
Rapport de stage individuel

4^{ème} année DAE-ITI

Accélération des actions en faveur de la
résorption de la vacance des logements



Tours Métropole Val de Loire
60 avenue marcel Dassault CS 30651
37206 Tours Cedex 03
02 47 80 11 11

Tutrice de stage :
Clémence PENE
Cheffe de projet OPAH

Tuteur académique :
José SERRANO

Colin DEFRANCQ
IUT

2020-2021

RESUME [FR]

Dans le cadre de ma 4^{ème} année du cycle ingénieur en Aménagement et Environnement de l'école Polytech Tours, j'ai réalisé un stage de 3 mois et 23 jours au sein du service Artémis – Tours Métropole Val de Loire.

J'ai eu l'opportunité de travailler sur le sujet des logements vacants, dans une équipe bienveillante. Ma mission était centrée sur la réception de la base de données LOVAC¹ ainsi que sur la création des premiers outils de lutte contre la vacance de logements sur le territoire de la Métropole.

J'ai ainsi pu commencer par travailler sur des outils informatiques tels que Qgis, Excel et d'autres outils propres à la Métropole afin d'exploiter, au mieux, la base de données.

Ensuite j'ai pu participer à l'élaboration d'une enquête à destination des propriétaires de logements vacants afin d'approfondir les connaissances de la Métropole sur le sujet.

Ce stage m'a permis de mieux comprendre le fonctionnement d'un service ainsi que l'importance des relations humaines afin d'assurer le bon fonctionnement de celui-ci. J'ai pu également découvrir un mode de travail (bureau essentiellement). Ceci fut très enrichissant et m'a permis de mieux cerner ma volonté concernant mon cadre de travail pour mon emploi après ma 5^{ème} année. J'ai pu découvrir d'autres facettes de l'aménagement et de l'environnement que je ne soupçonnais pas et j'ai pu renforcer celles vues à Polytech.

Mots-clés : Logements vacants, relations humaines, base de données, outils informatiques, enquête, service, découverte, travail en bureau.

ABSTRACT [EN]

As part of my 4th year of the engineering cycle in Planning and Environment at Polytech Tours, I completed a 3-month and 23-day internship in the « Artémis - Tours Métropole Val de Loire » department.

I had the good fortune to work with a caring team on the subject of vacant housing. My mission was centered on the reception of the LOVAC database as well as on the creation of the first tools to fight against vacancies on the territory of the Metropolis.

I was thus able to start by working on IT tools such as Qgis, Excel and other tools specific to the Metropolis in order to make the best use of the database.

Then I was able to participate in the development of a survey for owners of vacant homes in order to deepen the knowledge of the Metropolis on the subject.

This internship allowed me to better understand the functioning of a service as well as the importance of human relations in order to ensure the proper functioning of it. I was also able to discover a way of working (mainly office). This was very enriching and allowed me to better understand my will regarding my working environment for my job after my 5th year. I was able to discover other facets of the layout and the environment that I did not suspect and I was able to reinforce those seen at Polytech.

Keywords : Vacant housing, human relations, database, IT tools, investigation, service, discovery, office working.

¹ LOVAC : Base de données sur les logements détaillée plus loin dans ce rapport

TABLE DES MATIERES

Résumé – **page 2**

Abstract – **page 2**

Table des matières – **page 3**

Table des illustrations – **page 4**

Introduction – **page 5**

I – La présentation du service et de la mission – **page 6**

1. Artémis
2. La mission
3. Les données LOVAC

II – Le déroulé de la mission – **page 10**

1. Mon arrivée
2. Le benchmark
3. Le webinaire
4. Réception des données
5. Le diagnostic
6. L'enquête
7. Cartographie

III – Les livrables – **page 21**

1. Présentation à Frédéric Jullian, directeur du développement urbain à Tours
Métropole Val de Loire
2. Communication
3. La suite

IV – Retour réflexif sur l'expérience – **page 23**

1. Conditions de travail
2. Retour sur on travail
3. Apports personnels

Conclusion – **page 25**

Bibliographie – **page 26**

Annexes – **page 27**

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Logo de la DHUP (Wikipedia)	
Figure 2 : Photo de la Métropole (GoogleMaps)	6
Figure 3 : Logo du ministère de la transition écologique (Wikipedia)	9
Figure 4 : Organigramme d'Artémis (Artémis)	10
Figure 5 : Tableau de l'évolution de la population sur la Métropole (PLH)	11
Figure 6 : Représentation des filtres (Colin)	
Figure 7 : Graphique des parts des logements selon leur année de construction (Colin)	15
Figure 8 : Graphique de la tendance mutation/vacance (Colin)	16
Figure 9 : Tableau récapitulatif des types de logements vacants (Colin)	17
Figure 10 : Répartition homme/femme (Colin)	17
Figure 11 : Tranches d'âge (Colin)	18
Figure 12 : Exemple de carte (Colin)	20
Figure 13 : Photographie d'Artémis (GoogleMaps)	

INTRODUCTION

En France, 1,1 million de logements sont vacants depuis au moins deux ans (ministère chargé du logement). Face à ce constat, le gouvernement a mis en place un plan national de lutte contre les logements vacants.

La remise sur le marché de ces logements inoccupés permettrait de participer à la redynamisation des territoires détendus, de constituer une offre abordable complémentaire au parc social dans les territoires tendus et de se substituer à la construction neuve de logements qui contribue à l'artificialisation des sols. Pour Tours Métropole Val de Loire, s'ajoute les enjeux concernant la création d'une diversité dans l'offre ainsi que l'adaptation des logements pour favoriser le bien vivre des personnes âgées.



Figure 1 : Logo de la DHUP (Wikipedia)

Un appel à candidature a été lancé en février 2021 par la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages) et le Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV), dans l'objectif de réduire la vacance de longue durée dans le parc privé à travers des solutions incitatives.

Pour y parvenir, les collectivités lauréates à l'appel à candidature se verront outillées de manière à pouvoir préciser le diagnostic territorial de la vacance, mettre en place une stratégie territoriale adaptée et être accompagnées par les partenaires nationaux du plan.

Les solutions de remise sur le marché existent mais restent largement méconnues tant des propriétaires de logements vacants que des acteurs locaux au contact de ces derniers.

Le Plan national vise à doter les acteurs locaux d'outils leur permettant d'objectiver finement le phénomène sur leur territoire et diffuser largement les outils et méthodes de remise sur le marché en valorisant les bonnes pratiques locales.

Une candidature a été déposée par Tours Métropole en commun avec la Communauté de Communes de Touraine Ouest Val de Loire et en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération de Tours, en s'appuyant sur son récent service « Artémis » (service public d'aide à la rénovation de l'habitat privé, gratuit, s'adressant à tout habitant des 22 communes de la Métropole).

En effet, à la différence d'autres territoires, la Métropole gère en régie le service de rénovation de l'habitat et apportera en direct la plupart des services proposés. Néanmoins, des partenariats seront noués pour réorienter certaines demandes n'entrant pas son champ d'actions : services instructeurs, autorisations d'urbanisme, Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), Caisse d'allocations familiales, associations de défense des consommateurs... Toutefois, l'organisme centralisateur et référent restera toujours Artémis.

I – LA PRESENTATION DE LA MISSION

1. Artémis

Le service Artémis est un service de Tours Métropole se concentrant sur l'aide à la rénovation de l'habitat. C'est un guichet unique, un service gratuit, proposant des conseils personnalisés en garantissant la neutralité. Le service joue le rôle d'interlocuteur dans le but :

- D'apporter des réponses sur les aspects techniques, financiers, réglementaires...
- De proposer des aides financières et un accompagnement personnalisé en fonction des besoins
- D'organiser la mise en relation entre les particuliers et les professionnels du bâtiment
- D'assurer la mise en relation avec des partenaires,
- De réaliser la gestion et le suivi des dossiers de financements des publics éligibles...

Le service s'adresse à tous les habitants de la Métropole sans conditions de ressources, aux propriétaires bailleurs et aux petites entreprises métropolitaines (commerces, bureaux, restaurants ...) et apporte gratuitement des réponses en fonction des projets et des profils. Chacun est informé et conseillé sur les dispositifs et aides auxquels il peut prétendre que ce soit pour l'amélioration ou l'adaptation d'un logement ou la rénovation de locaux professionnels à des fins d'économie d'énergie.

Les locaux d'Artémis sont situés dans le quartier des deux Lions, à proximité de Tours Métropole Val de Loire.



Figure 2 : Photo de la Métropole (GoogleMaps)

2. La mission

Depuis sa création, la Métropole déploie, au travers de ses Programmes Locaux de l'Habitat, P.L.H successifs, une politique de l'habitat et du logement visant à assurer un développement maîtrisé du territoire fondé sur la lutte contre les fractures sociales et territoriales, la recherche d'une utilisation économe et équilibrée de l'espace et la préservation de l'environnement et des ressources naturelles.

A l'occasion de l'adoption du 3ème Programme Local de l'Habitat 2018-2023 en vigueur, les élus de la Métropole ont décidé de prioriser l'action métropolitaine en faveur de la requalification,

l'amélioration et la mobilisation du parc de logements existants, notamment vacants dont le nombre augmente, en particulier, sur la ville-centre.

Dans cette optique, la Métropole de Tours a, d'une part, renforcé, dès 2018, les aides financières sur fonds propres de la Métropole en lien avec les aides déléguées de l'Anah² pour subventionner les travaux de rénovation de l'habitat privé, d'autre part lancé, en 2019, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à partir d'une étude pré-opérationnelle dotée d'un diagnostic sur la vacance et, enfin, créé, en 2020, un service métropolitain de rénovation de l'habitat faisant office de point rénovation info service et d'opérateur Anah sur son territoire.

J'ai rejoint le service suite à un appel à candidature pour un stage de 4 mois au sein de leur équipe. Ma mission s'est construite autour des 7 axes suivants :

- a. Prise de connaissance des enjeux territoriaux de l'habitat privé et plus spécifiquement du logement vacant (notamment grâce au diagnostic de la vacance sur le territoire réalisé en amont du PLH). Prise de connaissance des études et données déjà existantes au-delà de notre territoire sur les logements vacants

Il s'agissait ici de réaliser des recherches concernant les travaux déjà réalisés sur le sujet de la vacance au travers d'un état de l'art et donc de lectures, visionnages, discussions etc... J'ai pu ainsi trouver des guides de la vacance ou bien même des rapports d'exploration tel que :

- Guide de la vacance des logements
- Observatoire de l'habitat – Caen la mer
- La vacance des logements un phénomène complexe difficile à interpréter
- Encourager la mise sur le marché locatif des logements vacants
- Repérage de la vacance structurelle
- Webinaire datafoncier
- Etc...

