communes de plus de 5 000 habitants affichent un poids dans la vacance (50%) supérieur à leur poids dans l'ensemble du parc de logement en Lorraine Nord (44%).

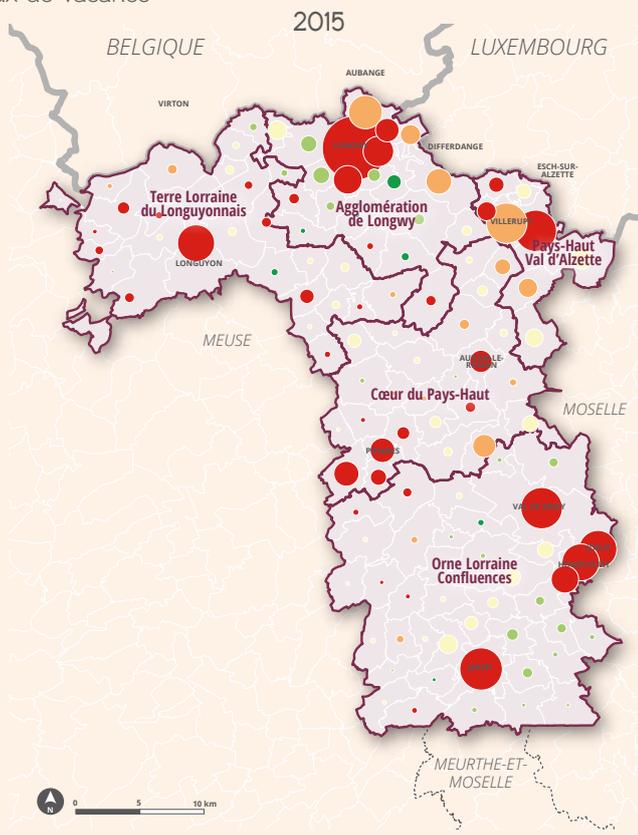
Inversement, la part des plus petites communes dans la vacance (20%) est nettement inférieure à leur poids dans le parc de logement (25%).

Bien que la vacance concerne l'ensemble des communes de Lorraine Nord, force est de constater que la problématique de la vacance est particulièrement prégnante dans les communes de plus de 5 000 habitants : la moitié des logements vacants de Lorraine Nord sont ainsi localisés dans 9 communes : Longwy, Mont-Saint-Martin, Villerupt, Audun-le-Tiche, Longuyon, Val-de-Briey, Jarny, Joeuf, Homécourt.

Concernant les petites communes urbaines (2 000 à 5 000 habitants), celles-ci affichent une part dans la vacance en Lorraine Nord (30%) comparable à leur poids dans le parc total de logements (32%). Contrairement à la strate des communes urbaines de plus de 5 000 habitants, qui affichent toutes des taux de vacance élevés, cette strate de commune n'est pas homogène, et les taux de vacance peuvent varier fortement d'une commune à l'autre. La présence d'un important parc de logements ouvrier/minier, dont une partie peut être potentiellement dégradé ou inadapté à la demande actuelle, ainsi que la dynamique récente de développement résidentiel, peuvent expliquer les fortes variations de taux de vacance d'une commune à l'autre.

Sur les 21 communes de 2 000 à 5 000 habitants que compte la Lorraine Nord, seules 3 communes affichent un taux de vacance permettant un fonctionnement normal du marché (5-7%), toutes situées en périphérie de l'agglomération longovicienne (Mexy, Lexy, Cosnes-et-Romain), marquées par un fort développement

et taux de vacance



**résidentiel.** Avec une vacance inférieure à 5%, la commune de Haucourt-Moulaine affiche même une certaine tension du marché sur son territoire.

On trouve ensuite 6 communes dans une situation intermédiaire, dans lesquelles le taux de vacance, bien que supérieur à 7% reste contenu (7 à 10%). La plupart de ces communes sont marquées par l'histoire industrielle, sidérurgique ou minière, et comptent un **habitat ouvrier/minier encore important**, mais ont connu récemment un **développement résidentiel important**.

Enfin, **la moitié des communes de 2 000 à 5 000 habitants affichent un taux de vacance important**, supérieur à 12%. Ces communes sont essentiellement situées dans les **anciennes vallées industrielles** (Saulnes, Réhon, Longlaville, Herserange, Auboué) ou **l'ancien bassin minier** (Boulogny, Piennes, Tucquegnieux). Comportant un habitat ouvrier/minier encore important, elles n'ont **pas toutes connu un développement résidentiel aussi intense** que celles évoquées précédemment.

Répartition de la vacance par strate de commune en 2015

| Commune / Strate de population    | Logements occupés | Logements vacants | Ensemble      | Taux de vacance (%) |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| Longwy                            | 7 409             | 1 319             | 8 728         | 15,1                |
| <b>Plus de 10 000 habitants</b>   | <b>7 409</b>      | <b>1 319</b>      | <b>8 728</b>  | <b>15,1</b>         |
| Mont-Saint-Martin                 | 3 207             | 359               | 3 566         | 10,1                |
| Villerupt                         | 4 443             | 523               | 4 966         | 10,5                |
| Joeuf                             | 3 258             | 452               | 3 710         | 12,2                |
| Val-de-Briey                      | 3 800             | 546               | 4 346         | 12,6                |
| Jarny                             | 3 899             | 574               | 4 473         | 12,8                |
| Homécourt                         | 2 826             | 439               | 3 265         | 13,4                |
| Longuyon                          | 2 674             | 435               | 3 109         | 14                  |
| Audun-le-Tiche                    | 3 049             | 546               | 3 595         | 15,2                |
| <b>De 5000 à 10 000 habitants</b> | <b>27 156</b>     | <b>3 874</b>      | <b>31 030</b> | <b>12,5</b>         |
| Haucourt-Moulaine                 | 1 303             | 65                | 1 368         | 4,8                 |
| Mexy                              | 935               | 50                | 985           | 5,1                 |
| Lezy                              | 1 530             | 89                | 1 619         | 5,5                 |
| Cosnes-et-Romain                  | 1 133             | 84                | 1 217         | 6,9                 |
| Trieux                            | 1 015             | 82                | 1 097         | 7,5                 |
| Valleroy                          | 1 034             | 87                | 1 121         | 7,8                 |
| Conflans-en-Jarnisy               | 1 115             | 109               | 1 224         | 8,9                 |
| Gorcy                             | 1 102             | 112               | 1 214         | 9,2                 |
| Boulanges                         | 948               | 98                | 1 046         | 9,4                 |
| Ottange                           | 1 287             | 140               | 1 427         | 9,8                 |
| Aumetz                            | 1 032             | 118               | 1 150         | 10,3                |
| Saulnes                           | 1 076             | 129               | 1 205         | 10,7                |
| Hussigny-Godbrange                | 1 569             | 210               | 1 779         | 11,8                |
| Tucquegnieux                      | 1 246             | 169               | 1 415         | 11,9                |
| Herserange                        | 2 065             | 296               | 2 361         | 12,5                |
| Audun-le-Roman                    | 1 052             | 160               | 1 212         | 13,2                |
| Réhon                             | 1 717             | 260               | 1 977         | 13,2                |
| Boulogny                          | 1 223             | 199               | 1 422         | 14                  |
| Longlaville                       | 1 060             | 177               | 1 237         | 14,3                |
| Piennes                           | 1 096             | 193               | 1 289         | 15                  |
| Auboué                            | 1 203             | 239               | 1 442         | 16,6                |
| <b>De 2 000 à 5 000 hab</b>       | <b>25 741</b>     | <b>3 066</b>      | <b>28 807</b> | <b>10,6</b>         |
| <b>Moins de 2 000 habitants</b>   | <b>20 238</b>     | <b>2 073</b>      | <b>22 311</b> | <b>9,3</b>          |
| <b>Lorraine Nord</b>              | <b>80 544</b>     | <b>10 332</b>     | <b>90 876</b> | <b>11,4</b>         |

Cette première analyse de l'évolution de la vacance montre que si la hausse de la vacance est **une tendance lourde**, qui concerne tous les EPCI, **cette problématique est davantage prégnante dans les territoires proches de la frontière, et concerne davantage les communes urbaines : 70% des logements vacants sont situés dans une commune de plus de 2 000 habitants affichant un taux de vacance de plus de 10%**, ce qui représente 7 300 des 10 300 logements vacants en Lorraine Nord en 2015.

Pour autant, comment expliquer cette vacance, alors même que la Lorraine Nord bénéficie d'une attractivité résidentielle depuis le début des années 2000 et que les communes urbaines renouent pourtant avec la croissance démographique ?<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Agape, 2006-2016 : Lorraine Nord : + 7 000 habitants en 10 ans, Zoom Sur... janvier 2019

## 2.2. UN ENJEU COMMUN AUTOUR DE LA VACANCE DE LONGUE DURÉE

Si appréhender la vacance dans sa globalité offre déjà une première lecture du fonctionnement du parc de logement en Lorraine Nord, elle n'est cependant pas suffisante.

En effet, nous avons vu (cf. page 6) qu'il existe traditionnellement 2 catégories de vacance, traduisant un fonctionnement différent du marché du logement :

- **la vacance conjoncturelle**, de courte durée, nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participer à la fluidité des parcours résidentiels, est liée au fonctionnement du marché ;
- **la vacance structurelle**, caractérisée par une durée d'inoccupation importante, relève d'un dysfonctionnement du parc de logement (marché immobilier peu actif, logements inadaptés à la demande).

### 2.2.1. UN POIDS ÉLEVÉ DE LA VACANCE STRUCTURELLE

En 2015, **plus de la moitié des logements vacants (53%) en Lorraine Nord** ont une durée d'inoccupation inférieure à 2 ans et relève donc davantage d'une **vacance conjoncturelle**.

Cette tendance se retrouve sur les EPCI frontaliers de Lorraine Nord (CAL, CCPHVA), alors que la vacance est plutôt structurelle sur CPH (55% de la vacance). En revanche, sur T2L et OLC, la répartition de la vacance est plus équilibrée entre vacance conjoncturelle et structurelle.

En théorie, la résorption de l'intégralité de la vacance structurelle permettrait de réduire le taux de vacance en Lorraine Nord de 5 à 6 points sur tous les EPCI et de pratiquement diviser la vacance par 2.

**Sans la vacance structurelle, le taux de vacance des EPCI nord-lorrains se situerait dans la fourchette communément admise de 5-7%** : l'enjeu de la lutte contre la vacance repose donc en grande partie sur la **résorption de la vacance structurelle**.

Mais avec une vacance structurelle composée à plus de 40% de logements vacants depuis plus de 5 ans en Lorraine Nord (soit environ 2 000 logements), **la résorption de cette vacance pourrait nécessiter des interventions lourdes sur les logements**. En effet, une telle durée d'inoccupation peut impliquer **une inadaptation et/ou un état de dégradation potentiellement importants** des logements, nécessitant parfois une démolition-reconstruction.

Mais la vacance structurelle ne peut être intégralement résorbée : dans les EPCI lorrains qui connaissent un marché fluide, il existe une vacance structurelle résiduelle (2-3%). **La résorption de la vacance structurelle doit donc s'envisager dans une stratégie globale de lutte contre la vacance**, car le niveau de la vacance conjoncturelle reste problématique : il est de 5 à 6% sur les EPCI de Lorraine Nord, alors qu'en Lorraine, les EPCI où le marché est fluide affichent un niveau de vacance conjoncturelle plus faible, de l'ordre de 3 à 5%.

Structure de la vacance selon la durée en 2015

| EPCI                 | Vacance 2015  | Durée de la vacance |              | Taux de vacance |            |            | Part dans la vacance (%) |                      | Vacance dominante     |
|----------------------|---------------|---------------------|--------------|-----------------|------------|------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
|                      |               | < 2 ans             | > 2 ans      | Global          | < 2 ans    | > 2 ans    | Vacance conjoncturelle   | Vacance structurelle |                       |
| CAL                  | 3 364         | 1 972               | 1 392        | 11,1            | 6,5        | 4,6        | 58,6                     | 41,4                 | Conjoncturelle        |
| CCPHVA               | 1 679         | 899                 | 780          | 11,8            | 6,3        | 5,5        | 53,5                     | 46,5                 | Conjoncturelle        |
| CPH                  | 1 344         | 604                 | 740          | 11,7            | 5,2        | 6,4        | 44,9                     | 55,1                 | Structurelle          |
| OLC                  | 3 003         | 1 576               | 1 427        | 11,1            | 5,8        | 5,3        | 52,5                     | 47,5                 | Conjoncturelle        |
| T2L                  | 937           | 456                 | 481          | 11,9            | 5,8        | 6,1        | 48,7                     | 51,3                 | Structurelle          |
| <b>Lorraine Nord</b> | <b>10 327</b> | <b>5 507</b>        | <b>4 820</b> | <b>11,4</b>     | <b>6,1</b> | <b>5,3</b> | <b>53,3</b>              | <b>46,7</b>          | <b>Conjoncturelle</b> |

## 2.2.2. UN PROFIL DE VACANCE DIFFÉRENCIÉE SELON LA TAILLE DE LA COMMUNE

Structure de la vacance selon la durée en 2015

| Strate de population | Vacance 2015  | Durée de la vacance |              | Taux de vacance |            |            | Part dans la vacance (%) |                      | Profil de la vacance  |
|----------------------|---------------|---------------------|--------------|-----------------|------------|------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
|                      |               | < 2 ans             | > 2 ans      | Global          | < 2 ans    | > 2 ans    | Vacance conjoncturelle   | Vacance structurelle |                       |
| >10 000 hab.         | 1 319         | 810                 | 509          | 15,1            | 9,3        | 5,8        | 61,4                     | 38,6                 | Conjoncturelle        |
| 5 000-10 000 hab.    | 3 872         | 2 071               | 1 801        | 12,5            | 6,7        | 5,8        | 53,5                     | 46,5                 | Conjoncturelle        |
| 2 000-5 000 hab.     | 3 064         | 1 646               | 1 418        | 10,6            | 5,7        | 4,9        | 53,7                     | 46,3                 | Conjoncturelle        |
| <2 000 hab.          | 2 072         | 980                 | 1 092        | 9,3             | 4,4        | 4,9        | 47,3                     | 52,7                 | Structurelle          |
| <b>Lorraine Nord</b> | <b>10 327</b> | <b>5 507</b>        | <b>4 820</b> | <b>11,4</b>     | <b>6,1</b> | <b>5,3</b> | <b>53,3</b>              | <b>46,7</b>          | <b>Conjoncturelle</b> |

A l'échelle des communes, la structure de vacance selon la strate de population montre une différenciation nette entre les communes urbaines et les communes rurales :

- **dans les communes urbaines (plus de 2 000 habitants)**, la vacance conjoncturelle (inférieure à 2 ans) est dominante ;
- **dans les communes rurales (moins de 2 000 habitants)**, c'est au contraire la vacance structurelle (supérieure à 2 ans) qui prédomine.

