

**ARRÊTÉ n° 2019-643 de Monsieur le PRÉFET  
des ARDENNES du 08.10.2019**

**ARRONDISSEMENT  
de  
CHARLEVILLE-  
MÉZIÈRES**

-----  
**Conseillers de la Communauté  
en exercice : 43**

**EFFECTIF LEGAL : 44**  
-----

**Certifié affiché à la porte de la  
Maison de la Communauté  
Le 09.07.2025  
Convocation faite  
Le 25.07.2025**

**Délibération  
N°2025-07-145**

**Observatoire du bâti vacant  
et stratégie de lutte contre la  
vacance (annexes)**

**EXTRAIT**

**du registre des délibérations du Conseil de  
Communauté Ardenne rives de Meuse**

-----  
**Séance du 1<sup>er</sup> juillet 2025**  
-----

L'an deux mille vingt-cinq, et le mardi premier juillet à dix-huit heures, les membres du Conseil de Communauté Ardenne rives de Meuse, régulièrement convoqués, se sont réunis, au nombre prescrit par la Loi, dans une salle de la Maison de la Communauté, en session ordinaire de 2025, sous la présidence de Monsieur Bernard DEKENS, Président de la Communauté de Communes.

**Étaient présents :** MM. Fabien PRIGNON, Hervé FRANCOTTE, Jean-Marie BARREDA, M<sup>me</sup> Virginie ROGISSART, MM. Richard DEBOWSKI, Pascal GILLAUX, Mathieu SONNET, M<sup>me</sup> Magali CAPLET, MM. Eric GUERINY, Robert ITUCCI, Claude WALLENDORFF, M<sup>me</sup> Jennifer PECHEUX, M. Gérard DELATTE, M<sup>me</sup> Frédérique CHABOT, MM. Dominique HAMAIDE, Eric VISCARDY, Jean-Claude JACQUEMART, Bernard DEFORGE, Jean-Claude GRAVIER, M<sup>mes</sup> Dominique FLORES, Isabelle BODART, MM. Philippe RAVIDAT, Joël BOUCHER, Daniel DURBECQ, M<sup>mes</sup> Brigitte DUMON, Evelyne LAHAYE, MM. Jacky DEVIN, Jean-Pol DEVRESSE, M<sup>mes</sup> Sandrine BOURGEOIS, Angéline COURTOIS.

**Absents excusés :** M. Richard CHRISMENT (pouvoir à M. Jean-Claude JACQUEMART, M<sup>me</sup> Liliane PASSEFORT (pouvoir à M<sup>me</sup> Magali CAPLET), M. André ESCOBAR (pouvoir à M. Mathieu SONNET), M<sup>me</sup> Angélique WAUTOT, M. Antoine DI CARLO (pouvoir à M. Jean-Marie BARREDA), M<sup>me</sup> Isabelle FABRE (pouvoir à M. Eric VISCARDY), MM. Jean GUION (pouvoir à M. Daniel DURBECQ), Gérald GIULIANI, M<sup>mes</sup> Laure BARBE, Laetitia COMPAGNON, MM. Fabien BONFILS, Jean-Luc GRABOWSKI (pouvoir à M<sup>me</sup> Angéline COURTOIS).

M. Mathieu SONNET, en conformité avec l'article L.2121-15 du CGCT, a été désigné par le Conseil de Communauté pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'il a acceptées.

**Le quorum étant atteint, le Conseil de Communauté peut valablement délibérer.**

Dans le cadre de la lutte contre les logements vacants, la Communauté s'était engagée à réaliser et suivre un observatoire de la vacance sur l'ensemble de ses communes membres, en régie,

Considérant la possibilité de confier cette mission en externe pour un accompagnement ciblé et spécifique,

Considérant la démonstration faite par l'Agence d'Urbanisme de Reims, dans le cadre des travaux menés pour le SCOT notamment, de sa capacité et ses compétences pour assurer ce type de mission,

Considérant la présentation faite par M. Christian DUPONT, directeur de l'agence, et M. Maxime PICARD, chargé de projet, lors de la Commission Habitat du 17 juin 2025,

Considérant que la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose des réflexions et des moyens pour « recycler » la ville et maintenir une offre de logements adaptée aux besoins,