- b. Exploitation de la base de données LOVAC pour affiner le diagnostic : production de cartographies, caractérisation fine des logements vacants (taille des logements, date de construction, niveau de confort...) et du profil des propriétaires en lien avec l'Agence d'Urbanisme

Pour cet axe, je me suis concentré sur la base de données LOVAC dont j'expliquerai le fond plus tard. Ainsi j'ai dû passer par une grande étude via des outils informatiques (Excel et Qgis), afin de produire un état initial, un diagnostic de la vacance sur le territoire de la Métropole. Cette étape fut une des plus importantes et plus chronophages de par la taille de la base de données à traiter ainsi que de la compréhension globale des métadonnées des tableurs fournis par l'Etat.

- c. Rédaction d'une grille d'enquête et réalisation d'une enquête auprès des propriétaires pour connaître les causes de la vacance

Ici, l'objectif était de pouvoir réaliser une enquête sous la forme d'un questionnaire disponible sur différentes plateformes, afin de comprendre exactement les raisons de la vacance sur le territoire. Est-ce en lien avec de l'héritage ? avec des successions difficiles ? à cause de ressources financières insuffisantes ? ou encore de problèmes juridiques ?

² ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

L'objectif était de pouvoir identifier objectivement les raisons fréquentes de la vacance sur le territoire.

- d. Prise en main de l'application Zéro Logement Vacant pour réaliser le diagnostic approfondi lors de visites sur le terrain, identifier les propriétaires à enquêter et les mettre en lien avec le service Artémis pour la mise en place d'un accompagnement

L'application Zéro Logement Vacant est une solution numérique qui doit permettre d'aider les collectivités et les opérateurs Anah à repérer les logements vacants sur leurs territoires et à contacter (et convaincre) les propriétaires. Elle vise à conforter l'agent sur différents terrains tel que :

- Le repérage des logements vacants par le traitement et la visualisation simplifiée, sous forme cartographique, des données
- La prospection et à la caractérisation des logements sur le terrain par la possibilité de qualifier et de mettre à jour simplement la base de données
- L'accompagnement personnalisé avec des solutions sur-mesure par profil de propriétaires
- La collaboration entre les services avec la possibilité de partager des tableaux de suivi et des fiches par logement.

Malheureusement, au final, Tours Métropole Val de Loire ne pourra espérer l'obtention de cette application qu'en Janvier 2022. Je n'ai donc pas pu avancer les travaux dans cette direction.

- e. Production de fiches d'accompagnement-type en fonction des différentes situations de vacance

Cet axe a légèrement changé durant le stage au vu de l'avancée des travaux. Je me suis lancé dans la production de fiche-type par commune, afin que chaque ville puisse connaître à quoi ressemble la vacance sur son territoire. En effet, cette dernière est par exemple forcément différente entre Tours et Villandry.

L'objectif était donc de présenter sous forme concise et simple à quoi ressemblerait un logement vacant sur le territoire de la commune en question. Les logements sont-ils petits ? Avec beaucoup de pièces ? Anciens ? En mauvais état ? etc...

- f. Benchmark territorial auprès d'autres collectivités ayant réalisées des actions sur cette problématique (en s'appuyant sur le RNCLV)

Le benchmark territorial est un axe qui s'est finalement rattaché au premier axe : « Prise de connaissance des enjeux territoriaux de l'habitat privé et plus spécifiquement du logement vacant ». En effet, dans ma prise de connaissance des études déjà menées, j'ai été amené à me renseigner sur d'autres collectivités comme dit plus haut.

- g. Participation à la définition d'une stratégie territoriale de lutte contre les logements vacants.

Pour finir, le dernier axe est sans doute le plus important car il est la concrétisation de l'initiative prise par l'Etat et par la Métropole. La stratégie est la finalité du diagnostic car elle implique de se projeter de manière réaliste dans les suites qui pourront être données à la présente mission en prenant compte des éventuels imprévus.

3. Les données LOVAC

Les données LOVAC sont issues du croisement du fichier 1767BISCOM (fichier à destination des communes pour lutter contre la vacance, il contient des informations basiques) et des Fichiers fonciers. Le traitement réalisé par le Cerema (Centre d'étude et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichiers 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers.



Ces données peuvent être obtenues par les collectivités territoriales à fiscalité propre, les services de l'État et l'Anah à des fins de connaissance et de prise de contact des propriétaires pour leur proposer une remise sur le marché de leur bien.

Ainsi, Tours Métropole Val de Loire avec l'appui de la préfète d'Indre-et-Loire, Touraine Ouest Val de Loire, FNAIM Indre-et-Loire et d'autres organismes, déposa sa candidature en début d'année 2021 dans le but d'accélérer la mise en place d'actions efficaces dans la lutte contre les logements vacants.

II – LE DEROULE DE LA MISSION

1. Mon arrivée

Je suis arrivé le 03/04 au sein du service Artémis. Et j'ai pu commencer par une rencontre avec chaque agent que je vais présenter brièvement ci-dessous.

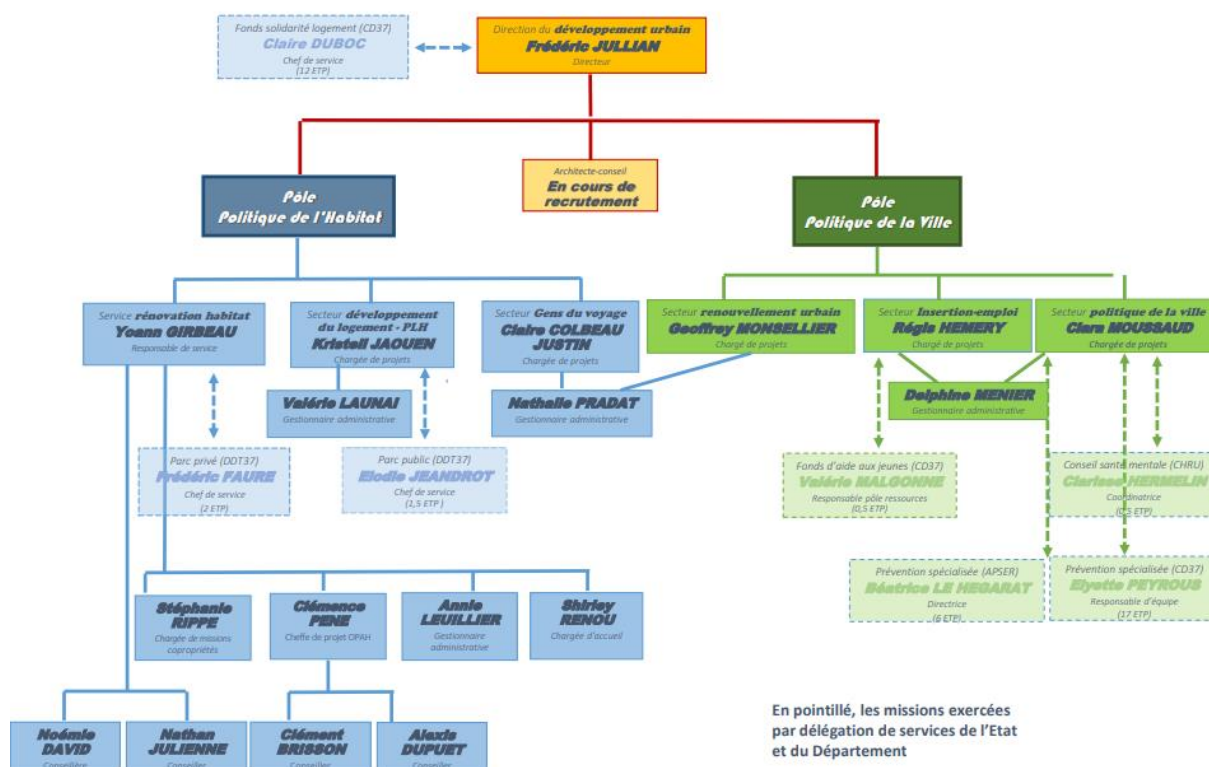


Figure 4 : Organigramme d'Artémis (Artémis)

Je me situe dans le pôle politique de l'habitat en collaboration avec Clémence PENE, ma tutrice de stage. Le service est dirigé par Yoann GIRBEAU. En dessous nous trouvons donc Clémence et moi, mais aussi Stéphanie RIPPE chargée des copropriétés, Shirley RENOU chargée d'accueil et Ophélie arrivée depuis quelques mois pour remplacer Annie. Le service possède également 4 conseillers énergie/habitat qui sont chargés de différents dossiers propriétaires qui souhaitent faire des travaux.

Ils ont tous pu m'apporter leur aide dans leur domaine de travail au cours de mon stage.

J'ai également eu la chance de pouvoir accompagner certains conseillers dans leurs visites de terrain pour pouvoir être au contact des propriétaires et me rendre compte de leur travail hors bureau.

2. Benchmark

J'ai pu commencer en parallèle mon travail concernant le benchmark (axe a. et g.). Je me suis d'abord renseigné sur le travail déjà effectué par la ville de Tours sur le sujet. J'ai pu remarquer que des travaux concernant la vacance avaient déjà été réalisés dans le PLH3.

En effet, il est noté que la part de logement vacant sur Tours Métropole Val de Loire est de 7,4% en 2013.

Tendances d'évolution de la population et du parc de logements					
	1990	1999	2008	2013	2024
Population	265 274	278 153	286 775	290 114	311 000
Taille moyenne des ménages	2,41	2,19	2,03	2,00	1,92
Parc de logement	117 607	136 096	148 187	155 369	171 500
Part des résidences principales	91,2%	90,9%	92,7%	90,7%	91,1%
Part des résidences secondaires et des logements occasionnels	4,0%	2,2%	1,5%	1,9%	1,9%
Part des logements vacants	4,8%	7,1%	5,8%	7,4%	7,0%

Sources : INSEE – RP1990 à 2013, exploitations principales ; ATUL

Figure 5 : Tableau de l'évolution de la population sur la Métropole (PLH)

Il est également estimé qu'en 2024, cette part de logement vacant serait en baisse de 0.4%. Nous allons pouvoir vérifier cette estimation avec les nouvelles données (LOVAC).