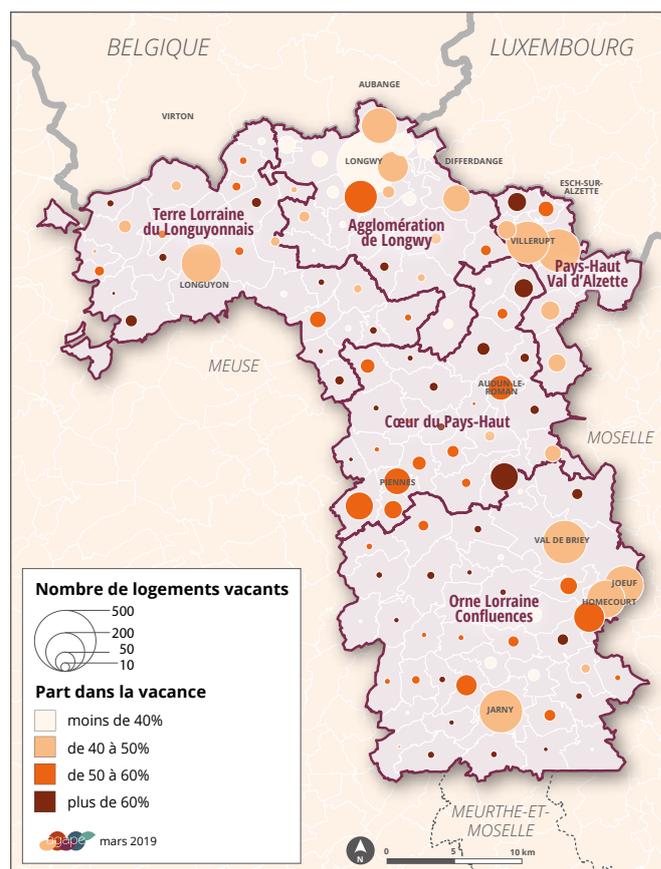
Comme pour les EPCI, **la résorption de la vacance structurelle jusqu'à un niveau résiduel (2-3% des logements) dans les différentes strates de communes permettrait de faire baisser le taux de vacance d'environ 3 points**, ramenant le taux de vacance global à un niveau plus adéquat dans les communes de moins de 5 000 habitants. Au-delà du seuil de 5 000 habitants, le taux de vacance resterait malgré tout important du fait d'une vacance conjoncturelle élevée. Ces communes nécessitent donc une intervention plus globale sur la vacance.

## 2.2.3. DES STRATÉGIES DE LUTTE CONTRE LA VACANCE À ADAPTER SELON LES TERRITOIRES

Si l'augmentation de la vacance est une tendance lourde qui concerne l'ensemble des communes et EPCI de Lorraine Nord, la répartition de la vacance structurelle et son poids dans la vacance globale montrent que la problématique de la vacance n'est pas homogène et s'exprime différemment selon les territoires, appelant des réponses adaptées.

**Dans les plus petites communes (moins de 2 000 habitants)**, la vacance est majoritairement composée de logements vacants depuis plus de 2 ans. Dans ces 92 communes, la part de la vacance structurelle y est élevée, dépassant parfois les 60%. Sur ces communes, **l'action contre la vacance pourrait concerner en priorité les logements vacants depuis plus de 5 ans** : dans les 2/3 des cas, la remise sur le marché des logements inoccupés depuis plus de 5 ans permettrait à

Part de la vacance structurelle dans la vacance globale



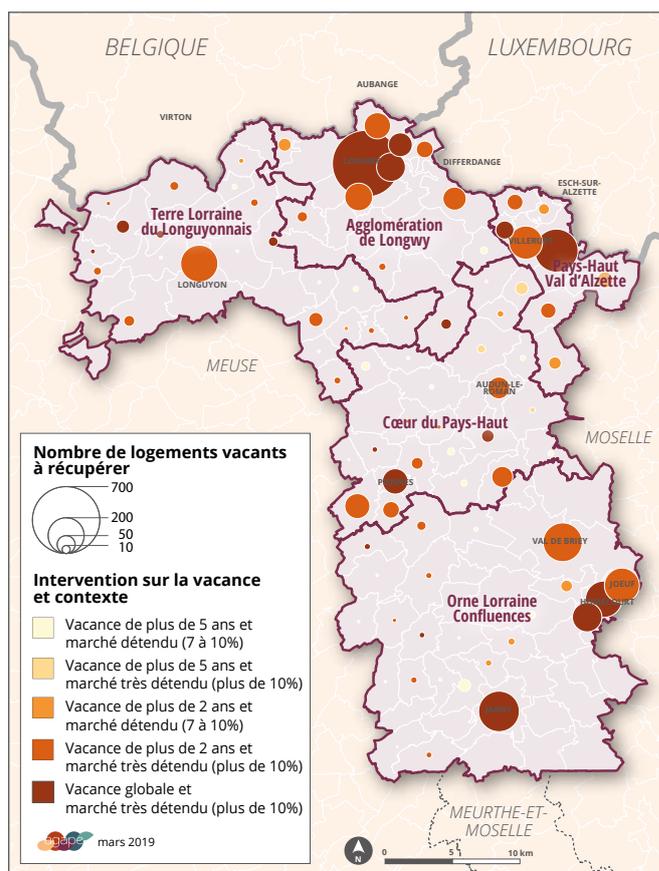
ces communes de retrouver un taux de vacance adéquat. Ces 92 communes étant localisées principalement sur OLC, CPH, T2L, les politiques intercommunales de l'habitat de ces EPCI pourraient intégrer des dispositions en ce sens.

**Dans les 21 communes de 2 000 à 5 000 habitants, la situation au regard de la vacance y est hétérogène :**

- **Dans un tiers des cas, la résorption de la vacance de très longue durée (>5 ans) serait suffisante pour ramener le taux de vacance à un niveau de 5-7%.** Il s'agit de communes attractives ayant connu un développement résidentiel récent : Cosnes-et-Romain, Lexy, Mexy, Haucourt-Moulaine (CAL), Trieux (CPH), Valleroy et Conflans-en-Jarnisy (OLC) ;
- **Dans la moitié des communes (10), c'est la résorption de l'ensemble des logements vacants de plus de 2 ans qui est nécessaire** pour ramener la vacance au niveau de 5-7%. La plupart de ces communes sont situées en zone frontalière, sur la CAL et la CCPHVA : Gorcy, Hussigny-Godbrange, Réhon, Saulnes (CAL), Aumetz, Boulange, Ottange (CCPHVA), Audun-le-Roman, Bouligny, Tucquegnieux (CPH).
- **Dans les autres communes (4), la résorption de la vacance structurelle n'est pas suffisante.** Pour ramener la vacance à un niveau normal, une stratégie sur l'ensemble de la vacance (structurelle et conjoncturelle) est nécessaire. On y trouve les communes de Piennes (CPH), Herserange, Longlaville (CAL) et Auboué (OLC).

Enfin, **dans les communes urbaines de plus de 5 000 habitants** (Longwy, Villerupt, Mont-Saint-Martin, Jarny, Val-de-Briey, Audun-le-Tiche, Joeuf, Homécourt, Longuyon), **la répartition de la vacance est plus équilibrée** : 55% de vacance conjoncturelle (7% des logements) et 45% de vacance structurelle (6% des logements). Sur ces communes, la résorption de la vacance nécessite **une intervention mixte** : au regard des taux observés sur les EPCI peu marqués par les problématiques de vacance, il conviendrait de baisser le taux de vacance conjoncturelle de 2 à 4 points et le taux de vacance structurelle de 3 à 4 points.

Volume de logements vacants à récupérer et intervention potentielle au regard de la dynamique du marché



Une vacance plutôt de courte durée dans les communes urbaines et de longue durée dans les communes rurales

Trieux

photo : Agape

Au regard de ces éléments, et en tenant compte du **volume de logements à récupérer** (cf. encadré), il est possible d'identifier **quelle mobilisation du parc vacant** (plus de 5 ans, plus de 2 ans, ensemble du parc vacant) suffirait à ramener la vacance à un niveau normal.

Sur chaque EPCI, concentrer l'intervention sur la vacance dans les communes où le potentiel est le plus important permettrait de récupérer une grande partie des logements à remettre sur le marché :

- Sur la CAL, plus de 90% du potentiel est localisé dans 6 communes (Longwy, Herserange, Réhon, Mont-Saint-Martin, Longlaville et Hussigny-Godbrange) ;
- Sur la CCPHVA, près de 90% du potentiel récupérable est situé dans 5 communes : Audun-le-Tiche, Villerupt, Thil, Ottange, Rédange ;

- Sur OLC, 90% du potentiel se trouve dans 5 communes : Jarny, Val-de-Briey, Homécourt, Joeuf, Auboué ;
- Sur CPH, 85% du potentiel se trouve dans 8 communes : Piennes, Bouligny, Audun-le-Roman, Tucquegnieux, Joudreville, Crusnes, Anderny, Landres ;
- Enfin, sur T2L, les communes où le potentiel est le plus important (Longuyon, Pierrepont, Charency-Vezin) ne rassemblent "que" 70% du potentiel récupérable. Sur ce territoire, la stratégie de lutte contre la vacance ne peut reposer que sur les principales polarités et nécessite une réponse plus globale sur le territoire.

## Comment calculer la vacance récupérable ?

Pour calculer le potentiel de logements à remettre sur le marché, on applique à une commune un taux de vacance « théorique » de 7%, qui permet de définir le volume maximal nécessaire au bon fonctionnement du marché.

La différence entre la vacance observée et la vacance « théorique » donne le potentiel de logements à remettre sur le marché.

Dans le cas d'une commune où la vacance est inférieure à 7%, le potentiel est égal à 0.

### Exemples :

**Val de Briey** : 544 logements vacants (12,5%) en 2015. En appliquant un taux de vacance « théorique » de 7%, on obtient une vacance optimale de 304 logements. Soit un **potentiel récupérable** de  $544 - 304 = 240$  logements.

**Haucourt-Moulaine** : 65 logements vacants (4,8%) en 2015. En appliquant un taux de vacance « théorique » de 7%, on obtient une vacance optimale de 96 logements. Soit un potentiel récupérable de  $65 - 96 = -31$  logements. Le solde étant négatif, on considère qu'il n'y a **pas de vacance récupérable**. Le volume de logements à récupérer est donc égal à 0.

## État des lieux de la vacance : que retenir ?

Cette première partie de l'état des lieux de la vacance montre que la Lorraine Nord connaît **une augmentation généralisée de la vacance, sur tous les EPCI, concentrée dans les communes urbaines**.

Pour autant, **cette augmentation de la vacance n'est pas homogène** et les territoires nord-lorrains ne font pas face aux mêmes problématiques. En analysant plus finement les dynamiques de la vacance, nous avons pu montrer que selon les communes, **le niveau de vacance à remobiliser peut varier fortement**, d'une intervention limitée potentiellement à la vacance de plus de 5 ans à une intervention plus globale, sur l'ensemble de la vacance.

Toutefois, l'analyse des dynamiques a montré que **la problématique de la vacance repose principalement sur la résorption de la vacance structurelle**, la vacance de courte durée (moins de 2 ans) se situant, dans l'ensemble, à un niveau acceptable.



# 3

## UN PARC VACANT DE LONGUE DURÉE INADAPTÉ AUX BESOINS ACTUELS<sup>5</sup>

Les données fiscales, issues de la DGFIP, permettent de mieux connaître les caractéristiques du parc vacant. Compte tenu de l'enjeu autour de la vacance structurelle, l'analyse qui suit vise à présenter les principales caractéristiques du parc vacant depuis plus de 2 ans : taille des logements, période de construction, niveau de confort, type de propriétaire, lieu de résidence.

## 3.1. UN PARC DE LOGEMENT QUI CUMULE LES HANDICAPS

### 3.1.1. DES LOGEMENTS DE PETITE TAILLE

En 2015, la part des T1-T2 représente 22% de la vacance structurelle alors que cette catégorie de logements ne pèse que pour 8% du parc occupé. Ce phénomène est observé dans tous les EPCI, avec une part de T1-T2 dans le parc vacant structurel variant de 12 à 27% pour seulement 4 à 9% du parc occupé.