Considérant que l'ensemble des outils déjà mis en place par la Communauté (aide à la sortie de la vacance, aide aux logements communaux, aide à l'acquisition ou aide à la démolition) mérite d'être inscrit dans une stratégie d'aménagement,

Considérant que l'entrée des nouveaux membres de l'AUDRR se faisant au dernier trimestre n-1 pour l'année n, en 2025, la Communauté s'acquitterait d'un montant de 7 500 € de prestation pour la mise en place des outils,

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la Commission Habitat du 17 juin 2025,

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- \* **approuve** de financer l'Agence d'Urbanisme de Reims pour l'année 2025 au titre de prestations pour un montant de 7 500 €,
- \* **approuve** l'adhésion à l'Agence d'Urbanisme de Reims,
- \* **approuve** le versement d'une cotisation annuelle d'un montant de 10 000 € et le versement d'une subvention pour travaux spécifiques d'un montant de 15 000 €.

Pour extrait conforme

Le Président  
Bernard DEKENS



## MÉTHODE ET DÉROULEMENT PROPOSÉ

### Axe 1 – Analyser le territoire, partager la connaissance, anticiper les changements

#### **OBSERVATOIRE HABITAT** **Observatoire du bâti vacant et stratégie de lutte contre la vacance sur le CCARM**

**Chef de projet :**  
**Agence de Reims**  
Maxime PICARD  
Stéphane BERNARD  
[m.picard@audrr.fr](mailto:m.picard@audrr.fr)  
[s.bernard@audrr.fr](mailto:s.bernard@audrr.fr)

### ATTENDUS DES TRAVAUX AU REGARD DU PPA

Dans le cadre de la lutte contre les logements vacants, la communauté de communes Ardenne, Rives de Meuse s'est engagée à réaliser et suivre un observatoire de la vacance. Initié avec l'animateur du programme Petite Ville de Demain, suivi ensuite par l'animateur de l'OPAH, le travail amorcé sur les communes de Fumay et Givet a démontré l'intérêt de cette initiative, que la collectivité souhaite étendre sur l'ensemble de son territoire.

*À préciser le 17 juin en commission habitat.*

Intégration des travaux dans le cadre partenarial de l'Agence d'urbanisme et convergence(s) avec les attendus de nos partenaires : création d'une base de réflexion commune, d'une méthodologie reproductible et mutualisée avec les territoires membres de l'Agence dans le cadre de son programme de travail partenarial d'activités.

### OBJECTIFS ET MÉTHODE

#### **Objectifs des travaux pour la CCARM**

Améliorer la connaissance du bâti résidentiel vacant par le développement d'un observatoire territorial de la vacance.

Cibler les stratégies et les programmes d'outils et d'actions adaptés aux besoins de ce territoire à dominante rurale, pour que la CCARM puisse développer des solutions incitatives pour la remise sur le marché de ce bâti et baisser le nombre de logements vacants.

*À préciser le 17 juin en commission habitat.*

## Méthode proposée par l'AUDRR

Profiter des différents travaux menés dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et des méthodes déployées par l'Agence pour :

### 1. Concevoir un observatoire territorial de la vacance pour caractériser la vacance

**Travaux d'analyse et de caractérisation de la vacance** à partir des fichiers LOVAC et des fichiers fonciers, complétés des relevés de terrain (dans des communes aux profils variés), visant à déterminer, identifier, localiser et hiérarchiser les logements vacants et/ou les poches de vacance (selon besoin CCARM) sur le territoire de la CCARM.

### 2. Accompagner la CCARM dans le déploiement d'une stratégie de lutte contre la vacance

- **Exploitation du modèle « prédictif »** de l'Agence (modélisation statistique) à partir de l'exploitation des fichiers fonciers, vérifiée sur le terrain (échantillons tests), visant à définir le potentiel d'occupation du parc vacant selon une batterie d'indicateurs pertinents, et ainsi évaluer **la capacité des logements vacants à être sortis de leur situation de vacance** (autrement-dit, le potentiel de mobilisation du parc vacant).  
Compléter le modèle par l'analyse de la qualité des propriétaires (LOVAC), afin d'alimenter une stratégie de mobilisation du parc vacant adaptée aux réalités constatées.
- **Concrétiser l'approche statistique par l'impulsion d'un travail collaboratif** : cibler les stratégies et les programmes d'outils et d'actions adaptés aux besoins locaux, à partir de travaux de **benchmark**, de **l'implication des acteurs locaux** et d'une réflexion collective sur les différents possibles **en fonction de chaque niveau** du potentiel de mobilisation du parc vacant. L'objectif étant que la CCARM puisse développer des solutions incitatives pour la remise sur le marché de ce bâti et baisser le nombre de logements vacants à l'issue de ces travaux.