Pour compléter les recherches sur Tours, j'ai également pris connaissance de l'état de la vacance dans d'autres collectivités (voir benchmark en annexe). Ce dernier traite notamment des collectivités de :

- Eurométropole de Strasbourg
- Métropole européenne de Lille
- Grenoble Alpes Métropole
- Commune de Muttersholtz
- Saint-Louis Agglomération
- Communauté d'Agglomération du Grand Chalons

Réaliser un benchmark me permet de mieux appréhender le sujet de la vacance ainsi que de prendre connaissance des outils disponibles et possibles afin de lutter contre celle-ci. Ainsi on remarque la création d'observatoires, de dispositifs globaux, de projets d'accompagnement, etc...

Une fois cette documentation terminée, j'ai pu me concentrer sur la préparation de la réception de la base de données LOVAC en proposant une définition de la vacance afin de mettre à plat le sujet et la cible de nos futures actions. Voici la définition que nous avons retenue :

**"Un logement est qualifié de logement vacant si c'est un logement inoccupé, et si :
Il est proposé à la vente ou à la location OU déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation (Vacance dite frictionnelle)"**

ou, en attente de règlement de succession OU gardé vide sans affectation précise par le propriétaire (INSEE) (Vacance dite structurelle)"

3. Un Webinaire décisif.

Le mardi 04 mai 2021 un webinaire ayant pour objet la nomination des lauréats de l'appel à candidature, a été organisé par les services de l'Etat et plus particulièrement par le Ministère de la transition écologique. Nous avons pu suivre différentes interventions allant de représentants de collectivités ayant déjà lancé des actions de lutte contre la vacance, de psychologues introduisant différentes portes d'entrée au sujet, jusqu'à la ministre du logement Emmanuelle Wargon.

J'ai également réalisé une liste recensant tous les participants au webinaire du gouvernement concernant l'appel à candidature (voir liste en annexe).

4. La réception des données

Les données LOVAC nous ont été transmises sous différents formats (tableurs et cartographiques). Elles sont issues du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers fonciers. Le traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources. Nous pouvons les décrire comme suit :

- Croisement : données fiables et accessibles croisement entre différents fichiers
- Format : 4 tables et 2 fichiers shp (shape : format SIG)
- Récentes : Les données datent de 2019/2020 et se veulent proches de la vacance actuelle sur le territoire
- A traiter : Nettoyage et analyse nécessaire

Ainsi voici les informations que nous récupérons synthétisées dans ce tableau :

Code département	Numérique
Code INSEE	Numérique
Identifiant de section cadastrale	Chaine de caractère
Code Rivoli de la voie	Chaine de caractère
Numéro de voirie & Indice de répétition	Chaine de caractère
Libelle de la voie	Chaine de caractère
Type de local	Numérique
Type de copropriété	Chaine de caractère
Surface totale des pièces d'habitation (en m²)	Numérique
Surface totale des parties d'évaluation (en m²)	Numérique
Nombre de pièces	Numérique
Année de construction	Numérique
Date de mutation	Calendrier
Code occupation	Chaine de caractère
Nombre de droits de propriété	Numérique
Probabilité de résidence principale ou secondaire	Chaine de caractère
Nombre de baignoires	Numérique
Nombre de toilettes	Numérique

Nombre de douches	Numérique
Niveau de luxe	Numérique
Date de naissance propriétaire	Calendrier
Nom complet	Chaine de caractère
Classification de personne (Personne Physique, Organismes HLM, etc...)	Chaine de caractère
Coordonnées du logements (WGS84)	Numérique

Ainsi, j'ai pu commencer mon travail de nettoyage de la base de données, de filtrage, et d'analyse.

5. Le diagnostic

Le fichier principal que j'ai à traiter est un fichier recensant tous les logements sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire. Dans ce fichier, 9044 logements sont ciblés vacants.

En appliquant les filtres communes, équipements sportifs, équipements lié aux cultes ; activité d'industrie, tourisme, et le plus important, le filtre des deux ans préconisés par le ministère et d'autres collectivités (ainsi que la définition plus haut), nous arrivons à un nombre de logements vacants de 1706 logements.

Ainsi, se sont près de 8086 propriétaires d'un ou plusieurs logements vacants différents aujourd'hui identifiés dont 1648 d'un logement vacant de plus de deux ans.

J'ai pu ensuite chercher des indicateurs déterminants à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire afin de traiter et analyser les données.

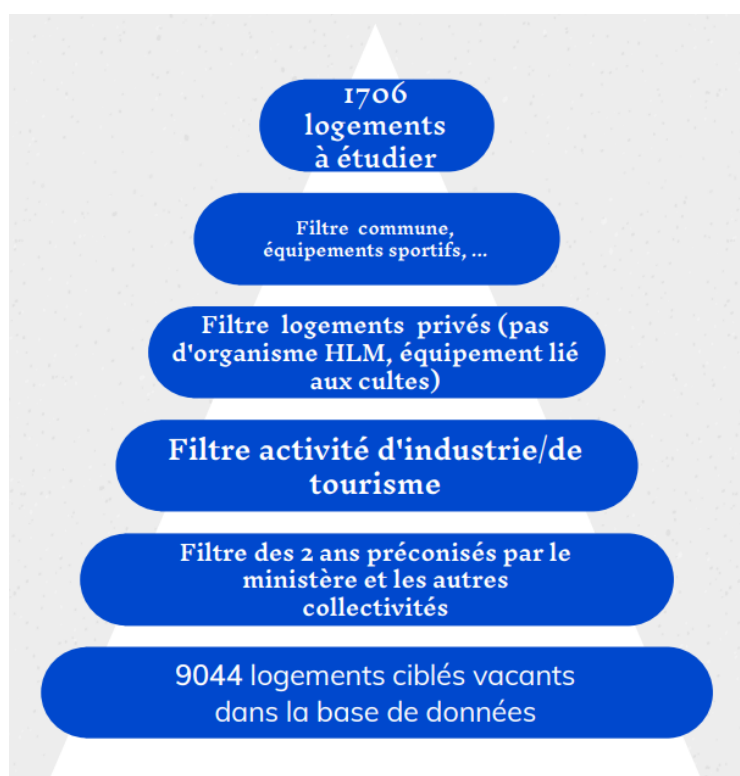


Figure 6 : Représentation des filtres (Colin)

Indicateurs liés au logement

- Age du bâti
- Appartement ou maison
- Nombre de pièces en moyenne
- Copropriété
- Evaluation du niveau de confort
- Tendance mutation/vacance
- Typologie
- Durée de la vacance

Indicateurs liés au propriétaire

- Genre
- Age
- Indivision
- Localisation du propriétaire

D'autres indicateurs peuvent exister mais n'étant pas exploitable via la base de données. Par exemple nous pourrions analyser l'attractivité du logement, la desserte en transports, l'accès aux commerces, si nous sommes en zone rurale ou urbaine, zone de protection patrimoniale, etc...

[5.1] L'Age du bâti

L'âge du bâti est défini à l'échelle de la parcelle en fonction de la période de construction renseignée dans les registres du cadastre. Si plusieurs constructions sont présentes sur la même parcelle, c'est la date correspondant à l'édifice le plus ancien qui a été retenue.

Cet indicateur peut renseigner ou donner un avis sur l'état du logement (un logement ancien aura plus tendance à ne pas être aux normes). Il peut également être significatif quant aux possibilités de rénovation (lois protégeant certains logements/bâtiments, ABF).

Ainsi, je réalise différentes classes pour pouvoir répartir les logements selon leurs dates de construction.

De 2006 à 2021 nous trouvons les logements dit « récents » voir « neufs ». Les deux catégories présentent ici sont donc : S (2015 – 2021) et A (2006 – 2014).

De 1974 à 2005 nous trouvons les logements datant d'après la première réglementation thermique sans être des logements récents ou neufs. La RT1974, a pour objectif une réduction de 25 % des consommations énergétiques : une estimation qui s'appuie sur les normes en vigueur depuis les années 50. Les deux catégories présentent ici sont donc : B (1998 – 2005) et C (1974 – 1997).

De l'an 0 à 1973 nous trouvons les logements les plus anciens de la base de donnée datant d'avant la première réglementation thermique, donc susceptibles d'être des passoires énergétiques. Les deux catégories présentent ici sont donc : D (1949 – 1973) et E (0000 – 1948).

Notons que les logements d'avant 2006 (de moins de 15 ans), entrent dans le cadre des aides perceptibles de l'OPAH.

Analyse : la plupart des logements de catégorie A ou S sont proches du cœur métropolitain. Cependant on note une très forte présence des logements de catégories D et E à en constater le graphique ci-dessous :

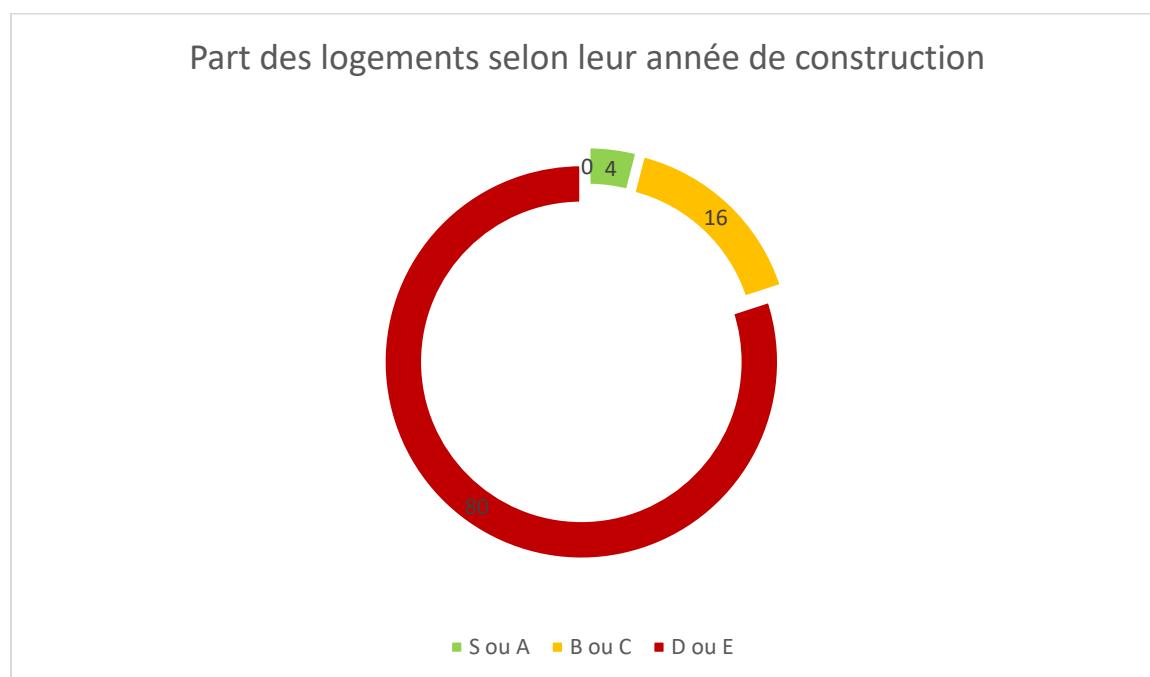


Figure 7 : Graphique des parts des logements selon leur année de construction (Colin)

[5.2] Copropriété

« Une copropriété est un immeuble ou un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, les copropriétaires. Chaque copropriétaire possède un lot qui inclut une partie privative d'une part, et une quote-part des parties communes exprimée en tantièmes d'autre part. » - article 1 de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Analyse : Presque la totalité des copropriétés sont dans le cœur métropolitain (CARTE ?), voir même à Tours. Sur le reste du territoire, la majorité ne sont pas des copropriétés. Ce sujet est donc primordial pour parler de la vacance sur le territoire de Tours.