A l'échelle de la vacance globale, le parc de T1-T2 en Lorraine Nord affiche un taux de vacance de 25%, soit plus du double du taux de vacance du parc total (11%). La remobilisation de ce type de logement constitue un enjeu majeur des politiques de l'habitat en Lorraine Nord :

- d'une part, au vu du taux de vacance élevé, **il contribue à la résorption globale du parc vacant** ;
- d'autre part, remettre ce parc sur le marché permet de **répondre à une partie des besoins de la population** (jeunes en insertion, étudiant, célibataire)<sup>1</sup> ;

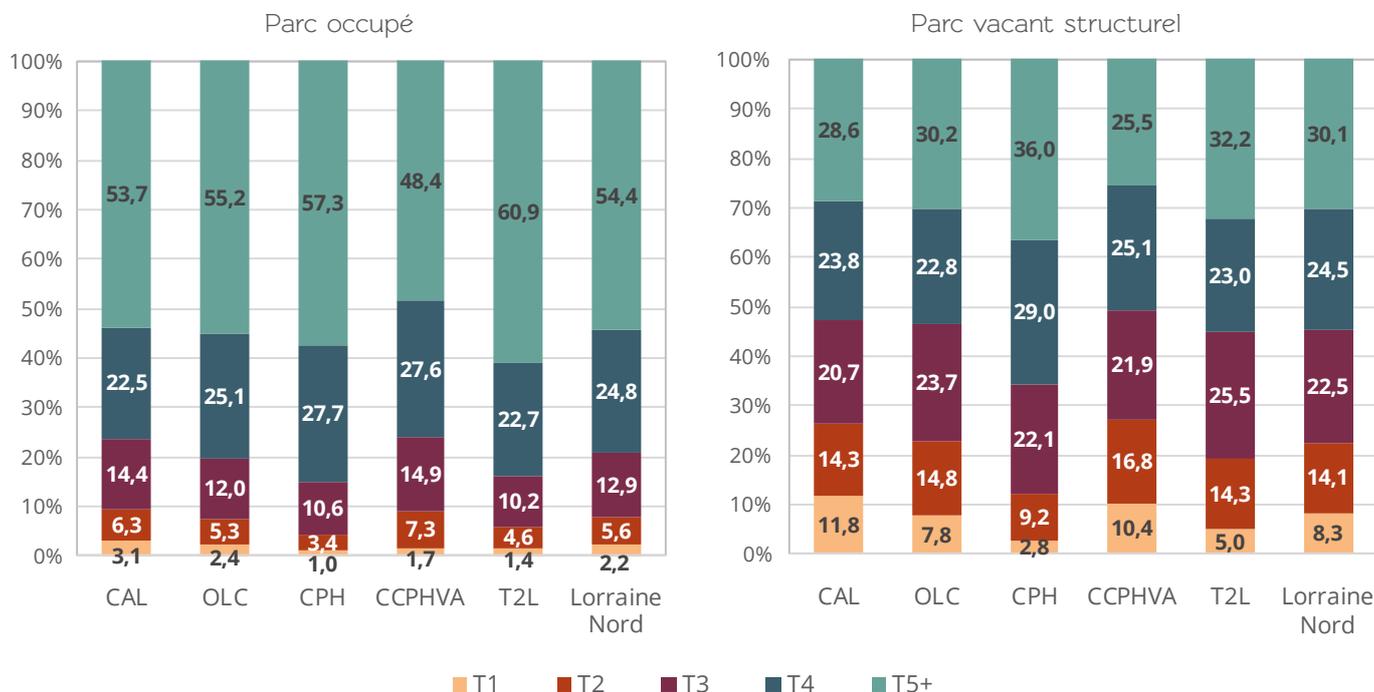
On observe la même tendance sur les T3 (23% de la vacance structurelle pour 13% des logements occupés), même si celle-ci reste un peu moins marquée.

En revanche, la part des T4 est identique entre la vacance structurelle et le parc occupé (25%) en Lorraine Nord. Les EPCI suivent globalement la même tendance, avec un poids des T4 situé entre 23 et 29% de la vacance structurelle et du parc occupé.

Enfin, la part des T5 est plus faible dans le parc vacant structurel (30%) que dans le parc occupé (54%) et ce, également à l'échelle des EPCI (26 à 36% du parc vacant structurel pour 48 à 60% du parc occupé).

**T1-T2 : 8% du parc occupé, mais 22% de la vacance structurelle**

Taille des logements (en %)



<sup>1</sup> Agape, *Un logement pour tous*, *EnVies de Quartier*, fiche pédagogique n°3, septembre 2013

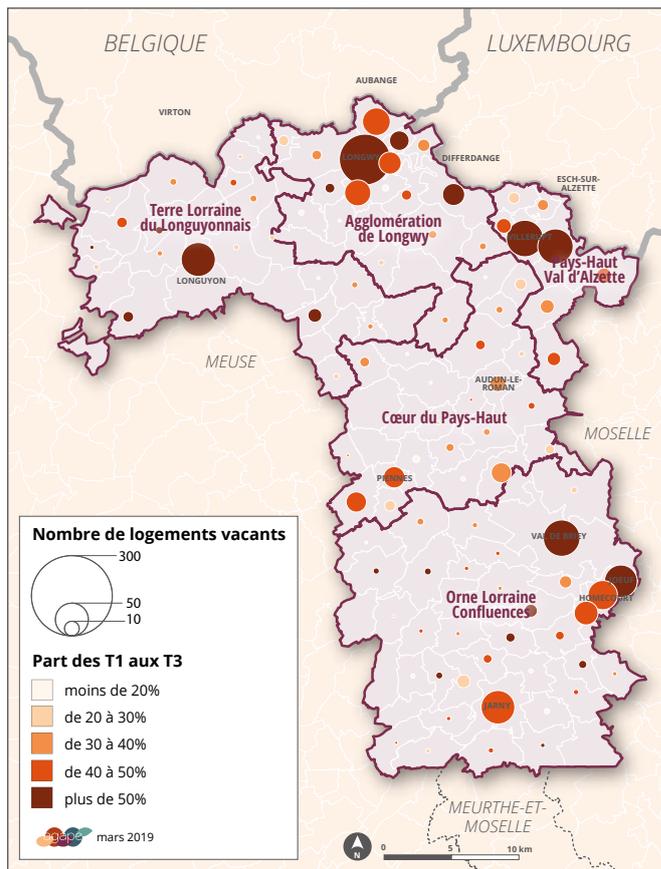
Les logements vacants de plus de 2 ans de petite taille sont localisés dans les principales villes-centres des EPCI nord-lorrains, où la part de ces logements dépasse 40%, voire 50% de la vacance structurelle (plus de 50% à Longuyon, Longwy, Villerupt, Audun-le-Tiche, Val de Briey, Joeuf).

Sur les principales polarités urbaines du territoire, la résorption de la vacance structurelle passe par une stratégie de remise sur le marché de ces logements : les T1 et T2 n'étant clairement plus adaptés à la demande, il conviendrait d'étudier les opportunités de fusion de logements, afin de créer des logements plus grands (T3-T4), mieux adaptés.

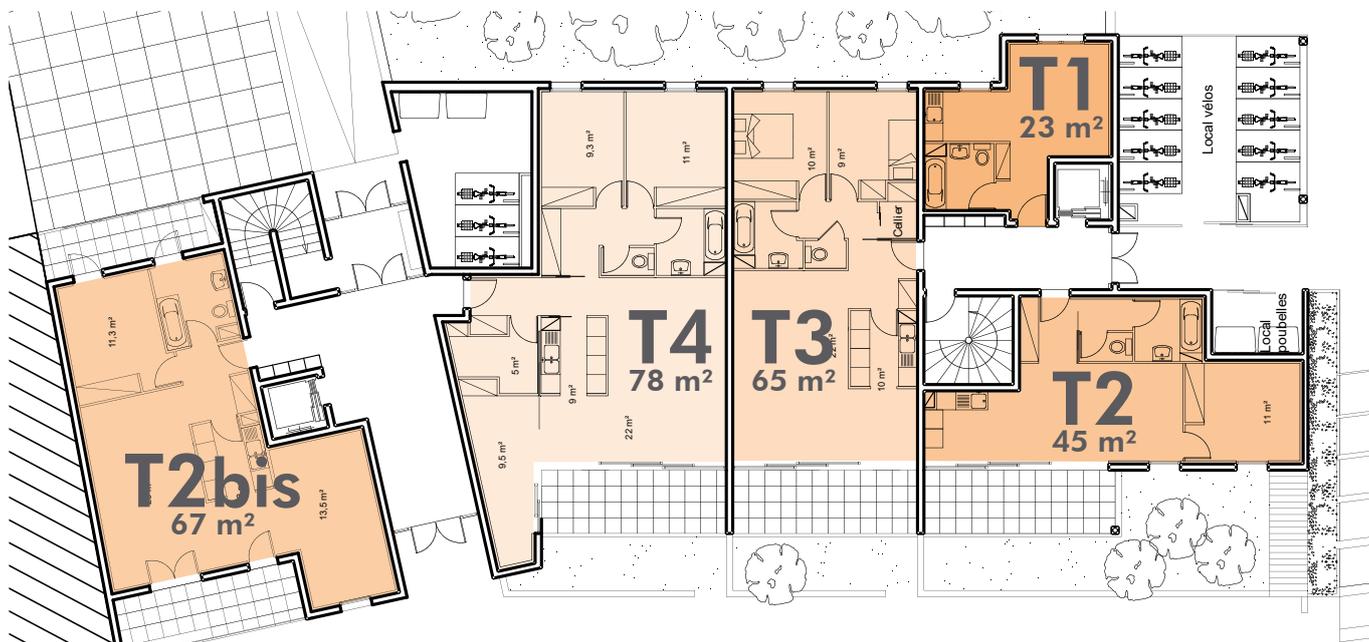
Pour les T3, la question de la remise sur le marché de ces logements repose davantage sur la **réhabilitation de ces logements**. Si leur taille est en adéquation avec la demande actuelle, ces logements peuvent souffrir d'une **dégradation liée à la vétusté** (âge, manque de confort).

Une vacance des petits logements principalement dans les villes-centres

Part des petits logements (T1, T2, T3) dans la vacance structurelle en 2015



Exemple de taille de logements



Source : Marie Sophie THIL

### 3.1.2. DES LOGEMENTS ANCIENS ET ÉNERGIVORES

En 2015, le parc vacant structurel en Lorraine Nord est, sans surprise, très largement composé de logements anciens : les deux tiers des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été construits avant 1948, alors qu'ils ne représentent que 40% du parc occupé.

Les EPCI nord-lorrains suivent tous cette tendance, les logements antérieurs à 1948 représentant 60 à 80% de la vacance structurelle dans les EPCI, cette part étant systématiquement plus élevée que dans le parc occupé (34 à 57%).

Pour expliquer cette surreprésentation des logements anciens dans la vacance structurelle, deux éléments peuvent être avancés :

- **Les normes de construction antérieures aux années 50** : le parc datant des années 50 (et avant) se caractérise notamment par des surfaces de pièces plus petites, qui ne correspondent plus aux besoins actuels. Ces logements nécessitent donc une restructuration lourde (regroupement de pièces) pour mieux répondre aux besoins actuels ;
- **La performance énergétique des logements** : la première réglementation thermique date de 1974. En considérant l'ensemble du parc antérieur à cette date, celui-ci représente 70% des logements occupés, mais 90% du parc vacant depuis plus de 2 ans.

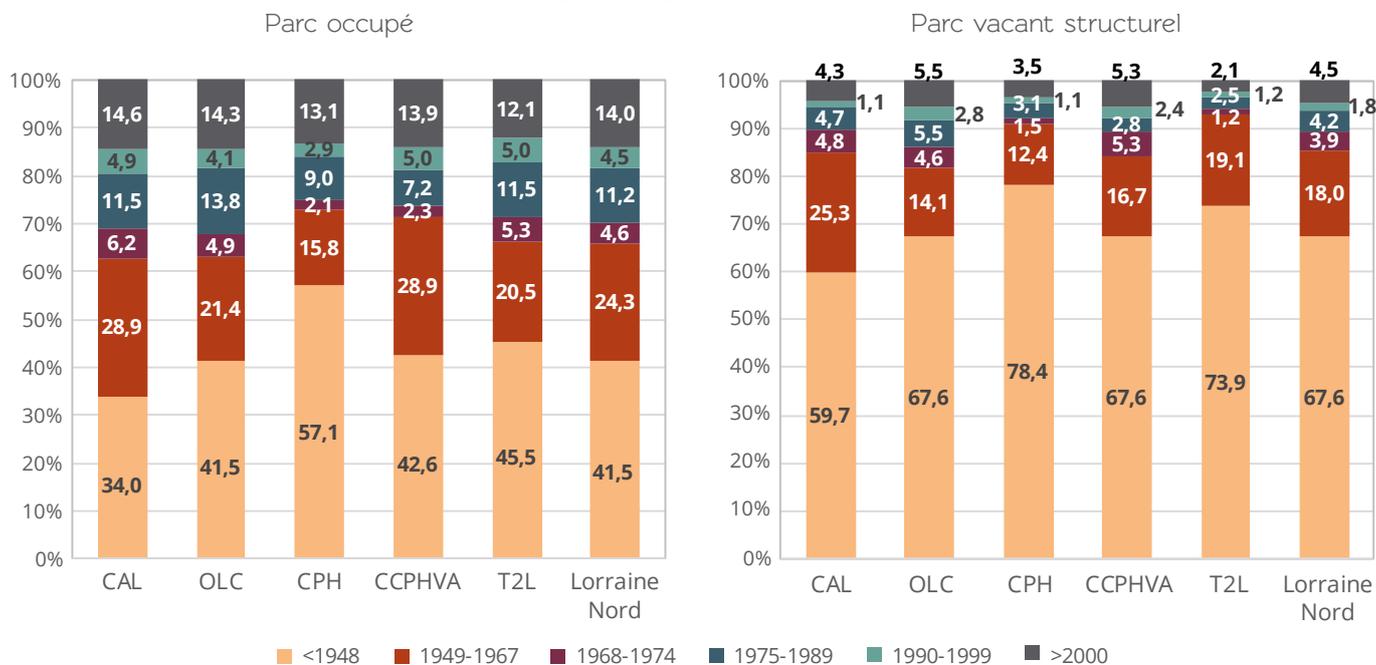
Le parc de logements antérieur à 1948 souffre donc potentiellement d'un double handicap : une structure inadaptée à la demande actuelle et une performance énergétique très médiocre. Il en résulte un délaissement de ce parc par les ménages, en témoigne le taux élevé de vacance (15 à 17% selon les EPCI contre 8% pour le parc construit après 1948), alors que le parc ancien joue un rôle essentiel dans le fonctionnement du marché, en permettant l'accès à la propriété des ménages les plus modestes.