## ESTIMATION DU VOLUME DE TRAVAIL

À des fins d'organisation du projet et des équipes, l'estimation (à affiner ensemble) du volume de travail nécessaire est de l'ordre d'une **50<sup>aine</sup>** de jours pouvant être répartis de la manière suivante :

- **15 jours sur l'année 2025 (A-B)**
- **35 jours sur l'année 2026 (C-D-E-F)**

### Formes de partenariat possibles

**Contrat** : environ 37 500€ (750€j).

**Adhésion** : environ 32 500€, à répartir entre 2025 et 2026 + perspectives de travaux à venir dans le cadre de l'élaboration du programme partenarial de l'AUDRR, à minima à hauteur de 25j, soit 16 250€.

*À préciser le 17 juin en commission habitat.*

## GRANDES ÉTAPES D'AVANCEMENT DU PROJET, CALENDRIER

Version provisoire à préciser ou remanier le cas échéant

GRANDES ÉTAPES	DATE	OBSERVATIONS
A. <b>Cadrage étude</b>	Septembre-octobre 2025	<b>Réunion bilatérale CCARM–AUDRR</b> : finalisation de la fiche projet, précision des attendus sur le contenu de l'observatoire et du modèle prédictif, échéancier travaux, ciblage des partenaires à intégrer à la démarche et définition des échantillons tests de terrain.
B. <b>ETAPE 1 conception de l'observatoire</b>	Octobre à décembre 2025	Travaux d' <b>analyse</b> et de caractérisation de la vacance à partir des fichiers LOVAC et des fichiers fonciers, complétés par du <b>terrain</b> (par échantillons tests), visant à déterminer, identifier, localiser et hiérarchiser les logements vacants ou les poches de vacance (selon besoin CCARM) sur le territoire de la CCARM.
C. <b>Point d'étape technique</b> Réunion de pilotage CCARM / AUDRR	Janvier à février 2026	<b>1<sup>ers</sup> rendus CCARM/AUDRR</b> : réunion d'échanges techniques sur les 1 <sup>er</sup> résultats obtenus (« livrable » = <i>support de présentation, bases de données si besoin</i> ). <i>Eventuelles modifications ou compléments à apporter aux travaux</i>
D. <b>ETAPE 2 : exploitation du modèle prédictif de l'Agence</b>	Janvier à mai 2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation du modèle « prédictif » de l'Agence (modélisation statistique) à partir de l'exploitation des fichiers fonciers, vérifiée sur le terrain (échantillons tests), visant à caractériser le potentiel d'occupation du parc vacant selon une batterie d'indicateurs pertinents, et ainsi <b>évaluer la capacité des logements vacants à être sortis de leur situation de vacance</b> (autrement-dit, le potentiel de mobilisation du parc vacant).</li> <li>• Complétude du modèle par l'analyse de la qualité des propriétaires (LOVAC), afin d'alimenter une stratégie de mobilisation du parc vacant adaptée aux réalités constatées.</li> <li>• <b>Benchmark</b> et implication des acteurs locaux (dont la CCARM) sur les stratégies développées en matière de lutte contre la vacance et les outils et actions à développer.</li> </ul>
E. <b>Point d'étape technique</b> Réunion de pilotage CCARM / AUDRR	Mai-juin 2026	<b>2<sup>ème</sup> rendu CCARM/AUDRR</b> : réunion d'échanges techniques sur les résultats obtenus (« livrable » = <i>support de présentation, bases de données si besoin</i> ). <i>Eventuelles modifications ou compléments à apporter aux travaux</i>
F. <b>Finalisation des travaux et restitution</b>	Juin à octobre 2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Écriture et mise en page du <b>rapport final</b>.</li> <li>• Si souhaité par la CCARM : séminaire sur la lutte contre la vacance, à l'appui du rapport final.</li> </ul> <p><i>Dans le cas d'une adhésion, perspectives PPA à définir et préciser pour décembre 2026.</i></p>