[5.3] Niveau de confort

Le niveau de confort est évalué dans la base de données grâce à différents facteurs comme la surface totale, le nombre de pièces, le nombre de wc, etc... Il est donc peu fiable (source inconnue et formule non décrite) et donc présent à titre indicatif, informatif.

Chaque local en France est classé dans une des huit catégories de référence : du 1 (habitation luxueuse) à 8 (logement délabré et insalubre), avec des sous-catégories.

Analyse : Etant peu significatif de l'état réel des logements vacants sur le territoire, l'analyse n'a qu'une faible portée et ne vise ainsi qu'à essayer de comprendre, trouver, si des corrélations existent entre ce niveau de confort et d'autre facteurs. Ainsi, nous remarquons que les niveaux les plus bas (7 et 8) ne représentent que 10% du parc de logements vacants de plus de deux ans sur le territoire de la Métropole. Ils n'ont pas de répartition significative (éparpillés sur les 22 communes).

[5.4] Tendance Mutation vacance

Le but ici est de comprendre s'il y a corrélation entre les différents sous facteurs de « Tendance mutation vacance ». En effet, on nommera les sous facteurs : Vacance à la même date que la dernière mutation, vacance avant la dernière mutation, vacance après la dernière mutation.

On obtient alors le graphique suivant :

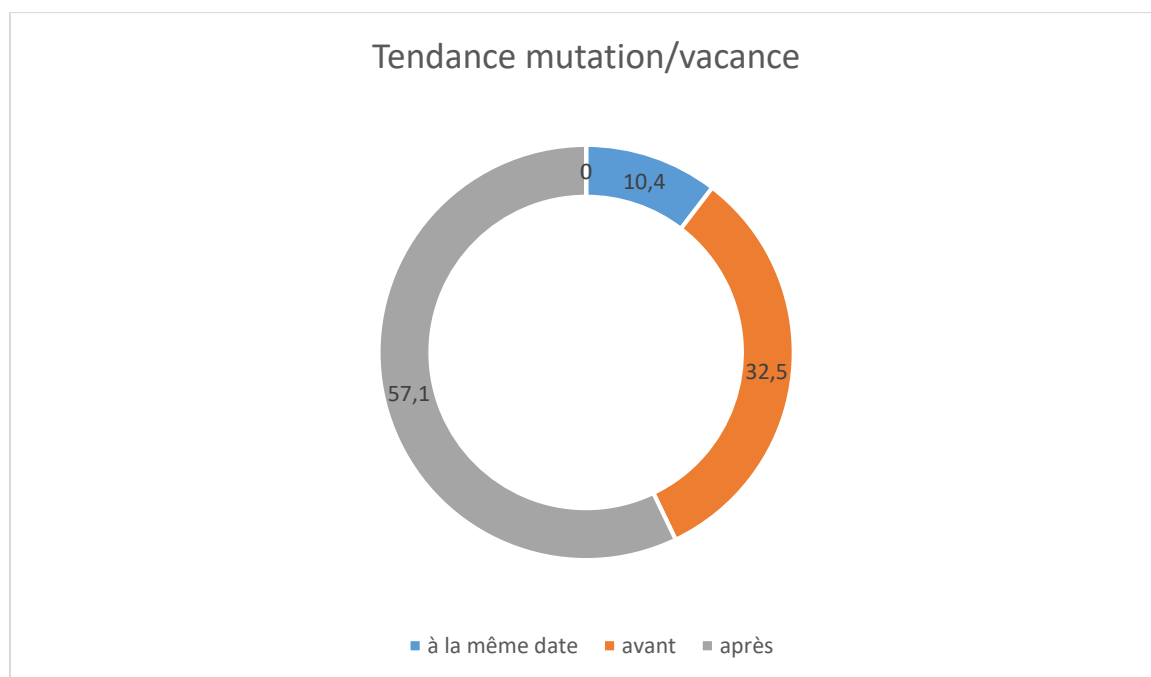


Figure 8 : Graphique de la tendance mutation/vacance (Colin)

Analyse : Ce graphique prend du sens lorsqu'on s'intéresse à la partie en bleue, « Vacance à la même date que la dernière mutation ». Car il s'agit très probablement à une vacance due à un héritage, une succession.

[5.5] Typologie des logements

Cet indicateur peut prendre 5 valeurs différentes : Studio/T1, T2, T3, T4 ou T5 (A DEFINIR) Il s'agit pour chaque commune de connaître la typologie majoritaire des logements vacants sur leur territoire. Ainsi on obtient ceci :



Figure 9 : Tableau récapitulatif des types de logements vacants (Colin)

Analyse : 50% des logements vacants du territoire de TMVL sont des logements T1, donc des petits logements. La vacance peut alors peut-être s'expliquer par une offre non adaptée à la demande au vu du vieillissement de la population sur la Métropole (l'enquête confirmera ou réfutera ceci).

[5.6] Genre du propriétaire

Le genre du propriétaire a peu d'importance concernant le fond du problème qu'est la vacance des logements. Cependant, nous pouvons trouver un intérêt dans l'indicateur quant à la tendance sur la Métropole et sur une compréhension potentielle des raisons de vacance.

« Davantage de femmes vivent chez leur conjoint que l'inverse. Dans les autres couples récents, les conjoints ne partagent pas le logement sous le même statut d'occupation : l'un des conjoints réside chez l'autre, qui est seul propriétaire ou locataire. » - INSEE

Nous pouvons conjecturer que cette tendance s'applique également à la Métropole de Tours et c'est le cas.

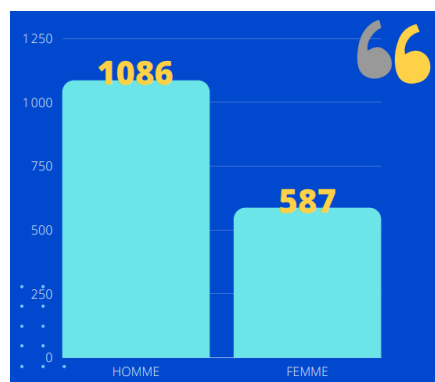


Figure 10 : Répartition homme/femme (Colin)

[5.7] Age des propriétaires

L'âge du propriétaire est un indicateur permettant de connaître à quel type de propriétaire nous avons le plus à faire au sein de la Métropole. En effet, nous pouvons supposer que des propriétaires plus âgés auraient plus tendance à avoir un logement vacant pour cause d'incapacité à l'entretien. Des propriétaires plus jeunes pourraient être des propriétaires suite à héritage.

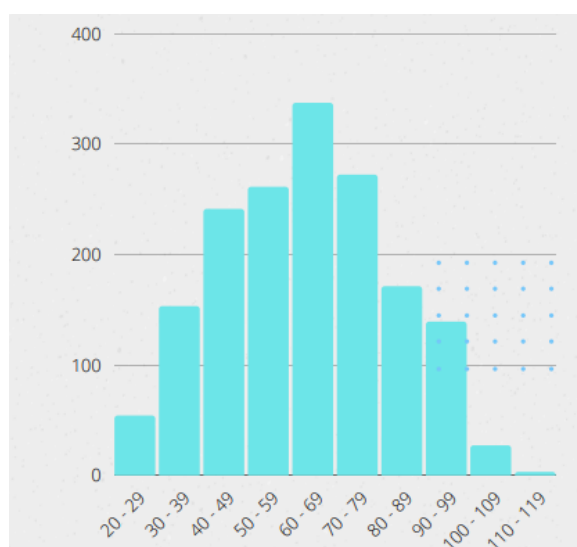


Figure 11 : Tranches d'âge (Colin)

Nous remarquons ici que la majorité des propriétaires ont entre 60 et 69 ans. Cependant la répartition semble quand même hétérogène entre les tranches d'âges.

6. L'enquête

Après un diagnostic uniquement basé (ou presque) sur les données LOVAC, il s'agit dans cette partie de réaliser une enquête à destination des propriétaires ciblés afin de mieux comprendre les raisons de la vacance sur le territoire de manière globale et locale si besoin. Ainsi il s'agira de s'intéresser aux raisons profondes de la vacance et surtout aux situations individuelles.

L'enquête se divise en 2 étapes :

- Une lettre d'accompagnement pour expliquer la démarche
- L'enquête sous forme d'un questionnaire

[6.1] La lettre d'accompagnement

J'ai pu réaliser la lettre avec l'aide de ma tutrice Clémence PENE. Notre but était d'introduire la démarche en expliquant l'action nationale. Ensuite il s'agissait de décrire dans quelle phase était la Métropole actuellement et enfin d'introduire Artémis comme centre des opérations concernant la vacance sur le territoire.

« Objet : Enquête à destination des propriétaires de logements vacants de plus de deux ans

Madame/Monsieur,

Dans le cadre du déploiement du Plan National de Lutte contre le Logement Vacant piloté par le Ministère chargé du Logement en étroite relation avec l'Agence Nationale de l'Habitat et le Réseau National des Collectivités mobilisées contre le Logement Vacant, la Métropole de Tours a obtenu de nouveaux outils pour approfondir sa connaissance du phénomène de la vacance sur son territoire et envisager un accompagnement spécifique des propriétaires concernés pour les aider à remettre leur bien sur le marché immobilier.

Une première phase de diagnostic est actuellement en cours et le questionnaire joint au présent courrier en fait partie. Adressé à tous les propriétaires du territoire métropolitain détenant un logement inoccupé depuis plus de deux ans, ce questionnaire a pour but de mieux comprendre les raisons qui font qu'un logement reste inutilisé sur le long terme et quelles seraient les solutions à mettre en œuvre pour remettre le logement en fonctionnement.