Herserange, quartier de Landrivaux

photo : Agape

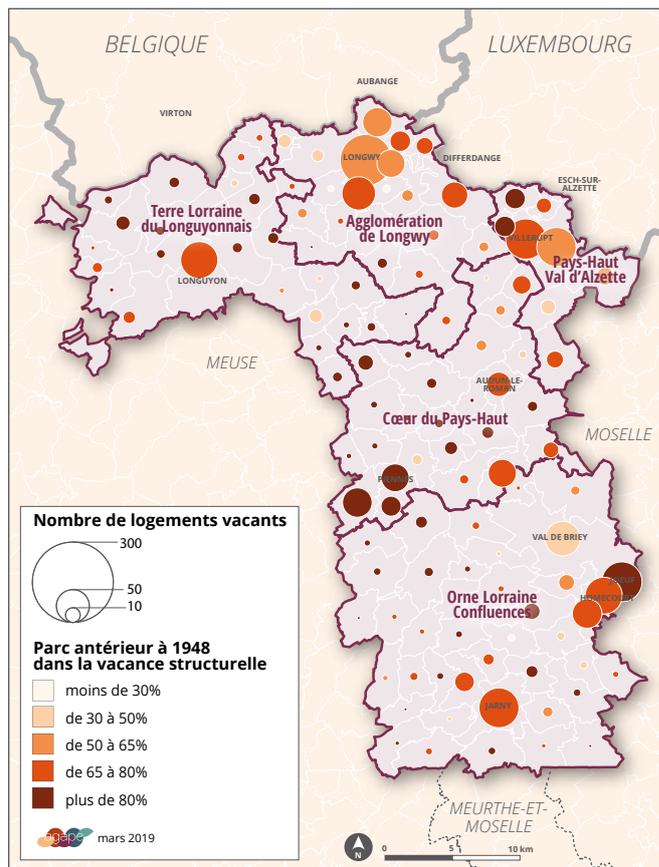
Âge des logements (en %)



La cartographie du parc vacant structurel antérieur à 1948 montre que selon les EPCI, la question de l'ancienneté du parc vacant structurel ne se pose pas au même niveau :

- **Sur CPH, la part de logements antérieurs à 1948 atteint près de 75% de la vacance structurelle** et concerne tous les types de communes : 15 des 24 communes affichent un taux de logements antérieurs à 1948 supérieur à 80%. Sur ce territoire, la question d'une intervention à l'échelle intercommunale sur ce segment du parc mériterait d'être examinée ;
- **T2L (68% de logements antérieurs à 1948 dans la vacance structurelle) est dans une situation analogue** et nécessite également une intervention à l'échelle de l'EPCI : 22 des 26 communes affichent un taux supérieur à 80% ;
- **Sur OLC (61% de logements antérieurs à 1948 dans la vacance structurelle), la situation est plus mesurée** : si 17 communes affichent un taux de logements antérieurs à 1948 supérieur à 80%, le volume de logements qu'elles représentent demeure modeste : 270 logements, soit moins de 30% du parc vacant structurel antérieur à 1948. L'essentiel de ces logements (170 logements) étant situés à Joeuf, **une action plus ciblée, étendue aux autres communes urbaines, pourrait être menée sur OLC**, le parc vacant structurel ancien étant principalement localisé dans les communes urbaines (80% dans 8 communes).
- **Sur la CCPHVA, le parc antérieur à 1948 représente près de 60% de la vacance structurelle**, et concerne principalement Audun-le-Tiche et Villerupt, qui concentrent 65% de ce parc ;
- **Enfin, la CAL affiche la proportion la plus faible** : 52% de la vacance structurelle est composée de logements antérieurs à 1948, localisés principalement sur le cœur d'agglomération : 70% de ces logements sont situés à Longwy, Mont-Saint-Martin, Réhon et Herserange.

Part des logements antérieurs à 1948 dans la vacance structurelle



Villerupt, place Jeanne d'Arc



photo : 3ap

### 3.1.3. DES LOGEMENTS CARACTÉRISÉS PAR UN MANQUE DE CONFORT

Pour mesurer le niveau de confort d'un parc de logement, on utilise généralement trois critères :

- la présence de WC à l'intérieur du logement ;
- la présence d'une baignoire/douche, dans une pièce dédiée (salle de bain) ;
- la présence d'un chauffage central, permettant de chauffer l'intégralité du logement.

A partir de la présence de ces éléments, on distingue trois niveaux de confort :

- « **tout confort** », quand les trois éléments sont présents ;
- « **confort partiel** », quand il manque 1 ou 2 éléments de confort ;
- « **sans confort** », quand les 3 éléments sont absents ou si les éléments de confort ne correspondent pas (par exemple, WC sur le palier, baignoire dans une pièce non dédiée, dispositif de chauffage ne permettant de chauffer qu'une partie du logement).

Le parc vacant structurel en Lorraine Nord est caractérisé par **un niveau de confort inférieur au parc occupé** : la part de logements vacants depuis plus de 2 ans classés « sans confort » ou « confort partiel » atteint 47%, soit **le double du niveau observé dans le parc occupé** (24%).

Sur T2L et CPH, plus de la moitié du parc vacant structurel (55 à 60%) présente des problèmes de confort des logements, notamment sur T2L où environ ¼ des logements occupés ne répond pas aux normes de confort actuelles.

Cette part est également élevée sur OLC et la CCPHVA, où près de la moitié du parc vacant structurel (47%)

connaît des problèmes de confort, au regard de la situation du parc occupé, qui compte 30% de logements inconfortables.

C'est sur la CAL que la question du confort dans le parc vacant structurel est la moins prégnante, puisqu'elle concerne moins de 40% des logements, mais cette part reste néanmoins très supérieure à celle que l'on observe dans le parc occupé (22%).

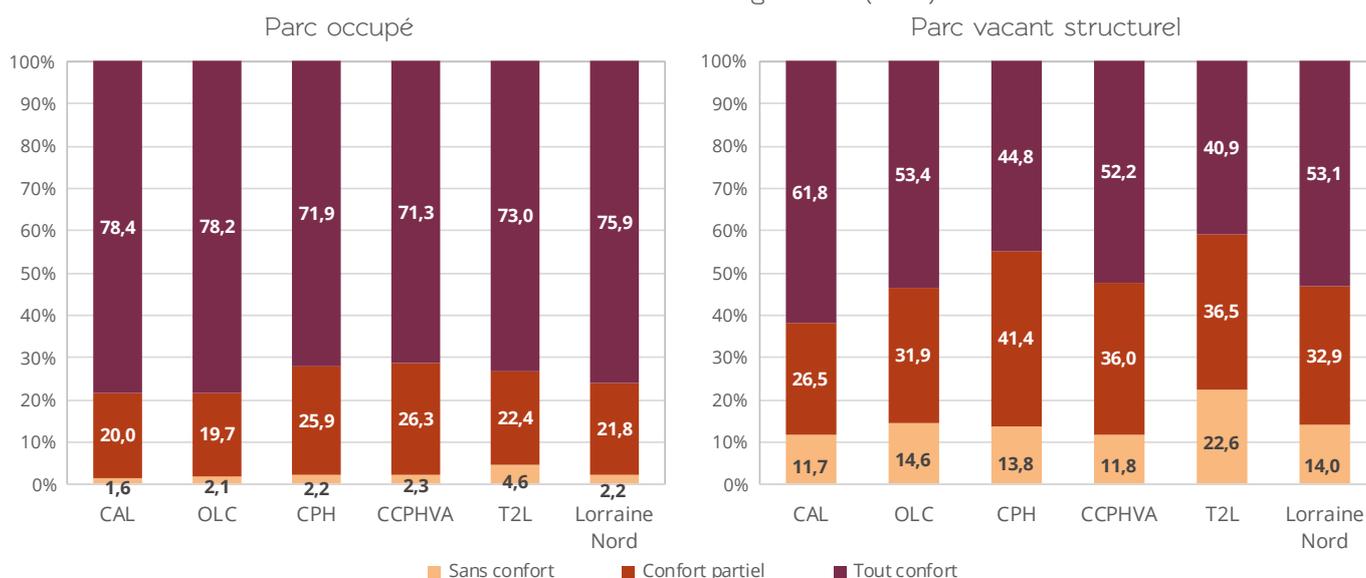
**Cette analyse du niveau de confort dans les logements montre clairement que, quel que soit l'EPCI, la résorption de la vacance structurelle ne pourra être réalisée sans une intervention importante en matière de réhabilitation des logements.**

En stock, les logements présentant une absence partielle ou totale de confort se concentrent, comme pour l'essentiel de la vacance structurelle, dans les principales communes urbaines de Lorraine Nord : 16 communes rassemblent près de 60% de ces logements (soit 1 300 logements sur 2 300 recensés).

Mais pour les 2/3 de ces communes, la question du confort porte sur moins de la moitié de la vacance structurelle (et même sur un tiers seulement à Longwy ou Val de Briey). Ce qui signifie qu'**une intervention sur le niveau de confort des logements vacants aurait un impact limité dans les communes urbaines.**

En revanche, avec des taux souvent supérieurs à 65% dans les autres communes du territoire, **c'est bien la question de la remise à niveau du confort des logements qui pourrait faire baisser de façon substantielle la vacance structurelle dans ces communes.**

Niveau de confort des logements (en %)



**Le croisement des 3 critères de l'analyse** (T1-T2, logements antérieurs à 1948, manque de confort) permet d'identifier un parc de logements particulièrement vulnérables à la vacance. En Lorraine Nord, ce parc représente 1 519 logements et affiche un taux de vacance très élevé, de l'ordre de 40%, soit 615 logements vacants.

A l'échelle des EPCI nord-lorrains, le taux de vacance de ce parc varie de 35 à 44% :

- 35% sur CPH, soit 54 logements vacants ;
- 39% sur la CCPHVA, soit 130 logements vacants ;
- 40% sur la CAL, soit 158 logements vacants ;
- 43% sur OLC, soit 201 logements vacants ;
- 44% sur T2L, soit 72 logements vacants.

Cette première partie de l'analyse des caractéristiques de la vacance structurelle montre que d'un territoire à l'autre, d'une commune à l'autre, les problématiques liées à la vacance varient parfois fortement :

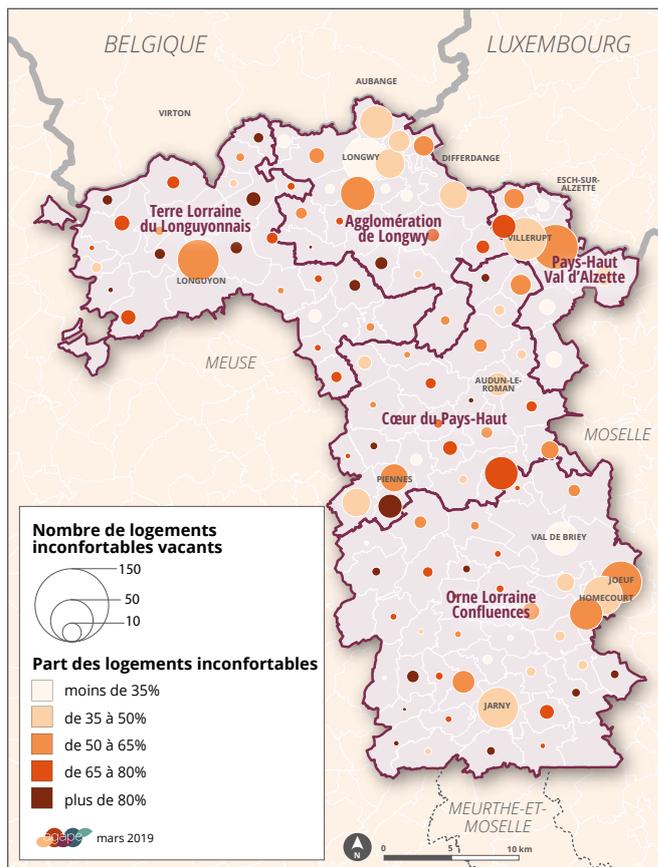
- **Dans les agglomérations et pôles urbains isolés**, qui concentrent l'essentiel du parc vacant structurel, on trouve plutôt des logements anciens de petite taille, délaissés car ne correspondant plus à la demande, mais ne posant globalement pas de problèmes de confort. Dans ces communes, **des interventions sur la performance énergétique ou la restructuration des logements** (pièces plus grandes, fusion de logements) **permettraient de contribuer à résorber cette vacance** ;
- **Dans les autres communes de Lorraine Nord**, la question de la vacance structurelle ne se pose pas de la même façon : le stock de logements vacants depuis plus de 2 ans y est bien plus modeste, et **si la taille des logements répond globalement à la demande**, on y recense **davantage de problèmes liés au confort des logements ou à la performance énergétique**.