## INFORMATIONS ET SUIVI DES LIVRABLES

LIVRABLE	ÉQUIPE PROJET	DATE DE RENDU PRÉVISIONNELLE	DATE DE RENDU EFFECTIVE	OBSERVATIONS
Livrable 1 : point d'étape technique	AUDRR	Janvier à février 2026		Support de présentation synthétique (ppt)
Livrable 2 : point d'étape technique	AUDRR	Mai-juin 2026		Support de présentation synthétique (ppt)
Livrable 3 : rapport final	AUDRR	Juin à septembre 2026		Format rapport AUDRR (word) + séminaire ? (support ppt)

## VIE DU PROJET

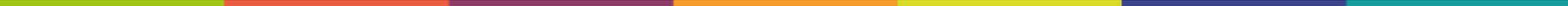
PARTENAIRES CONCERNÉS	Courriel
CCARM	<a href="mailto:mh.ligoneche@ardennerivesdemeuse.com">mh.ligoneche@ardennerivesdemeuse.com</a> <a href="mailto:l.claudel@ardennerivesdemeuse.com">l.claudel@ardennerivesdemeuse.com</a> À compléter
AUDRR	<a href="mailto:m.picard@audrr.fr">m.picard@audrr.fr</a> <a href="mailto:s.bernard@audrr.fr">s.bernard@audrr.fr</a> + ressources internes (SIG)
Acteurs locaux à définir (Région Gd Est etc.)	
RÉUNIONS & ÉCHANGES SUR LE PROJET AVEC LES PARTENAIRES	Date & lieu
Cadrage étude - optionnel	Septembre-octobre 2025 (Antenne Agence, siège CCARM ou autre selon besoin)
Point d'étape technique 1	Janvier à février 2026 (Antenne Agence, siège CCARM ou autre selon besoin)
Point d'étape technique 2	Mai-juin 2026 (Antenne Agence, siège CCARM ou autre selon besoin)
Séminaire ?	

PROJETS CONNEXES	REMARQUES
PLH Ardenne Métropole, SCoT et PLU-I Ardennais	
Travaux vacance Ardenne Métropole	
Travaux vacance Grand Est	
Démarche ACV Charleville-Mézières et Sedan	
OPAH des EPCI ardennais	
Observatoire de l'Habitat et du Foncier Grand Reims	
Club des Professionnels de l'Immobilier	
Étude flash Grand Est sur le développement de l'Argonne	

# OBSERVATOIRE DE LA VACANCE

*Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse*

- 1.** L'outil Agence
- 2.** L'expérience en matière d'observation de la vacance
- 3.** Estimation des travaux