Cette démarche est portée par Artémis – le service métropolitain de conseil à la rénovation de l'habitat. Si vous souhaitez plus d'informations, n'hésitez pas à contacter Artémis par téléphone au 02.47.33.18.88 (du lundi au vendredi : 9h-12h30 / 13h30-17h - fermeture le mardi après-midi) ou par mail à l'adresse artemis@tours-metropole.fr

A vous de jouer ! »

Cette lettre est accompagnée d'un QR code ainsi que d'une URL pour aller sur une version téléphone/en ligne du questionnaire.

[6.2] Le questionnaire

Le questionnaire a été construit sur la base des données LOVAC. Le but était de pouvoir recueillir des informations que nous possédions déjà dans un objectif de mise à jour. D'un autre côté nous voulions des questions nous renseignant directement sur la situation du propriétaire (psychologique notamment) ainsi que sur un détail de l'état du logement.

Mon rôle a été ici de confectionner entièrement ce questionnaire.

J'ai découpé mon questionnaire en 5 parties :

Informations sur le propriétaire

Caractéristiques du logement vacant sur le territoire de la métropole de Tours

Cause et durée de la vacance

Devenir du logement

Remerciements

Pour commencer, nous demandons le Nom, Prénom, Sexe, Date de naissance, etc... afin de connaître l'identité du propriétaire ou du moins la vérifier. Nous demandons par la même occasion la profession

ainsi que le lieu de résidence car cela peut avoir une incidence sur la gestion d'un bien (si le propriétaire vit en DOM TOM par exemple il aura peut-être moins tendance à s'occuper d'un logement vacant au sein de la Métropole).

Vient ensuite la partie concernant le logement vacant. Nous demandons son adresse complète afin de vérifier et mettre à jour si besoin la base de données. Pour en finir avec cette partie nous demandons si le logement est vacant ou non. De cette manière nous pouvons orienter le propriétaire sur deux directions possibles. Soit le logement n'est pas vacant ce qui nous permet de demander s'il a déjà été vacant et pourquoi il ne l'est plus. Dans le cas où le logement est vacant nous poussons la description de la situation ainsi que celle du propriétaire afin de comprendre le problème lié à ce logement précis.

Nous concluons le questionnaire sur des questions concernant l'avenir du logement ainsi que des remerciements.

Un logement n'étant pas vacant entraîne une réponse du questionnaire très rapide car la partie concernant les logements vacants ne font que deux questions. Le propriétaire ne se sent ainsi pas acculé de questions sur un sujet qui ne le concerne pas ou plus.

La mise sous pli marque alors le début, pour le service, de la réception d'appels de propriétaire devenant alors acteurs de la démarche.

7. La cartographie

Pendant l'attente des réponses, j'ai eu comme mission de représenter sur des cartes et graphiques mes différents éléments relevant du diagnostic. Ainsi, à l'aide du logiciel Qgis, j'ai pu réaliser diverses cartes qui avaient pour objectif de faciliter la compréhension des différents indicateurs.

Toute carte se doit d'avoir une légende, un titre, une échelle ainsi que l'orientation.

Pour simplifier cette étape, nous allons considérer les titres des sous parties comme titres de cartes et l'auteur étant moi-même.

[7.1] Exemple de carte

Répartition des logements vacants de plus de deux ans sur le territoire

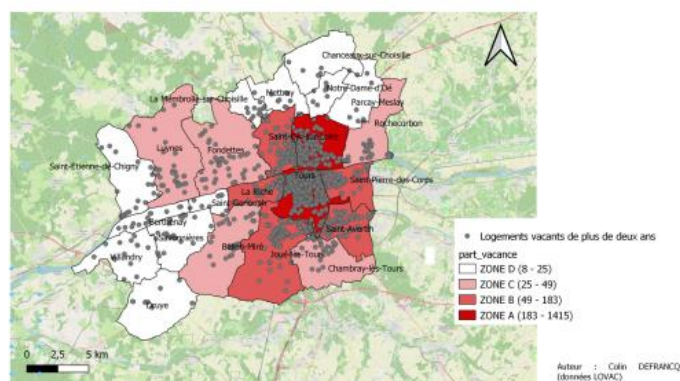


Figure 12 : Exemple de carte (Colin)

On remarque une forte concentration de logement vacant sur le territoire de la commune de Tours. Les zones A, B, C, D sont créés en fonction du nombre de logements vacants. Ainsi, nous nous rendons

compte que le nombre de logements est de plus en plus grand au fur et à mesure que nous nous approchons de la commune de Tours.

J'ai pu mettre à contribution mon apprentissage des logiciels de cartographie de Polytech dans une démarche professionnelle et cela a grandement enrichi mes capacités sur le logiciel Qgis en particulier.

III – LES LIVRABLES

1. Présentation au directeur du développement urbain de Tours Métropole

Durant mon stage, je n'ai pas eu beaucoup de livrables à rendre car une grande partie de ma mission s'est concentrée sur le traitement de la base de données et la cartographie vu plus haut. Cependant, j'ai eu la chance de présenter mon travail au directeur du développement urbain de Tours Métropole, Frédéric Jullian.

J'ai ainsi, concentré mon travail dans une présentation afin de lui expliquer la démarche en cours et les premiers constats. Nous avons pu débattre à la suite de cette présentation et j'ai découvert un aspect plus politique de l'urbanisme au travers de retours d'élus.

Cette présentation trouvable en annexe fut l'occasion pour moi de voir si je m'étais lancé dans la bonne direction, et surtout de savoir si mon travail était utile pour la Métropole.

2. Communication

La communication est un point très important à ne surtout pas oublier dans le cadre d'une étude comme celle-ci. En effet, l'objectif était d'informer la population de la Métropole que Tours Métropole Val de Loire se lançait dans un projet de lutte contre la vacance des logements. Ainsi, j'ai pu participer avec Clémence PENE, à la réalisation d'un communiqué de presse.

J'ai également rédigé un tableau communication indiquant les moyens de communication les plus judicieux en fonction de la cible.

COMMUNICATION	Bénéficiaires (cibles de la communication)	Format de communication	Description (message de la communication)
	Propriétaires Occupants ou Bailleurs	Entretiens/Réunion Publics	Démarche de concertation et information sur les dispositifs mobilisables
		Courrier d'information	Lettre expliquant la démarche en cours, incitation à se manifester auprès d'un service compétent

		Plaquette d'information	Résume l'offre de dispositif mobilisable sur le territoire, simple et compréhensible par tout le monde, joignable au Courrier d'information
		Moyens de contact	Numéro de téléphone unique vers un service unique, formulaire de contact dématérialisé, accueil physique, plateforme internet
	Communes, partenaires de l'habitat et techniciens	Réunions intercommunales, communication non publique, articles de presse	

3. La suite au moment de la rédaction de ce rapport

D'ici la fin de mon stage (le 26 août), j'ai l'intention de rédiger un document regroupant tout mon travail afin de permettre au service Artémis de prendre le relais une fois que je serai parti. Le but est de leur simplifier la compréhension et la reprise du projet sans avoir à tout relire document par document.

Une grille d'analyse des résultats est également en projet afin de pouvoir comprendre via les premiers retours, les raisons de la vacance sur certains quartiers.

IV – RETOUR REFLEXIF SUR EXPERIENCE

1. Conditions de travail

Mon stage s'est déroulé en présentiel et en distanciel. En effet, suite aux réglementations de la Métropole, nous devons passer deux jours par semaine en télétravail. Mes jours ont été posés le lundi et le vendredi et ce, jusqu'à la fin de mon stage afin de faciliter l'organisation de l'équipe. Mes horaires étaient de 9h à 17h avec une pause méridienne.

Le rythme de travail était satisfaisant car me permettant d'avancer efficacement sur mes différentes tâches.

La Métropole m'avait fourni un ordinateur sécurisé afin que je puisse me connecter au réseau privé (VPN) de la Métropole. Malgré quelques problèmes techniques dus au matériel, j'ai pu profiter pleinement de cet ordinateur au bureau en télétravail.

J'ai donc pu constater que le télétravail permet certes une certaine efficacité et de résoudre en partie les questions sanitaires, mais que cette forme d'activité professionnelle peut entraîner des effets à ne pas négliger (fatigue oculaire suite à de longues séquences de travail ininterrompues), isolement social (que je n'ai pas personnellement connu tant les contacts avec l'équipe étaient faciles et fréquents), fatigue mentale (car il faut se discipliner à faire des pauses, à solliciter des points d'étape...).

Tous les mardis avaient lieu une réunion d'équipe. J'ai été rapidement invité à ne plus y participer car cela prenait beaucoup de temps et les sujets ne m'étaient pas forcément destinés. Ainsi, j'ai pu profiter de ce temps supplémentaire pour avancer dans mon travail.

De nature introverti, j'ai eu du mal à me tourner vers les autres. J'aime bien rester dans ma bulle et me concentrer pleinement dans mon travail. Malgré cela, je n'ai jamais été isolé car l'équipe venait vers moi pour m'aider, me proposer des sorties de terrains ou encore juste une pause. Ce point sera sans nul doute un point de progrès que je saurais me donner.

2. Retour sur mon travail

Au travers de ce stage, je me suis senti très impliqué dans la démarche de lutte contre les logements vacants. En effet, mon travail était directement lié au lancement du plan de lutte contre la vacance sur le territoire de la Métropole ce qui donna beaucoup d'importance dans mon travail. Je me suis senti utile et très à l'aise sur le sujet.

La méthode de travail de Clémence PENE consistait à organiser des points « débriefe » tous les jeudis afin que l'on puisse discuter de l'avancée du diagnostic ou de l'enquête. Je regrette le fait de ne pas avoir pu toucher à du concret dans ce stage (visite d'un logement vacant par exemple). Ceci m'aurait permis de me détacher de ma vision au travers de mon écran qui était une limite en soit, de la compléter par une dimension bien plus humaine de la question.

Je me suis senti beaucoup moins à l'aise quant à l'organisation du travail parce que j'ai mes habitudes de travail et je n'aime pas les bousculer. Pourtant savoir s'adapter est essentiel pour un ingénieur et c'est ce qui me pousse à dépasser mes limites. Cela reste très difficile pour moi et je pense avoir beaucoup appris sur moi-même grâce à ce stage.

Je pense avoir fourni un travail de qualité et c'était important pour moi car c'était la première fois que je rentrais dans une ambiance réellement professionnelle et j'avais besoin de savoir que je produisais un travail apprécié.