Dans le détail, il est possible de définir, en fonction de l'EPCI et de la strate de population des communes, des interventions à privilégier sur le parc vacant pour le résorber :

| Strate de population        | CAL | OLC | CCPHVA | CPH | T2L |
|-----------------------------|-----|-----|--------|-----|-----|
| plus de 10 000 habitants    |     |     |        |     |     |
| de 5 000 à 10 000 habitants |     |     |        |     |     |
| de 2 000 à 5 000 habitants  |     |     |        |     |     |
| de 1 000 à 2 000 habitants  |     |     |        |     |     |
| moins de 1 000 habitants    |     |     |        |     |     |

- Amélioration de la performance énergétique des logements
- Restructuration du parc de logements

Stock de logements inconfortables vacants et part dans la vacance structurelle



Si l'analyse des caractéristiques des logements vacants permet de mieux cerner les dysfonctionnements liés à la structure même des logements, le profil des propriétaires de logements vacants est également une variable à prendre en considération, un logement dont le propriétaire ne vit pas sur le territoire sera plus difficile à remobiliser que des logements appartenant à des collectivités par exemple.

## 3.2. LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS

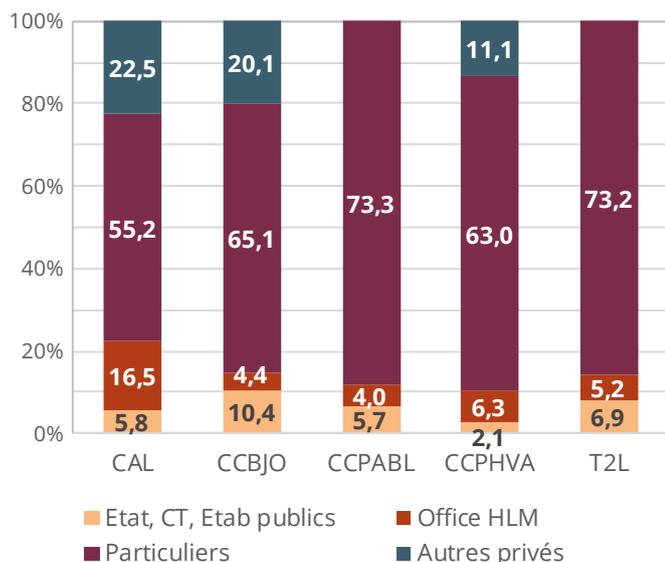
### 3.2.1. UNE VACANCE STRUCTURELLE ESSENTIELLEMENT LOCALISÉE DANS LA SPHÈRE PRIVÉE

En Lorraine Nord, la répartition de la vacance structurelle montre, sans surprise **une part très importante de la sphère privée, qui représente 85% de la vacance structurelle, soit 2 400 des 2 800 logements recensés** : 64% des logements vacants depuis plus de 2 ans appartiennent à des particuliers (1 800 logements), et 20% (600 logements) à d'autres types de propriétaires privés (copropriétés, personnes morales privées).

Le reste des logements (soit environ 400 logements) appartient à des personnes publiques (Etat, collectivités territoriales, établissements publics) et des offices HLM.

Contrairement au parc total de logements, **la vacance structurelle ne compte pas de logements en situation de propriété mixte entre acteurs publics et privés**, qui complexifierait d'autant plus la remise sur le marché de logements vacants.

Répartition de la vacance structurelle par type de propriétaires (en%)



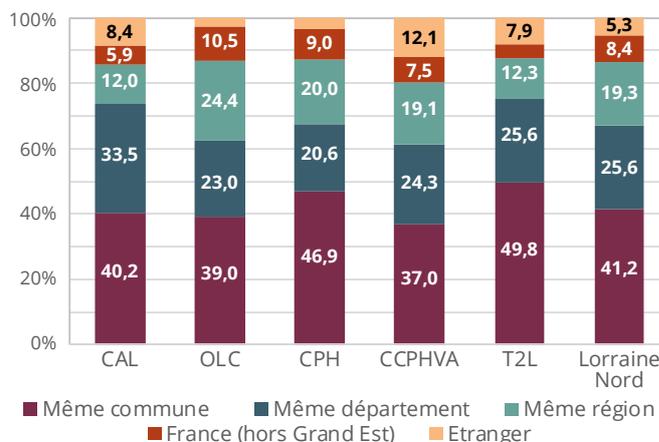
### 3.2.2. DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS QUI RÉSIDENT À PROXIMITÉ

Les données utilisées, issues des fichiers fonciers, permettent de localiser, de manière simplifiée, le lieu de résidence des propriétaires (même commune, même département, même région). Compte tenu de ces limites, il n'est en revanche pas possible de connaître l'EPCI ou le pays de résidence des propriétaires.

A partir des données disponibles, en ciblant la vacance structurelle appartenant à des propriétaires privés, on observe qu'à l'échelle de la Lorraine Nord, **les deux tiers des logements vacants depuis plus de 2 ans appartiennent à un propriétaire privé (particulier, copropriété, personne morale), résidant à proximité, soit dans la même commune, soit dans le même département que le(s) logement(s) qu'il possède.**

A l'échelle des EPCI nord-lorrains, cette part varie de 61% sur la CCPHVA à 76% sur la T2L. Cette proportion élevée de propriétaires résidant dans la même commune ou le même département constitue un atout de taille dans la remobilisation du parc vacant puisque les EPCI peuvent plus facilement aller à la rencontre des propriétaires.

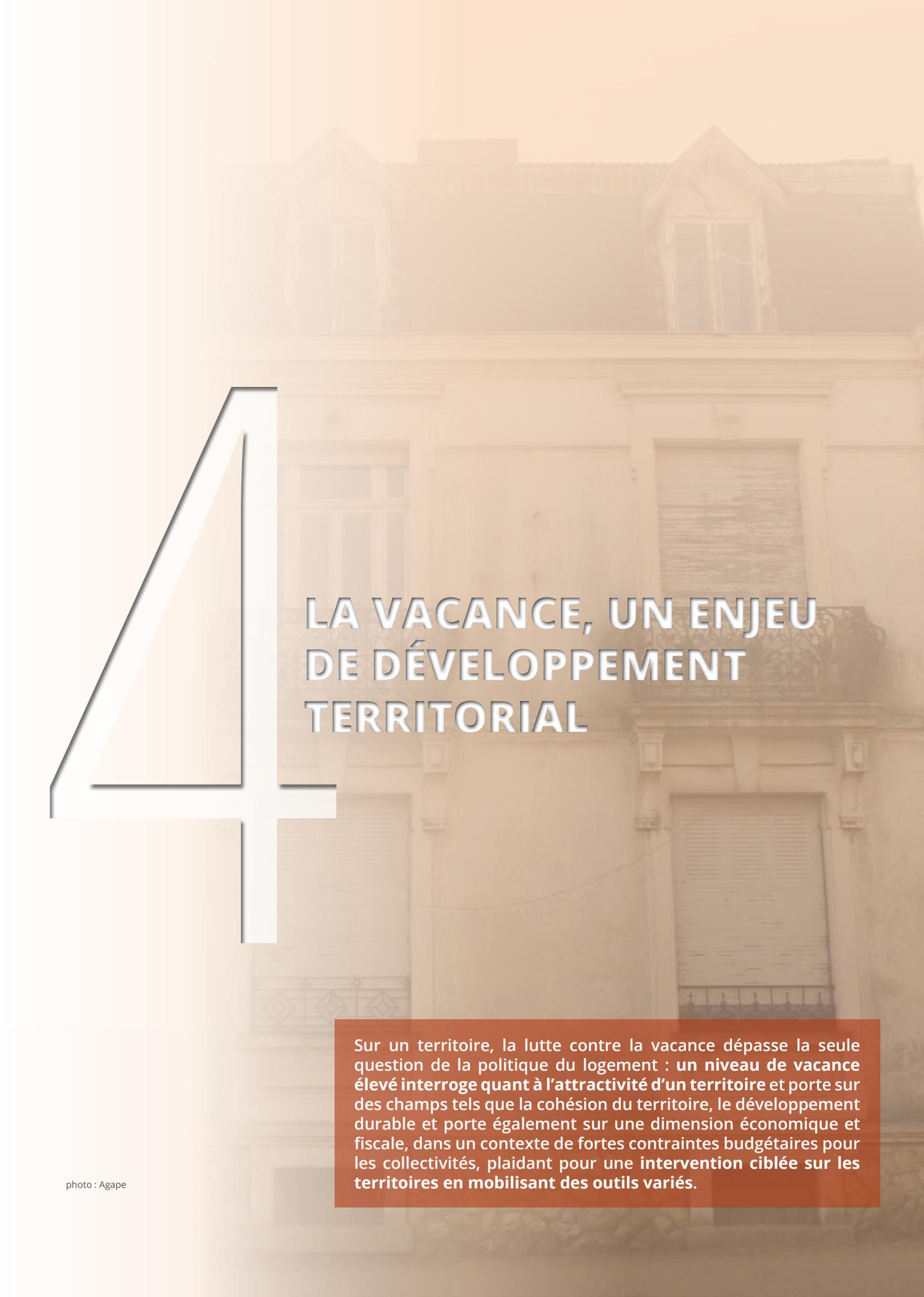
Lieu de résidence des particuliers propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans



#### Que retenir ?

L'analyse des dynamiques et des caractéristiques de la vacance montre toute la complexité du phénomène. Variant d'un EPCI à l'autre, d'une commune à l'autre, la problématique de la vacance impose une **intervention** à ajuster **selon la morphologie des territoires**, et les spécificités du parc vacant qui peuvent exister entre une commune rurale, une commune en périphérie d'agglomération ou une ville-centre.

Les différentes politiques intercommunales de l'habitat, notamment au niveau des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ou des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux valant PLH (PLUI-H) doivent donc tenir compte de ces caractéristiques : **une intervention unique et uniforme, dans le cadre d'un programme d'actions pensé à l'échelle intercommunale, n'est pas adaptée au regard de la complexité et de l'ampleur du phénomène.**



# 4 LA VACANCE, UN ENJEU DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Sur un territoire, la lutte contre la vacance dépasse la seule question de la politique du logement : **un niveau de vacance élevé interroge quant à l'attractivité d'un territoire** et porte sur des champs tels que la cohésion du territoire, le développement durable et porte également sur une dimension économique et fiscale, dans un contexte de fortes contraintes budgétaires pour les collectivités, plaidant pour une **intervention ciblée sur les territoires en mobilisant des outils variés.**

## 4.1. UN ÉLÉMENT-CLÉ DE L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE

### 4.1.1. UN ENJEU DE COHÉSION TERRITORIALE

Les principales polarités urbaines (plus de 5 000 habitants) en Lorraine Nord affichent en 2015 un taux de vacance de 13%, soit le double du taux nécessaire pour assurer la fluidité du marché. Cette **vacance élevée** est associée à un **poids très faible de ces polarités dans la croissance démographique** : +220 habitants entre 2010 et 2015, quand la Lorraine Nord enregistre une croissance de +10 100 habitants.

Il en résulte une stagnation, voire un **affaiblissement des principales centralités urbaines** du territoire, contribuant à **fragiliser l'offre de services sur le territoire** : désertification commerciale des centres-bourgs, désertification médicale, rationalisation des services publics (écoles, collèges, maternité, etc.).

La lutte contre la vacance, en permettant notamment la remise sur le marché de logements issus du parc vacant de longue durée, contribue à **renforcer l'offre de logements disponibles** en milieu urbain et permet aux polarités urbaines de **capter davantage de population, limitant la fragilisation de l'offre de services** sur un territoire.

### 4.1.2. UN ENJEU AUTOUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Entre 2009 et 2015, la Lorraine Nord a produit 4 200 logements neufs, dont environ 60% dédié à la maison individuelle sur terrain libre<sup>1</sup>. Concomitamment, la vacance a progressé de près de 2 500 logements. Autrement dit, pendant cette période, **la construction sur le territoire de 10 logements neufs a généré un accroissement de la vacance de 6 logements.**

Les différentes politiques du logement menées en Lorraine Nord, si elles ont permis aux territoires nord-lorrains de renouer avec la croissance démographique, ont également généré un **double effet négatif** : d'une part en mettant l'accent sur la construction individuelle en extension, elles ont favorisé la **poursuite du phénomène d'étalement urbain** et d'autre part, en l'absence d'intervention massive sur le parc ancien, elles ont favorisé un **effet de « vase communicant », le parc ancien étant délaissé au profit du parc neuf.**

La lutte contre la vacance nécessite donc une stratégie d'ensemble dans les territoires, en **rééquilibrant les objectifs de production de logements neufs et de**

**réhabilitation de logements.** La remise sur le marché de logements vacants, en baissant mécaniquement le besoin de logements neufs sur un territoire, contribue à limiter par ailleurs l'enveloppe foncière consommée pour le logement.

Ce besoin de rééquilibrage est d'ores et déjà intégré dans les politiques intercommunales de l'habitat : le PLH de la CAL et les PLUI-H de la CCPHVA et OLC fixent un volume de logements vacants à récupérer, représentant autour de 15-16% des objectifs globaux.

### 4.1.3. UN ENJEU ÉCONOMIQUE ET FINANCIER

La lutte contre la vacance répond à un troisième enjeu d'ordre économique : au vu de sa forte concentration dans les villes-centres, la remise sur le marché de logements vacants, en amenant une population supplémentaire, participe pleinement à **la revitalisation des centres-bourgs**, en soutenant notamment **les activités liées à la rénovation de logements et aux économies d'énergie.**

L'autre aspect de cet enjeu est d'ordre financier : actuellement, la vacance pèse sur les finances des collectivités territoriales, en créant un **manque à gagner fiscal au niveau de la taxe d'habitation**, qu'il a été possible d'estimer pour l'année 2015, à partir des données disponibles du Ministère des Finances.

Ce manque à gagner reste toutefois à nuancer, du fait qu'il est impossible de connaître précisément la valeur locative des logements vacants.

<sup>1</sup> Cf. AGAPE, *InfObservatoire n°39, Les dynamiques du marché de l'habitat en Lorraine Nord, décembre 2018*



## Estimation du manque à gagner fiscal lié à la vacance en 2015

|   | Produit TH 2015 (milliers d'€) | Résidences principales 2015 (RP) | TH par RP (€) | Vacance récupérable | Manque à gagner potentiel (milliers d'€) |
|---|--------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------|--|
| CAL   | 5 425                          | 26 507                           | 204,7         | 1 368               | 280,0                                    |
| CCPHVA  | 2 255                          | 12 467                           | 180,9         | 683                 | 123,5                                    |
| T2L   | 1 357                          | 6 617                            | 205,1         | 399                 | 81,8                                     |
| CPH   | 2 460                          | 9 889                            | 248,8         | 540                 | 134,3                                    |
| OLC   | 6 684                          | 23 333                           | 286,5         | 1 164               | 333,4                                    |
| <b>Bloc intercommunal</b>                                 | <b>18 181</b>                  | <b>78 813</b>                    | <b>230,7</b>  | <b>4 154</b>        | <b>953,1</b>                             |
| Communes CAL  | 13 130                         | 26 507                           | 495,3         | 1 368               | 677,6                                    |
| Communes CCPHVA   | 4 268                          | 12 467                           | 342,3         | 683                 | 233,8                                    |
| Communes T2L  | 2 489                          | 6 617                            | 376,2         | 399                 | 150,1                                    |
| Communes CPH  | 2 765                          | 9 889                            | 279,6         | 540                 | 151,0                                    |
| Communes OLC  | 6 762                          | 23 333                           | 289,8         | 1 164               | 337,3                                    |
| <b>Bloc communal</b>                                      | <b>29 414</b>                  | <b>78 813</b>                    | <b>373,2</b>  | <b>4 154</b>        | <b>1 549,9</b>                           |
| <b>Lorraine Nord (bloc intercommunal + bloc communal)</b> | <b>47 595</b>                  | <b>78 813</b>                    | <b>603,9</b>  | <b>4 154</b>        | <b>2 503,0</b>                           |

Source : Direction Générale des Finances Publiques, recensement INSEE 2015, calculs AGAPE

Ainsi, à partir des données 2015 de la taxe d'habitation, on peut calculer un produit moyen de TH par résidence principale. Ce produit moyen, multiplié par le potentiel de vacance récupérable, permet d'estimer, toutes choses égales par ailleurs, un manque à gagner potentiel de taxe d'habitation.

En 2015, **ce manque à gagner potentiel atteint 2,5 millions d'euros à l'échelle des collectivités locales de Lorraine Nord** (bloc EPCI et bloc communal cumulés). Avec 1,5 million d'euros de manque à gagner potentiel, **ce sont les communes qui sont le plus impactées** par le manque à gagner fiscal que représente une vacance trop importante. D'où l'importance d'agir pour la remobilisation du parc vacant.

**Pertes fiscales annuelles liées à la vacance : 2,5 millions d'Euros (communes et EPCI)**

### Le recensement de la vacance, un enjeu majeur au vu du manque à gagner fiscal ?

Pour recenser précisément son parc réellement vacant et identifier quels outils mobiliser, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch a investi 215 900€ pour enquêter l'ensemble des 2 934 logements vacants de son territoire<sup>1</sup>, soit un coût moyen de 74 €/logement.

En appliquant ce ratio à la Lorraine Nord, une telle enquête sur le parc vacant coûterait de 69 400€ sur T2L (pour 938 logements vacants) à 249 000 € sur la CAL (3 365 logements vacants). Dans le cadre d'une stratégie de remobilisation du parc vacant, **ce type d'enquête est un préalable indispensable, malgré un coût important** (764 000 € pour l'ensemble des EPCI) dans un contexte budgétaire très contraint. Mais **il ne représente toutefois que 30% du manque à gagner fiscal des collectivités nord-lorraines lié à la vacance** (2,5 M€).

<sup>1</sup> Source : communiqué de presse de la CA Val de Fensch du 25 janvier 2012.

## 4.2. UNE STRATÉGIE À ÉLABORER À UNE ÉCHELLE FINE

### 4.2.1. DES SECTEURS D'INTERVENTION PRIORITAIRES

En croisant le Mode d'Occupation des Sols (MOS) développé par l'AGAPE et les données fiscales, il est possible d'identifier des poches de vacance structurelle à l'échelle d'un maillage très fin d'îlots.

En suivant un processus par étapes (*voir ci-contre*), il est possible d'identifier des secteurs où la problématique de la vacance est particulièrement prégnante.

43 secteurs identifiés  
à l'échelle de la  
Lorraine Nord



Extraction des îlots à vocation habitat  
(MOS Agape)



Croisement avec les données du cadastre pour isoler les principaux îlots de vacance  
(10 logements + 5 logements vacants)



Identification des poches de vacance structurelle  
(taux de vacance structurelle > 10%)



Prise en compte des îlots contigus affichant une vacance globale élevée  
(taux > 10%)



Intégration des îlots contigus comptant au moins 5 logements vacants pour former des secteurs cohérents  
(quartier, cité, pas d'enclave, etc.)

Le croisement avec les données fiscales permet de connaître, pour chaque secteur, le nombre de logements, le nombre de logements vacants dont ceux vacants depuis plus de 2 ans, ainsi qu'une estimation du coût d'une enquête sur le parc vacant, sur la base de l'enquête réalisée sur le territoire de la CA Val de Fensch (74€ par logement enquêté).

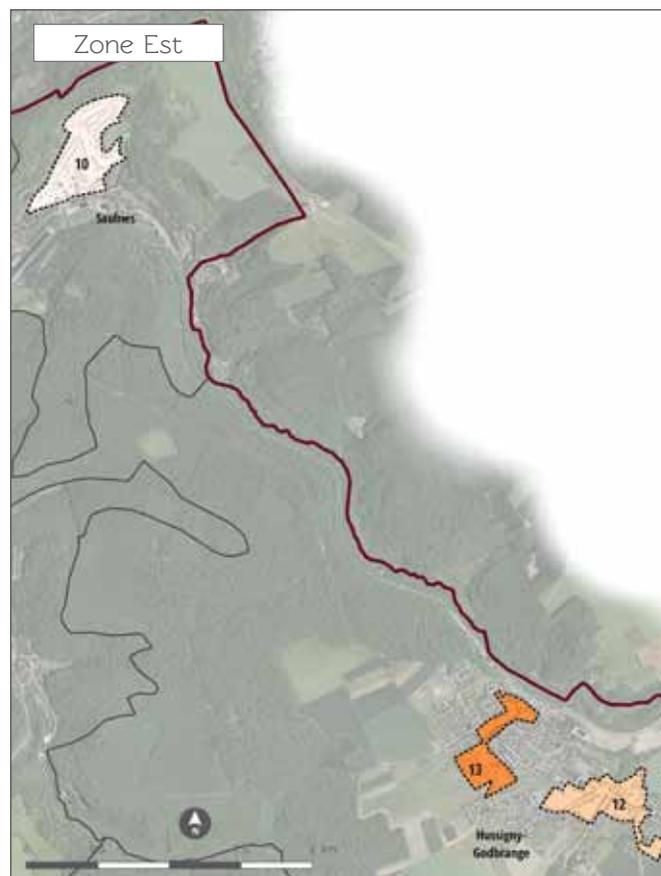
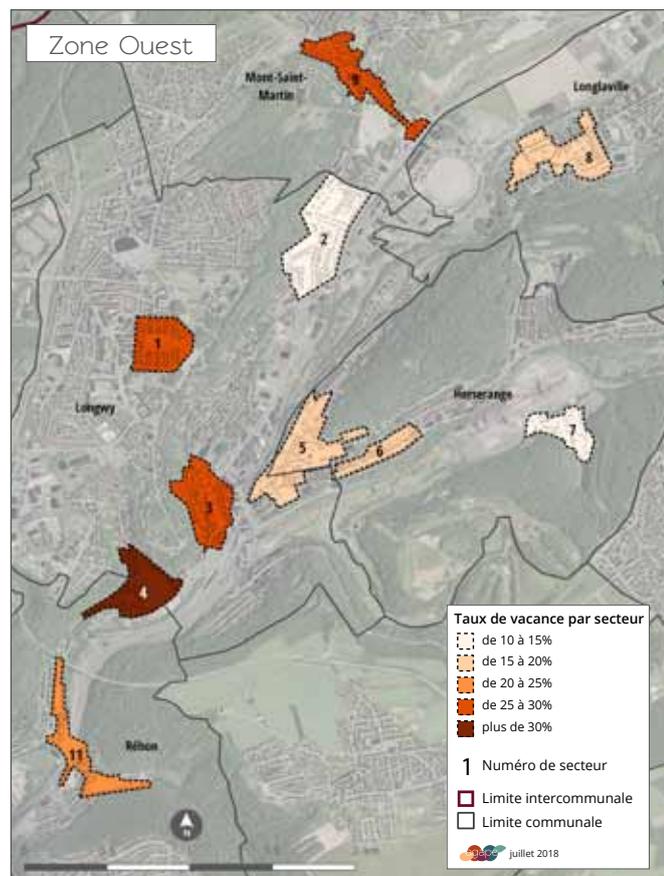
### 4.2.2. LORRAINE NORD : 43 SECTEURS, 4 170 LOGEMENTS VACANTS

| EPCI                 | Nb de secteurs | Nb de logements | Logements vacants | Logements vacants > 2 ans | En % de la vacance EPCI | Estimation enquête (€) |
|----------------------|----------------|-----------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| CAL                  | 13             | 5 765           | 1 186             | 538                       | 35,3                    | 87 800                 |
| T2L                  | 1              | 983             | 225               | 103                       | 32,3                    | 16 700                 |
| CCPHVA               | 8              | 4 965           | 958               | 438                       | 57,1                    | 70 900                 |
| CPH                  | 9              | 2 610           | 476               | 259                       | 35,4                    | 35 200                 |
| OLC                  | 12             | 6 528           | 1 324             | 650                       | 44,1                    | 98 000                 |
| <b>Lorraine Nord</b> | <b>43</b>      | <b>20 851</b>   | <b>4 169</b>      | <b>1 988</b>              | <b>40,4</b>             | <b>308 600</b>         |

## AGGLOMÉRATION DE LONGWY

### 13 secteurs, 1 190 logements vacants

Secteurs de vacance à investiguer

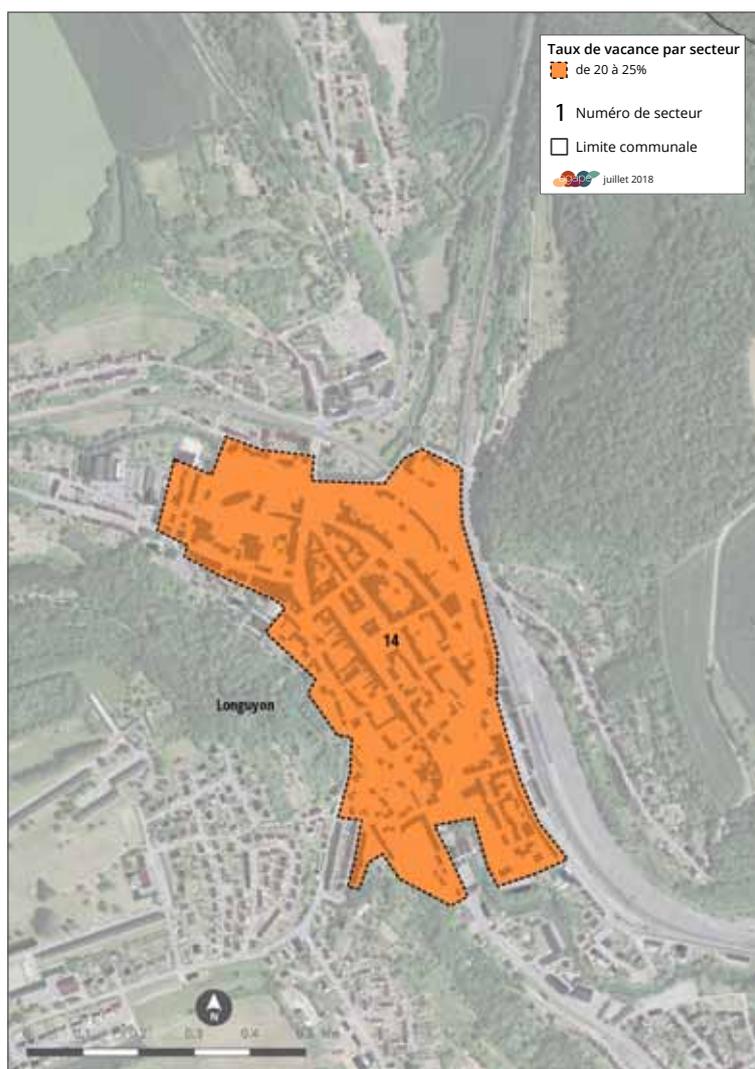


| N° | Commune            | Nom secteur        | Nb logements | Logements vacants | Logements vacants >2ans | Taux de vacance (%) | Estimation coût enquête (€) |
|----|--------------------|--------------------|--------------|-------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1  | Longwy             | Citadelle          | 626          | 160               | 51                      | 25,6                | 11 840                      |
| 2  | Longwy             | Gouraincourt       | 660          | 96                | 40                      | 14,5                | 7 104                       |
| 3  | Longwy             | Ville Basse        | 578          | 149               | 73                      | 25,8                | 11 026                      |
| 4  | Longwy/Réhon       | Jeanne d'Arc       | 500          | 156               | 75                      | 31,2                | 11 544                      |
| 5  | Longwy/Herserange  | Chiers/Bois de Châ | 589          | 109               | 47                      | 18,5                | 8 066                       |
| 6  | Herserange         | Huart/Paris        | 243          | 45                | 22                      | 18,5                | 3 330                       |
| 7  | Herserange         | Village            | 168          | 25                | 16                      | 14,9                | 1 850                       |
| 8  | Longlaville        | Centre             | 459          | 91                | 44                      | 19,8                | 6 734                       |
| 9  | Mont-Saint-Martin  | Village/Av. Gare   | 297          | 84                | 52                      | 28,3                | 6 216                       |
| 10 | Saulnes            | Cité de Saulnes    | 619          | 65                | 26                      | 10,5                | 4 810                       |
| 11 | Réhon              | Mézières/Centre    | 347          | 71                | 31                      | 20,5                | 5 254                       |
| 12 | Hussigny-Godbrange | Hussigny           | 414          | 74                | 30                      | 17,9                | 5 476                       |
| 13 | Hussigny-Godbrange | Godbrange          | 265          | 61                | 31                      | 23,0                | 4 514                       |

Sur la CAL, les 13 secteurs identifiés sont localisés dans 7 communes, soit 1/3 des communes que compte l'intercommunalité, situées dans **le cœur de l'agglomération** (Longwy, Mont-Saint-Martin, Réhon, Herserange) ou **marquées par une forte proportion d'habitat ouvrier** (Longlaville, Saulnes, Hussigny-Godbrange). Plus du tiers des secteurs (5 sur 13) sont concentrés dans les vallées de la Chiers et de la Moulaine autour de Longwy, Réhon et Herserange : Ville Basse, Jeanne d'Arc, Chiers/Bois de Châ, Huart/Paris, Mézières/Centre rassemblent 530 logements vacants, soit 45% du parc vacant des différents secteurs identifiés sur la CAL.