3. Apports personnels

Au cours de ce stage, j'ai pu mettre en pratique beaucoup de notions et de compétences que j'ai pu acquérir à Polytech Tours. J'ai pu pratiquer à un niveau beaucoup plus élevé la cartographie au travers de logiciel comme Qgis. J'ai pu mettre en pratique mon savoir sur les base de données afin d'aider Clémence PENE qui ne savait pas du tout comment s'y prendre. J'ai eu l'impression de pouvoir enfin mettre en pratique des compétences que je j'avais apprises durant mes années scolaires.

Ce stage fut également une occasion pour moi de développer mes relations humaines qui sont très limitées par ma timidité naturelle. J'ai pu ressortir grandi de cette petite aventure.

Dans une vision plus large, j'ai pu pratiquer un travail essentiellement accès sur l'ordinateur en bureau. Je pense que cela ne me conviendra pas dans mon futur emploi.

CONCLUSION

Ce stage fut pour moi une réelle expérience professionnelle et personnelle. L'équipe fut très accueillante et tout le monde a été bienveillant envers moi et j'en sors grandi. Participer à la création d'un plan d'action pour la Métropole fut une occasion pour moi de me frotter au monde de l'administration, de la politique par endroit, et surtout du travail.

En terme d'enseignement, j'ai pu améliorer mes techniques vues en classes à Polytech Tours (Base de données, Qgis, informatique, diagnostic, ...). J'ai également pu apprendre à organiser un travail de cette ampleur et à expérimenter de nouvelles techniques de travail, de nouvelles organisations ainsi que de nouvelles façons de collaborer.

J'ai pris beaucoup de plaisir à travailler sur cette thématique et cela me permet de mieux appréhender mes futures décisions tant qu'à mon prochain emploi.

Je tiens à remercier Clémence PENE pour l'aide qu'elle a pu m'apporter ainsi que tous les conseils qu'elle a pu me donner afin de m'aider à me sentir plus à l'aise dans le service. Merci également à Frédéric Jullian pour m'avoir accordé du temps afin de découvrir mon travail.

Je remercie Yoann GIRBEAU pour l'aide qu'il a pu m'apporter sur le plan de l'organisation.

Et je remercie enfin toute l'équipe du service Artémis avec laquelle j'ai pu passer de très agréables moments, pleins de joies et de positivité.



Figure 13 : Photographie d'Artémis (GoogleMaps)

BIBLIOGRAPHIE

[1] Anah. (2018). *Guide de la vacance des logements*.

[2] Observatoire de l'habitat. (2014, octobre). *Les logements vacants sur Caen la mer*.

[3] Aucame. (2014, décembre). *La vacance des logements*.

[4] Gouvernement. (2021, mars). *Encourager la mise sur le marché locatif des logements vacants*.

[5] Gouvernement, Cerema. (2020, décembre). *Webinaire datafoncier*.

Documents ressources accompagnés des documents d'urbanisme de Tours Métropole (OPAH et PLH)

ANNEXES

1. Annexe 1 : Présentation du diagnostic

Définitions

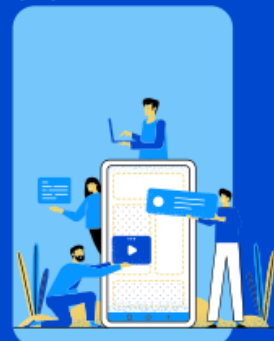
Un logement est qualifié de logement vacant si c'est un logement inoccupé pendant 2 ans ou plus, et si :

**vacance
frictionnelle**

- il est proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation

**vacance
structurelle**

- en attente de règlement de succession
- gardé vide sans affectation précise par le propriétaire



Les données LOVAC

D'où viennent-elles ? Qu'y
trouve t-on ? Sous quelles
formes ?



Croisement

Données fiables et accessibles pour les collectivités, croisement entre des fichiers fonciers et le fichier 1767 BIS COM

4 tables et 2 formats

Données en 4 tables (tous les logements, table statistique, ...) et sous 2 formats (tableur et cartographique)

Récentes

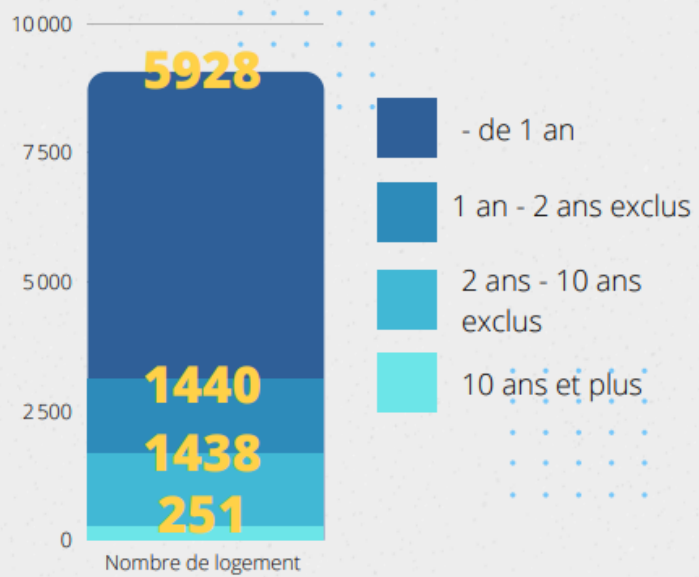
Les données LOVAC sont de 2020 et se rapprochent donc fortement de la vacance réelle sur le territoire

A traiter

Données à analyser, nettoyer. Clarification des entêtes.

**8086 propriétaires
d'un logement vacant
différents aujourd'hui
identifiés**

**dont 1648 d'un
logement vacant de
plus de deux ans**



Les indicateurs déterminants

À L'ÉCHELLE DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.



Les logements

- Age du bâti
- Appartement ou maison
- Nombre de pièce en moyenne
- Copropriété
- Évaluation du niveau de confort
- Valeur locative 2020
- Tendance mutation/vacance
- Typologie

Les propriétaires

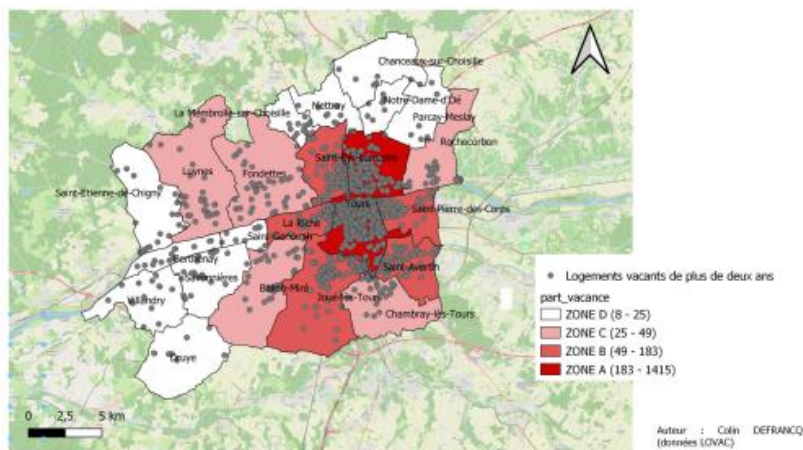
- Homme/Femme
- Age
- Indivisions
- Localisation du propriétaire

D'autres indicateurs non présents dans la base de données LOVAC ?

- Attractivité, deserte des transports/routière, accès aux commerces
- Zone rurale ou urbaine, environnement

Répartition des logements sur le territoire

Répartition des logements vacants de plus de deux ans sur le territoire



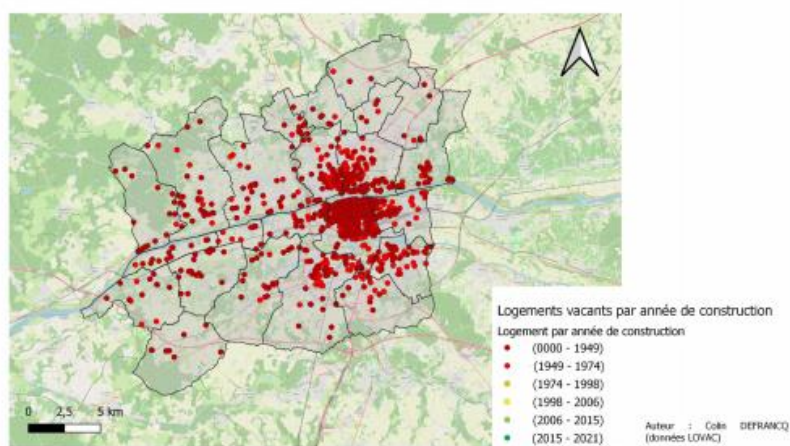
Tours
représente

62%

du parc vacant
de la Métropole

1) Age du bâti

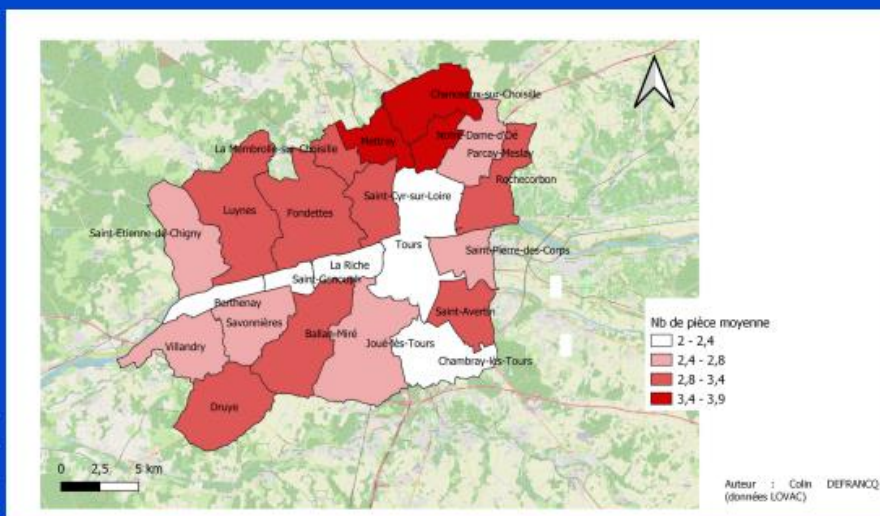
Age du bâti des logements vacants de plus de 2 ans sur Tours métropole Val de Loire