**1 secteur, 225 logements vacants**

Secteur de vacance à investiguer

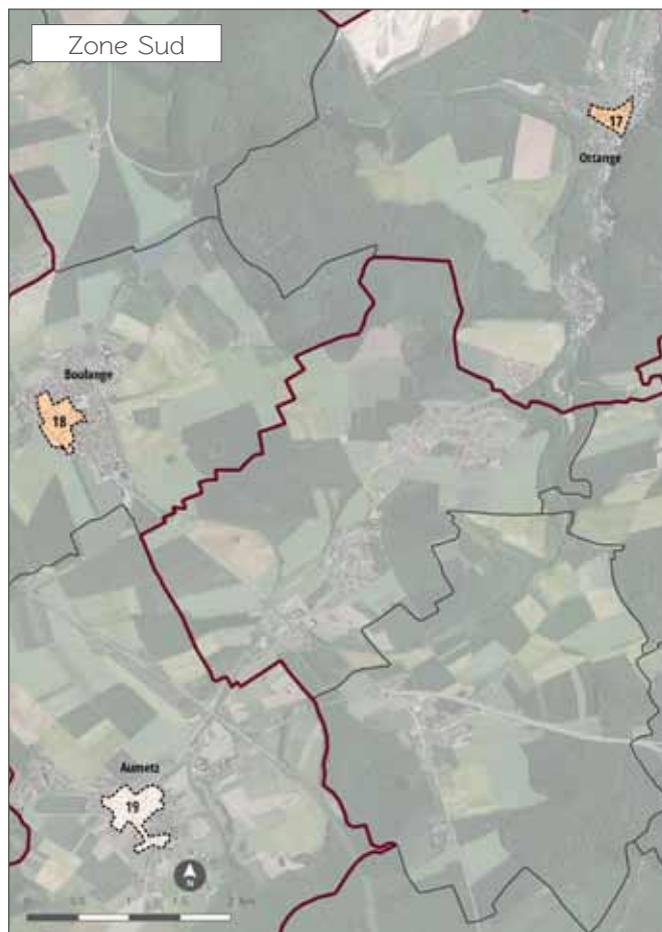
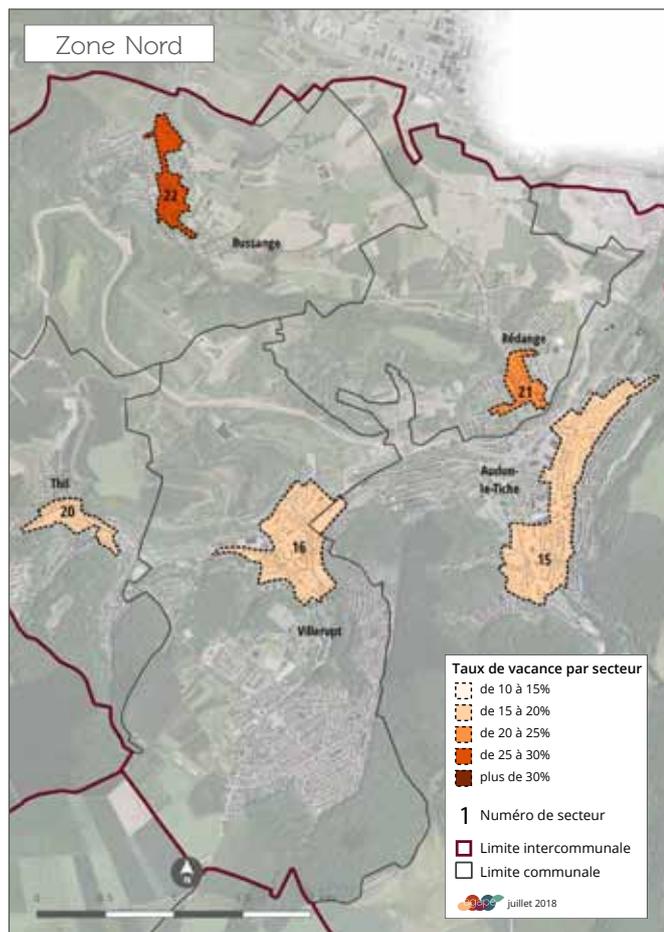


| N° | Commune  | Nom secteur | Nb logements | Logements vacants | Logements vacants >2ans | Taux de vacance (%) | Estimation coût enquête (€) |
|----|----------|-------------|--------------|-------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 14 | Longuyon | Centre      | 983          | 225               | 103                     | 22,9                | 16 650                      |

Sur T2L, un seul secteur se dégage, couvrant une large portion du centre de Longuyon, affichant un taux de vacance supérieur à 20% et représentant plus de 220 logements vacants à enquêter.

8 secteurs, 960 logements vacants

Secteurs de vacance à investiguer



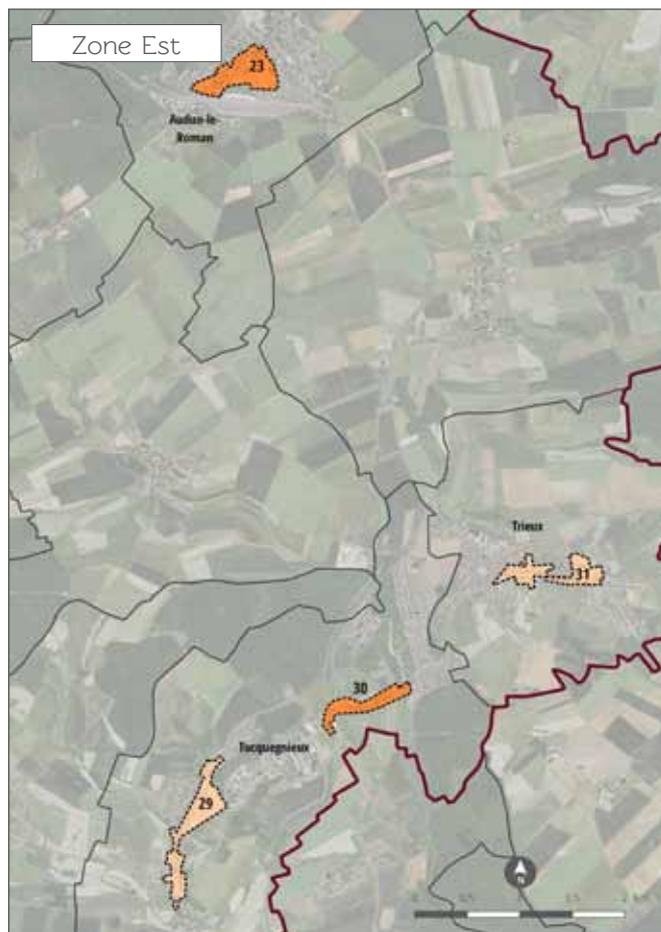
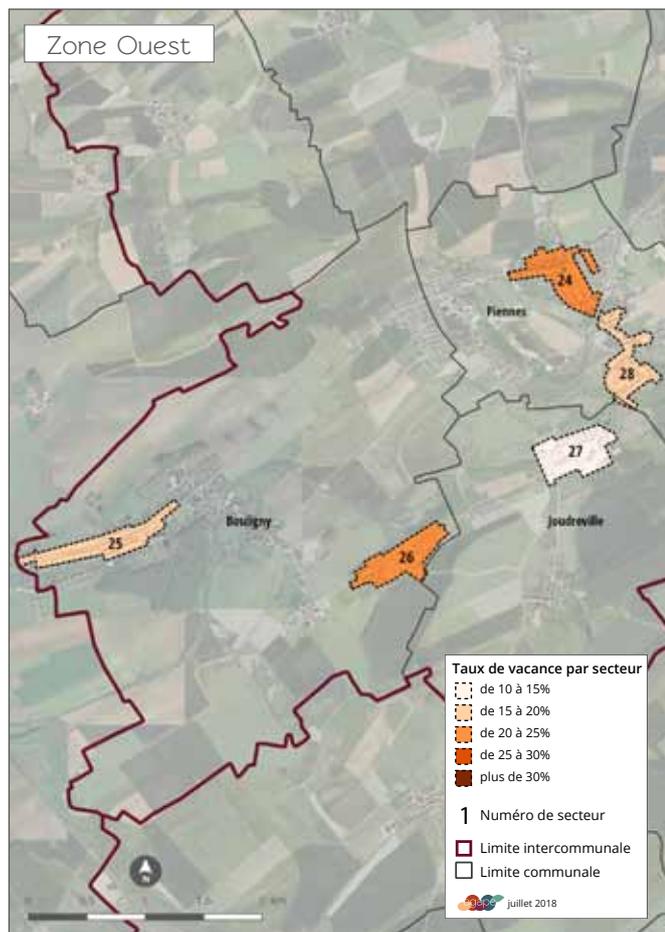
| N° | Commune         | Nom secteur              | Nb logements | Logements vacants | Logements vacants >2ans | Taux de vacance (%) | Estimation coût enquête (€) |
|----|-----------------|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 15 | Audun-le-Tiche  | Centre                   | 1 542        | 303               | 136                     | 19,6                | 22 422                      |
| 16 | Villerupt/Audun | Villerupt centre/Allende | 1 682        | 332               | 162                     | 19,7                | 24 568                      |
| 17 | Ottange         | Centre                   | 345          | 60                | 26                      | 17,4                | 4 440                       |
| 18 | Boulange        | Cité de la Mine/Village  | 351          | 51                | 19                      | 14,5                | 3 774                       |
| 19 | Aumetz          | Centre                   | 278          | 51                | 15                      | 18,3                | 3 774                       |
| 20 | Thil            | Langevin/St-Georges/Sors | 306          | 54                | 26                      | 17,6                | 3 996                       |
| 21 | Rédinge         | Centre/De Gaulle         | 229          | 58                | 35                      | 25,3                | 4 292                       |
| 22 | Russange        | Centre                   | 232          | 49                | 19                      | 21,1                | 3 626                       |

Sur la CCPHVA, 1 secteur a pu être identifié dans chaque commune, correspondant, le plus souvent à un **secteur de centralité** (centre-ville ou centre-bourg), pouvant également compter un ou plusieurs **quartiers d'habitat ouvrier contigu**.

**Les communes de Villerupt et Audun-le-Tiche représentent toutefois l'essentiel de la vacance à investiguer, les secteurs étant particulièrement étendus : 635 logements vacants sur 958, soit 66% de la vacance de l'ensemble des secteurs identifiés.**

9 secteurs, 480 logements vacants

Secteurs de vacance à investiguer

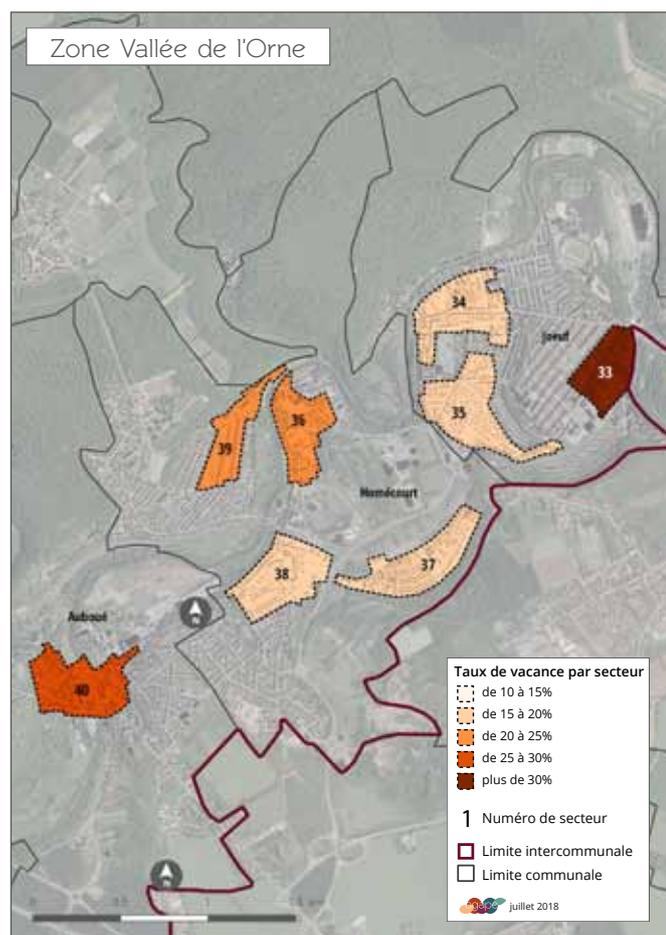


| N° | Commune        | Nom secteur                | Nb logements | Logements vacants | Logements vacants >2ans | Taux de vacance (%) | Estimation coût enquête (€) |
|----|----------------|----------------------------|--------------|-------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 23 | Audun-le-Roman | Centre                     | 290          | 63                | 33                      | 21,7                | 4 662                       |
| 24 | Piennes        | Cités de Landres           | 360          | 73                | 40                      | 20,3                | 5 402                       |
| 25 | Boulogny       | Cités Saint-Pierre         | 384          | 65                | 35                      | 16,9                | 4 810                       |
| 26 | Boulogny       | Cités de Joudreville       | 285          | 62                | 30                      | 21,8                | 4 588                       |
| 27 | Joudreville    | Cités de Piennes           | 327          | 39                | 21                      | 11,9                | 2 886                       |
| 28 | Piennes        | Cités du Nord-Est          | 288          | 51                | 25                      | 17,7                | 3 774                       |
| 29 | Tucquegnieux   | Cités du Nord-Est/ Village | 294          | 53                | 42                      | 18,0                | 3 922                       |
| 30 | Tucquegnieux   | Cité de la Gare            | 166          | 34                | 17                      | 20,5                | 2 516                       |
| 31 | Trioux         | Centre                     | 216          | 36                | 16                      | 16,7                | 2 664                       |

Sur CPH, hormis Audun-le-Roman et Trioux, **l'essentiel des secteurs concerne des quartiers d'habitat ouvrier**, dont plus de la moitié sont situés dans l'agglomération piennoise (Piennes, Boulogny, Joudreville).