80%

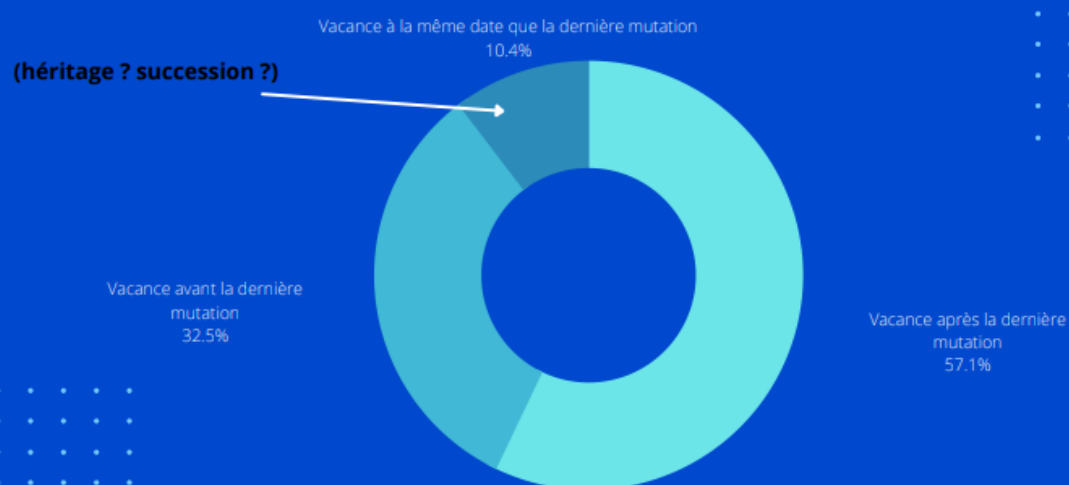
D'avant la première
réglementation thermique

3) Nombre de pièce en moyenne par logement vacant



La moyenne sur l'ensemble des 22 communes est de **2.5 pièces** par logement vacant

7) Tendance mutation/vacance sur Tours Métropole Val de Loire



2. Annexe 2 : Liste des participants au webinaire

1) Métropoles :

- Bordeaux Métropole (33)
- Grenoble Alpes Métropole (38)
- Lille Métropole (59)
- Métropole Aix-Marseille-Provence (13)
- Métropole de Lyon (69)
- Métropole du Grand Nancy (54)
- Métropole Rouen Normandie (76)
- Metz Métropole (57)
- Montpellier Méditerranée Métropole (34)
- Tours Métropole Val de Loire (37)

2) Communauté d'agglomération / Communauté urbaine :

- Ardenne Métropole (08)
- Chartes Métropole (28)
- Châteauroux Métropole (36)
- Communauté d'agglomération Agglo Meuse Grand Sud (55)
- Communauté d'agglomération Alès Agglomération (30)
- Communauté d'agglomération Bourges Plus (18)
- Communauté d'agglomération Castres-Mazamet (81)
- Communauté d'agglomération Chalon Val de Bourgogne (71)
- Communauté d'agglomération Concarneau Cornouaille Agglomération (29)
- Communauté d'agglomération de Blois (41)
- Communauté d'agglomération de Flers Agglo (61)
- Communauté d'agglomération de Haguenau (67)
- Communauté d'agglomération de l'Albigeois (81)
- Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (69)
- Communauté d'agglomération de Saint-Lô Agglo (50)
- Communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines (78)
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Aurillac (15)
- Communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16)
- Communauté d'agglomération du Grand Cahors (46)
- Communauté d'agglomération du Grand Sénonais (89)
- Communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois (47)
- Communauté d'agglomération du pays de Grasse (06)
- Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer (62)
- Communauté d'agglomération du Pays Nord Martinique (972)
- Communauté d'agglomération La Cali (33)
- Communauté d'agglomération Lannion-Trégor Communauté (22)
- Communauté d'agglomération Loire Forez (42)

- Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel – Normandie (50)
- Communauté d'agglomération Montargoise et Rives du Loing (45)
- Communauté d'agglomération Quimperlé Communauté (29)
- Communauté d'agglomération Roannais Agglomération (42)
- Communauté d'agglomération Rochefort Océan (17)
- Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire (49)
- Communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées (65)
- Communauté d'agglomération de *Saint-Dié-des-Vosges* (88)
- Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin (84)
- Le Havre Seine Métropole (76)
- Valenciennes Métropole (59)

3) Communauté de Communes :

- Communauté de Communes Berry Loire Puisaye (45)
- Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontieres (57)
- Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges (31)
- Communauté de Communes Cœur de Dordogne (24)
- Communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan (73)
- Communauté de Communes d'Anjou Bleu Communauté (49)
- Communauté de Communes d'Auberive Vingeanne Montsaugonnais (52)
- Communauté de Communes de Beaucaire Terre d'Argence (30)
- Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien (88)
- Communauté de Communes de la Haute-Bigorre (66)
- Communauté de Communes de Ploërmel Communauté (56)
- Communauté de Communes de Pontivy Communauté (56)
- Communauté de Communes de Sélestat (67)
- Communauté de Communes de Val'Aïgo (31)
- Communauté de Communes de Vienne et Gartempe (38)
- Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (45)
- Communauté de Communes du Bassin de Pompey (54)
- Communauté de Communes du Gévaudan (48)
- Communauté de Communes du Grand Chambord (41)
- Communauté de Communes du Grand Châteaudun (28)
- Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33)
- Communauté de Communes du Leff Armor (22)
- Communauté de Communes du Pays d'Uzerche (19)
- Communauté de Communes du Pays de Montereau (77)
- Communauté de Communes du *Pays d'Olmes* (09)
- Communauté de Communes du *Pays du Coquelicot* (80)
- Communauté de Communes du Pays du Vermandois (02)
- Communauté de Communes du Thouarsais (79)
- Communauté de Communes du Val d'Amour (39)
- Communauté de Communes du Val d'Argent (68)

- Communauté de Communes Le Grand Charolais (71)
- *Communauté de Communes Nièvre et Somme (80)*
- Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette (57)
- Communauté de Communes Rhône Crussol (07)
- Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie (74)
- Communauté de Communes Sablé-sur-Sarthe (72)
- Communauté de Communes Saint-Flour Communauté (15)
- Communauté de Communes Terres Toulouses (54)
- Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne (63)
- Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)
- Communauté de Communes Val de Cher Controis (41)
- Communauté de Communes Val'Eyrieux (07)
- Communauté de Communes Xaintrie Val'Drodogne (19)
- Communauté des Pays de L'Aigle (61)
- Communauté Urbaine de Dunkerque (59)

4) Communes :

- Commune d'Ajaccio (2A)
- Commune d'Auxerre (89)
- Commune d'Epernay (51)
- Commune d'Espira-de-l'Agly (66)
- Commune d'Hirson (02)
- Commune d'Ille sur Tet (66)
- Commune d'Isle sur la Sorgue (84)
- Commune de Bastia (2B)
- Commune de Bécon-les-Grantis (49)
- Commune de Belfort (90)
- Commune de Boulogne-sur-Mer (62)
- Commune de Bretoncelles (61)
- Commune de Briec (29)
- Commune de Cayenne (973)
- Commune de Céret (66)
- Commune de Coulommiers (77)
- Commune de Dieppe (76)
- Commune de Draguignan (83)
- Commune de Fécamp (76)
- Commune de Fontainebleau (77)
- Commune de Guebwiller (68)
- Commune de Guillestre (05)
- Commune de Guise (02)
- Commune de La Charité-sur-Loire (58)
- Commune de La Vôge-les-Bains (88)
- Commune de Ladinhac (15)

- Commune de Lalinde (24)
- Commune de Lanquais (24)
- Commune de Longwy (54)
- Commune de Mantes-la-Jolie (78)
- Commune de Marsillargues (34)
- Commune de Mauriac (15)
- Commune de Merville (59)
- Commune de Meulan-en-Yvelines (78)
- Commune de Moissac (82)
- Commune de Montluçon (03)
- Commune de Oisemont (80)
- Commune de Pleyben (29)
- Commune de Quimper (29)
- Commune de Roubaix (59)
- Commune de Saint-Girons (09)
- Commune de Saint-Marcellin (38)
- Commune de Sarre-Union (67)
- Commune de Saverne (67)
- Commune de Savigny (69)
- Commune de Schiltigheim (67)
- Commune de Toul (54)
- Commune de Toulouse (31)
- Commune de Vesoul (70)
- Commune de Vierzon (18)
- Commune de Vittel (88)
- Commune de Vouillé (86)
- Commune de Wasselonne (67)
- Commune du Puy en Velay (43)

5) Syndicat Mixte :

- Syndicat Mixte du Pays de Chaumont (52)
- Syndicat Mixte interterritorial du Pays Haut Entre-deux-Mers (30)

3. Annexe 3 : Benchmark

- Eurométropole de Strasbourg :



490 000 habitants sur 33 communes

60% de la population locataire

2/3 de ces ménages sont éligibles au logement social

22 000 demandeurs de logement social

180 logements remis en location

280 000€ de primes

2/3 d'ETP

2.5 ans de durée de projet

1) Enjeux actuels, définis dans les politiques locales

Enjeu transversal, tension du parc locatif, besoin des ménages augmentant → il s'agit pour le territoire de satisfaire à la fois l'augmentation progressive des demandes de logements abordables mais également de correspondre aux nouveaux modes de vie

Volonté d'amélioration du parc logement en maintenant un niveau élevé de construction tout en limitant la consommation de foncier et améliorer la qualité énergétique du parc existant.

2) Initiation de la démarche

- **faire participer** le parc privé à la production de logements sociaux et mobiliser des ressources déjà disponibles
- **réhabiliter** un parc ancien parfois dégradé tout en proposant une alternative aux nombreux ménages locataires modestes, candidats à un logement social (conventionnement Anah)
- **créer des logements sociaux**, conformément aux impératifs de la loi SRU, y compris en communes déficitaires ou carencées
- **travailler à la lisibilité** des dispositifs déjà existants et ceux à créer

3) Diagnostic quantitatif et qualitatif

Outil principal : le fichier 1767 bis COM → se concentrant sur les logements du parc privé inoccupés depuis au moins trois ans et appartenant à des personnes physiques ou morales (SCI dites « familiales »)

Partenariat test avec deux communes : Vendenheim et de Schiltigheim ont choisi de se constituer en communes pilotes, afin d'appréhender concrètement le terrain et les outils de remobilisation applicables.

Courriers-questions-entretiens : Sur la base des données du fichier 1766 bis COM, des courriers/questionnaires ont été transmis aux propriétaires concernés, afin de leur proposer un temps de rencontre. Taux de retour moyen : 30 % de

retour des courriers, dont 10 % de logements qui n'étaient plus vacants. À l'issue des entretiens, un compte rendu écrit a été transmis au propriétaire.

4) Mise en place du dispositif opérationnel « Mieux relouer mon logement vacant »

Accompagnement complet et gratuit qui soit adapté aux besoins de son propriétaire et du logement, en vue de la remise en location de ce dernier et de son conventionnement en social ou très social.

Dispositif :

- **La constitution d'une boîte à outils pour :**
 - Faciliter l'accès des propriétaires à une information claire et compréhensible
 - Proposer des solutions adaptées aux difficultés des propriétaires (travaux, gestion locative...)
 - Amorcer l'accompagnement des propriétaires en garantissant la bonne coordination entre les différents partenaires concernés (opérateur PIG, associations...)
 - Permettre aux communes de dispenser un premier niveau d'information et d'orienter les propriétaires.
- **Les volets de la « boîte à outils » :**
 - Un volet financier (prime de l'eurométropole de Strasbourg et aides de l'anah)
 - Un volet gestion patrimoniale (diagnostic patrimonial)
 - Un volet gestion locative (accompagnement propriétaire, relais avec associations, conventionnement anah, mobilisation de la VISALE → dispositif d'action logement)
 - Un volet travaux (accompagnement dossiers, évaluation de la dégradation, aide au choix des entreprises)
- **La communication autour de « Mieux relouer mon logement vacant » :**
 - La démarche a vu le jour officiellement lors d'une conférence de presse à portée nationale, le 19 mai 2016.
 - S'en ai suivi de la communication sous forme :
 - D'une plaquette d'information
 - D'un numéro de téléphone unique
 - D'une page internet
 - D'un formulaire de contact dématérialisé
 - De publications régulières dans la presse spécialisée

5) Résultats et perspectives de la démarche

10 communes sont devenues partenaires

Parmi les 180 logements vacants remobilisés et conventionnés en social / très social, 50 % ont été reloués via l'intermédiation locative / AIVS

- Métropole européenne de Lille :



1 100 000 habitants sur 90 communes
6 communes rassemblent 50% de la population
40 000 demandeurs de logement social chaque année
43 000 logements privés potentiellement indigne
1 747 logements débloqués ou en cours de déblocage

1) Enjeux actuels, définis dans les politiques locales

Le Programme local de l'habitat met en évidence la prédominance du parc privé dans le paysage de l'habitat métropolitain → ce parc, majoritairement âgé, est souvent en mauvais état et sa frange déqualifiée ne répond plus aux critères d'hygiène et de confort actuels.

2) Initiation de la démarche

La Métropole Européenne de Lille a initié sa réflexion sur la volonté de renouveler son approche vis-à-vis :

- des biens en déshérence, hors marché
- des biens sur lesquels les politiques incitatives n'ont pas d'impact direct
- des phénomènes de concentration de la vacance sur certains secteurs d'habitat privé dégradé (quartiers des principales « villes centres »)

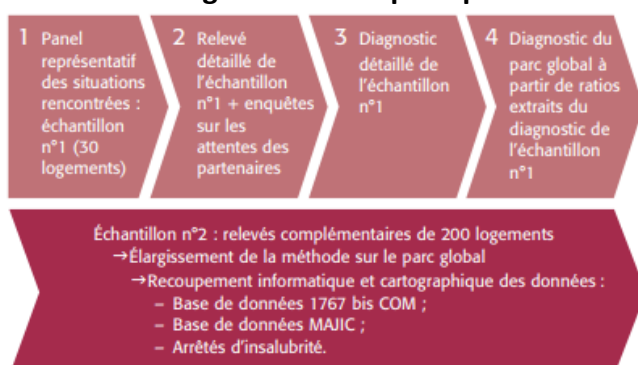
3) Diagnostic quantitatif et qualitatif

L'étude pré-opérationnelle

4 objectifs :

- **mieux connaître** le phénomène de la vacance d'obsolescence
- **décrire** les outils d'intervention mobilisables et formaliser un guide méthodologique à destination des élus et techniciens
- **calibrer** un premier dispositif opérationnel (objectifs et moyens)
- **préciser** l'articulation avec les autres politiques portées par la Métropole européenne de Lille

La méthodologie de l'étude pré-opérationnelle



Résultats du diagnostic : volume et raisons de la vacance

- Un volume de logements vacants institutionnels significatif pour des projets à plus ou moins long terme
- Le principal point de blocage est lié à la situation de propriété : successions compliquées, propriétaires non souverains, ou inactifs
- Un volume de logements vacants privés important

4) Mise en place d'un dispositif opérationnel de déblocage et recyclage des logements

Intervention en amont et en aval au près des propriétaires.

En fonction de la situation du bien vacant et du propriétaire, le déblocage est plus ou moins complexe :

- **accompagnement** « simple » du propriétaire qui est volontaire et en capacité de mener les travaux nécessaires
- **montage** des dossiers de subvention, aide à la décision (ex : vente du bien)
- **recherches généalogiques** en collaboration avec les prestataires spécialisés (notaires, généalogistes, etc.)
- **engager** la négociation avec les tiers intervenants (héritiers, tuteurs, indivisaires, notaires, curateurs, etc.)
- **établir** un plan d'action pour chaque situation qui demeure en situation de blocage

5) Résultats et perspectives de la démarche

2 000 logements diagnostiqués (cible), 1 747 logements débloqués ou en cours de déblocage, dont 400 logements nécessitant une intervention renforcée en raison de propriétaires inactifs.

4. Annexe 4 : Création des classes de vacance

DE Désintérêt du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaise expérience locative, pas de capacité financière à l'entretenir

- Frein financier pour réaliser les travaux nécessaires
- Difficultés personnelles pour gérer votre bien (crainte de démarches administratives lourdes, difficulté pour savoir comment procéder, difficulté à prendre une décision)
- Mauvaise(s) expérience(s) locative(s) passée(s), peur de tomber sur des locataires irrespectueux
- Logement squatté ou occupé sans autorisation

TB Logements en travaux de longue durée, propriétaire en maison de retraite, succession difficile

- Travaux en cours ou à réaliser avant que le logement ne soit occupé
- Succession ou transmission de patrimoine en cours
- Propriétaires multiples en désaccord ou injoignables
- Départ du résident en maison de retraite ou établissement spécialisé

OD Logements obsolètes, inadapté à la demande (trop cher, dévalorisé, en attente de destruction)

- Logement de mauvaise qualité, inconfortable
- Logement dégradé ou insalubre
- Logement pour lequel aucun locataire ni acquéreur n'a été intéressé
- Prix de vente ou de location trop élevé
- Logement peu attractif (de par sa localisation, sa taille, ses équipements etc.)

EX Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logement réservés pour soi...

- Usage du logement comme résidence secondaire
- Logement réservé pour soi ou un proche ou pour une location / revente ultérieure

5. Annexe 5 : Slide pour élus

Lutte contre les logements vacants

Résultats de l'appel à candidatures du Plan National de Lutte contre les Logements Vacants



- Webinaire du **04 mai 2021** en présence d'Emmanuelle WARGON,
Ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du logement
- Objectif pour Tours Métropole Val de Loire : **obtenir les outils nécessaires à la construction d'une stratégie territoriale** de lutte contre les logements vacants

- 229 dossiers recevables couvrants 350 000 logements vacants privés du parc national
- TMVL **lauréate** pour obtenir la **base de données LOVAC**, les **outils de communication** et contribuer aux échanges dans le cadre du **réseau des acteurs** mobilisés

www.tours-metropole.fr



6. Annexe 6 : Powerpoint commission

Lutte contre les logements vacants

Les mesures d'ores et déjà prises par la Métropole pour lutter contre le logement vacant :

- **Prime de sortie de vacance** : 3 000 euros aux propriétaires qui remettent leur bien vacant depuis plus de 12 mois en location avec un loyer maîtrisé dans le cadre de l'OPAH 2019-2023 (10 primes engagées en 2019 et 2020)
- Partenariat et soutien financier au fonctionnement de **l'Agence Immobilière Sociale de Soliha** (41 logements captés en 2019 et 2020 sur la Métropole dont 25 logements vacants)
- Partenariat historique avec **l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours** pour développer des outils d'ingénierie
- Promotion de l'instauration de la **taxe d'habitation** sur les logements vacants sur 18 des 22 communes de la Métropole depuis au moins 2015

www.tours-metropole.fr



7. Annexe 7 : Communiqué de presse



Dans le cadre du déploiement du plan national de lutte contre le logement vacant piloté par le Ministère chargé du Logement en étroite relation avec l'Agence Nationale de l'Habitat et le Réseau National des Collectivités mobilisées contre le Logement Vacant, la Métropole de Tours a obtenu de nouveaux outils pour approfondir sa connaissance du phénomène de la vacance sur son territoire.

Tours Métropole Val de Loire peut ainsi désormais envisager un accompagnement spécifique des propriétaires concernés en lien avec ses partenaires : la FNAIM d'Indre et Loire, Action logement services et l'Agence Immobilière Sociale Centre Val de Loire.

Cette démarche est portée par Artémis – le service métropolitain de conseil à la rénovation de l'habitat. Une première phase de diagnostic est actuellement en cours avec une enquête qui sera réalisée en juillet auprès des propriétaires de logements vacants de plus de 2 ans.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter Artémis par téléphone au 02.47.33.18.88 (du lundi au vendredi : 9h-12h30 / 13h30-17h - fermeture le mardi après-midi) ou par mail à l'adresse artemis@tours-metropole.fr.



POLYTECH
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Colin DEFRANCQ
2020-2021

Accélération des actions en faveur de la résorption de la vacance des logements

Résumé :

Dans le cadre de ma 4^{ème} année du cycle ingénieur en Aménagement et Environnement de l'école Polytech Tours, j'ai réalisé un stage de 3 mois et 23 jours au sein du service Artémis – Tours Métropole Val de Loire.

J'ai eu la chance de travailler avec une équipe bienveillante sur le sujet des logements vacants. Ma mission était centrée sur la réception de la base de données LOVAC ainsi que sur la création des premiers outils de lutte contre la vacance sur le territoire de la Métropole.

J'ai ainsi pu commencer par travailler sur des outils informatiques tels que Qgis, Excel et d'autres outils propres à la Métropole afin d'exploiter, au mieux, la base de données.

Ensuite j'ai pu participé à l'élaboration d'une enquête à destination des propriétaires de logements vacants afin d'approfondir les connaissances de la Métropole sur le sujet.

Mots Clés :

Logements vacants, relations humaines, base de données, outils informatiques, enquête, service, découverte, travail en bureau.

Artémis

Tours Métropole Val de Loire
60 avenue marcel Dassault CS 30651
37206 Tours Cedex 03
02 47 80 11 11

Tutrice entreprise :

Clémence PENE

Cheffe de projet OPAH

Tuteur académique :

José SERRANO