12 secteurs, 1 320 logements vacants

Secteurs de vacance à investiguer



| N° | Commune             | Nom secteur            | Nb logements | Logements vacants | Logements vacants >2ans | Taux de vacance (%) | Estimation coût enquête (€) |
|----|---------------------|------------------------|--------------|-------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 32 | Val-de-Brie         | Centre                 | 778          | 174               | 78                      | 22,4                | 12 876                      |
| 33 | Joeuf               | Franchepré             | 319          | 100               | 60                      | 31,3                | 7 400                       |
| 34 | Joeuf               | Centre/Cités Basses    | 694          | 120               | 65                      | 17,3                | 8 880                       |
| 35 | Joeuf               | Centre/Grandes Friches | 610          | 101               | 52                      | 16,6                | 7 474                       |
| 36 | Homécourt           | Centre                 | 426          | 88                | 37                      | 20,7                | 6 512                       |
| 37 | Homécourt           | Gare                   | 578          | 103               | 46                      | 17,8                | 7 622                       |
| 38 | Homécourt           | La Grande Fin          | 339          | 54                | 21                      | 15,9                | 3 996                       |
| 39 | Homécourt           | La Petite Fin          | 359          | 74                | 42                      | 20,6                | 5 476                       |
| 40 | Auboué              | Centre                 | 406          | 104               | 64                      | 25,6                | 7 696                       |
| 41 | Jarny               | Centre/République      | 963          | 187               | 89                      | 19,4                | 13 838                      |
| 42 | Jarny               | Quartier Gare          | 915          | 176               | 69                      | 19,2                | 13 024                      |
| 43 | Conflans-en-Jarnisy | Centre                 | 141          | 43                | 27                      | 30,5                | 3 182                       |

Sur OLC, les secteurs de vacance identifiés sont situés dans les **principales zones urbaines** : Val de Brie, vallée de l'Orne (Auboué, Homécourt, Joeuf) et agglomération jarnysienne (Jarny, Conflans-en-Jarnisy). Ces secteurs concernent à la fois **des centralités** (centre historique du Val-de-Brie, centre d'Auboué, d'Homécourt), **des quartiers d'habitat ouvrier**, notamment à Joeuf et Homécourt, mais aussi **des quartiers d'habitat mixte** (Quartier Gare et Centre/République à Jarny).

### 4.2.3. TROIS FORMES D'HABITAT VULNÉRABLES À LA VACANCE EN LORRAINE NORD

L'ensemble des secteurs identifiés affiche un taux de vacance élevé, supérieur à 10%, mais près de la moitié affichent un taux de vacance supérieur à 20%, dont 3 au-delà de 30% (quartier Jeanne d'Arc à Longwy/Réhon, centre-bourg de Conflans-en-Jarnisy, quartier Franchepré à Joeuf). Ces 43 secteurs, vulnérables à la vacance au vu des taux affichés, se répartissent entre trois grands types d'habitat :

- **Des centres urbains anciens** : ces secteurs sont situés dans des communes de tailles variées, aussi bien à Rédange (980 habitants) qu'à Longwy (14 400 habitants) et correspondent à des centre-bourgs et centre-villes. Des secteurs ont été identifiés dans la plupart des pôles urbains de Lorraine Nord : Longwy, Val de Briey, Joeuf, Jarny, Longuyon, Audun le Roman, Conflans-en-Jarnisy, anciens villages de Hussigny et Godbrange, etc.

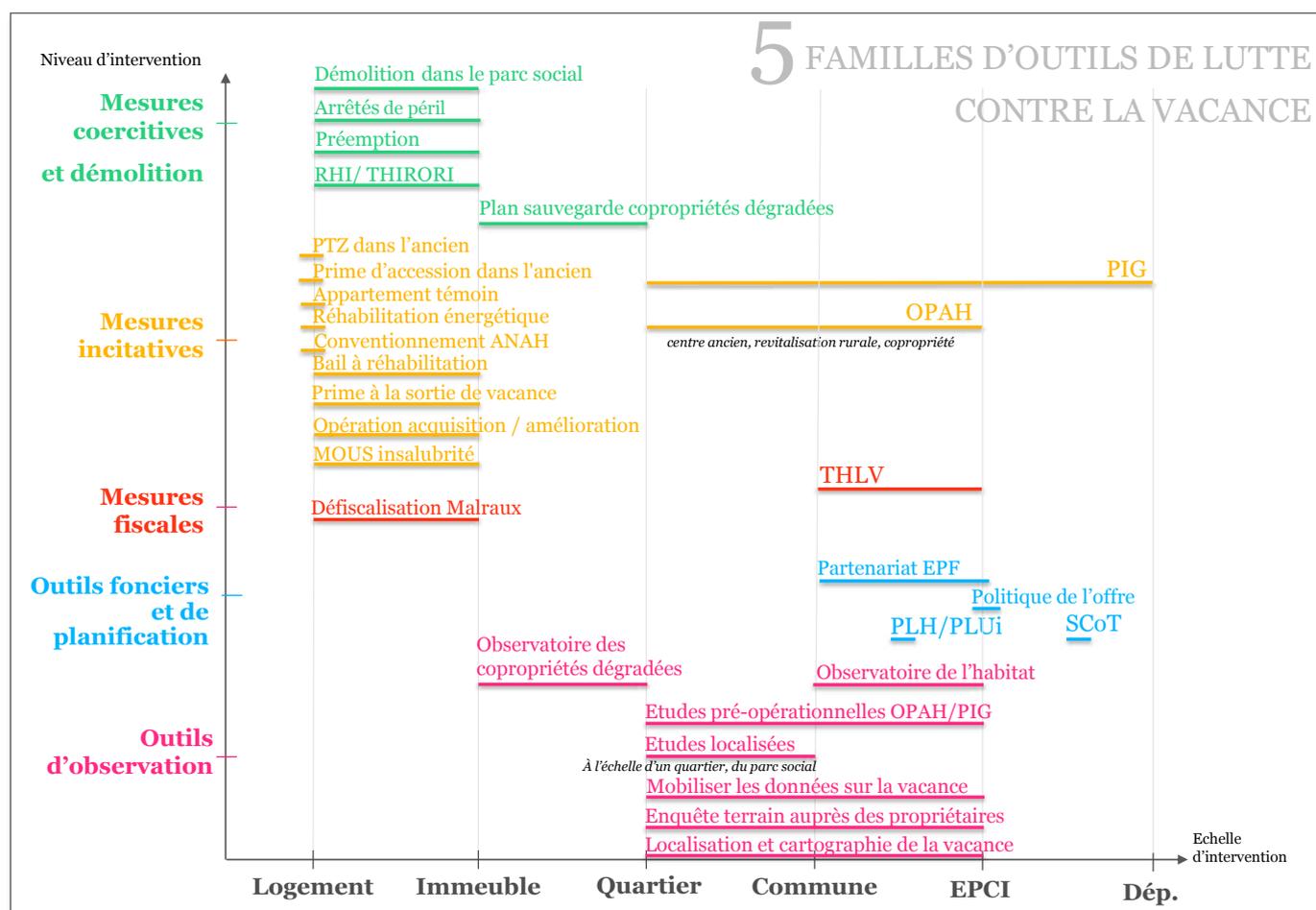
- **Des cités ouvrières et minières** : ces secteurs sont principalement situés dans les anciennes vallées sidérurgiques (Chiers, Mouline, Alzette, Orne) et le bassin minier (ex-Bassin de Landres). Ces secteurs portent sur des cités de taille variables, allant de quelques dizaines de logements vacants (Cité de la Gare à Tucquegnieux, 34 logements) à plus d'une centaine (Cité Jeanne d'Arc à Longwy/Réhon, 156 logements).

- **Des secteurs urbains mixtes** : ces secteurs sont composés d'îlots où l'habitat ouvrier jouxte l'habitat urbain ancien. Ces secteurs sont présents dans les principales polarités urbaines du territoire (Longwy, Jarny, Villerupt, Audun-le-Tiche, Joeuf...) et portent sur des volumes importants de logements vacants (plus de 300 à Villerupt ou Audun-le-Tiche).



photos : Agape

## 4.3. DES OUTILS NOMBREUX À MOBILISER



L'analyse des dynamiques de la vacance, des caractéristiques du parc vacant, sa concentration dans des espaces urbains aux caractéristiques variées, le tout dans un contexte de contraintes budgétaires fortes pour les collectivités locales pose inévitablement la question des outils à mettre en œuvre pour remettre sur le marché une partie du parc vacant.

Dans cette optique, les services de l'ex-DREAL Lorraine ont réalisé en 2015 une boîte à outils à destination des décideurs locaux, rassemblant tous les outils mobilisables dans le cadre de la lutte contre la vacance.

Chaque outil fait l'objet d'une fiche, permettant d'identifier notamment son échelle de mise en œuvre (logement, immeuble, quartier, commune, etc.) et la nature de l'intervention (observation, planification, fiscale, incitative, coercitive).

L'ensemble de la boîte à outils élaborée par la DREAL Lorraine est disponible en téléchargement sur le site de la Préfecture de Meurthe-et-Moselle :

<http://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr/content/download/11599/84128/file/boiteAoutils.pdf>

# Conclusion



En Lorraine Nord, **la vacance des logements est en augmentation sur tous les territoires** et **la moitié du phénomène se concentre dans les communes urbaines** de plus de 5 000 habitants.

L'analyse des dynamiques de la vacance montre que **la lutte contre la vacance de longue durée est un enjeu central**, impliquant d'intervenir sur les logements : restructuration des petits logements, amélioration de la performance énergétique, lutte contre l'inconfort.

Les stratégies de lutte contre la vacance doivent donc être adaptées à chaque territoire : **une intervention unique et uniforme, à l'échelle d'une intercommunalité, n'est plus suffisante au regard de la complexité et de l'ampleur du phénomène** et nécessite au contraire une intervention ciblée. Mais une telle intervention reste difficile à mettre en œuvre dans un contexte budgétaire difficile pour les collectivités. Dès lors, **l'identification de secteurs prioritaires, de taille limitée**, doit donc permettre de **rendre plus efficace l'action publique**, en **concentrant les moyens d'intervention** et en **inscrivant cette intervention dans les stratégies et objectifs fixés par les différents documents supra-communaux** (PLH, PLUiH, SCoT).

Enfin, la dynamique de la vacance interpelle directement **l'efficacité des politiques de l'habitat** : en favorisant la construction neuve, ces politiques ont alimenté en partie le phénomène. Les politiques futures de l'habitat doivent donc veiller à **un meilleur équilibre entre production de logements neufs et réhabilitation de l'existant**, en mobilisant notamment les outils existants de lutte contre la vacance.

**Au risque de voir le phénomène de désaffectation des centres urbains se poursuivre et s'amplifier.**



info**o**bservatoire est édité par l'AGAPE

agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord  
Espace Jean Monnet - Eurobase 2 - Pôle Européen de Développement  
F-54810 LONGLAVILLE

tél : (+33) 03 55 26 00 10 - fax : (+33) 03 55 26 00 33

[www.agape-lorrainenord.eu](http://www.agape-lorrainenord.eu) - [agape@agape-lorrainenord.eu](mailto:agape@agape-lorrainenord.eu)

Association Loi 1901 - Imprimé par RapidFlyer

ISSN : 1266-9652 - Dépôt Légal : 1<sup>er</sup> trimestre 2019

Président et Directeur de la publication : Jean-Marc DURIEZ

Directeur et responsable de la rédaction : Aurélien BISCAUT

Rédaction : Michaël VOLLOT

Infographie et cartographie : Virginie LANG-KAREVSKI



**Contact** : Michaël VOLLOT  
chargé d'études « Observatoires et  
Développement Humain »  
[mvolot@agape-lorrainenord.eu](mailto:mvolot@agape-lorrainenord.eu)  
Tél : (+33) 03 55 26 00 24