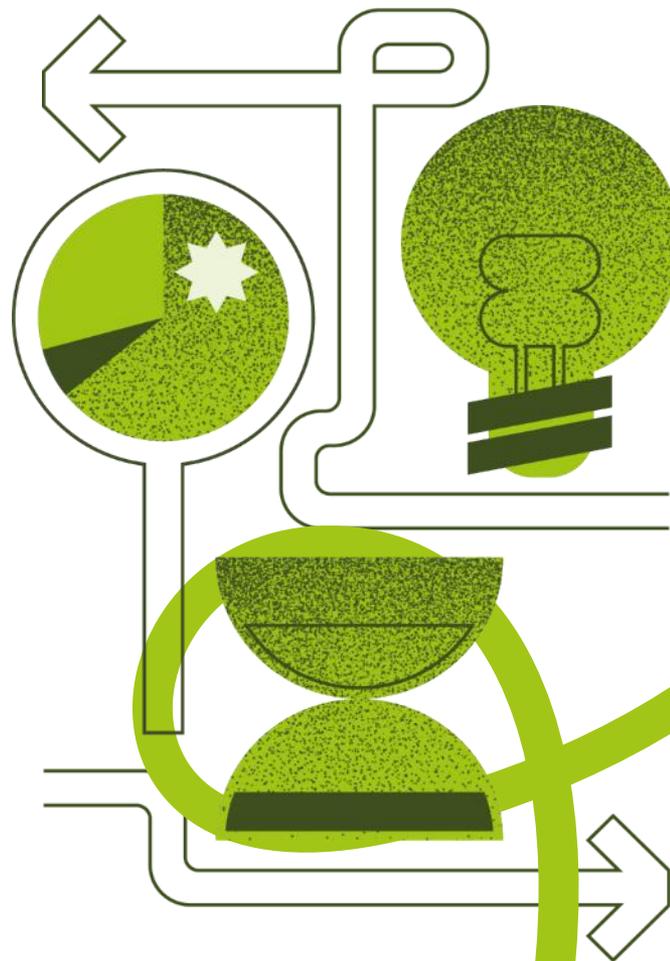


.01

« L'OUTIL »  
AGENCE  
URBANISME

# UN FONCTIONNEMENT ASSOCIATIF EN RÉSEAU

- ✦ **Créée en 1974**, L'Agence d'Urbanisme de la **Région de Reims (AUDRR)** est une **association loi 1901** à gouvernance partenariale, au service de ses membres adhérents
- ✦ Entrée d'**Ardenne Métropole** au partenariat de l'Agence en 2017 et ouverture d'une **antenne dans les Ardennes (Charleville-Mézières)** en 2019
- ✦ Elle **accompagne ses membres** dans :
  - La connaissance et l'observation;
  - La planification et l'aide à la décision;
  - La transition et l'innovation territoriale.En mobilisant des **expertises reconnues et partagées**
- ✦ Une des **7 agences de la Région Grand Est (Réseau 7EST)**
- ✦ Membre du **Réseau national FNAU (52 agences)**



# UN FONCTIONNEMENT AGILE ET PARTENARIAL

Depuis plus de 50 ans, l'AUDRR agit comme **tiers de confiance**, en produisant des analyses, des données et des outils d'aide à la décision

Un fonctionnement piloté par des instances :

- **Le bureau** : 9 membres
- **L'Assemblée Générale** : Une quarantaine de membres

Un mode d'intervention privilégié : **l'adhésion**

- Structure ancrée territorialement
- Assurance de la qualité des travaux
- Ingénierie publique
- Souplesse et pérennité
- Accès à l'ensemble des travaux

Un mode d'intervention marginal : **le contrat (TVA 20%)**

- Un besoin ponctuel

Possibilité d'une **intervention mixte** (adhésion + contrat)



# UNE ÉQUIPE D'EXPERTS AU SERVICE DES TERRITOIRES

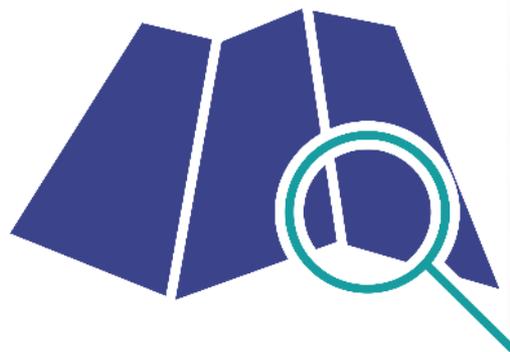




**.02**

**UNE EXPÉRIENCE  
LOCALE EN MATIÈRE  
D'OBSERVATION  
DE LA VACANCE**

# Différents types de travaux menés sur le long cours dans le cadre de l'observatoire de l'habitat ...



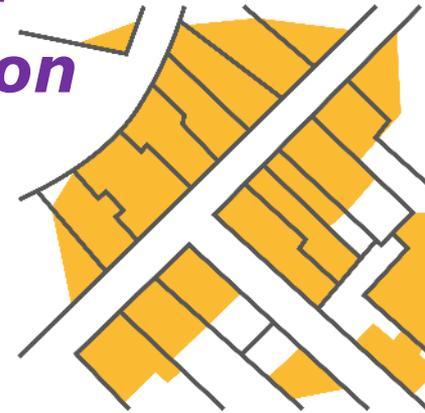
*... en complément des analyses spécifiques produites à travers les documents d'urbanisme et de planification territoriale*

# UN OUTIL OPÉRATIONNEL

Mise en œuvre de l'action n°4 du Programme Local de l'Habitat d'Ardenne Métropole

➔ **Création d'un outil d'aide à la décision**

*6 mois après la mise en œuvre du PLH (juin 2021)*

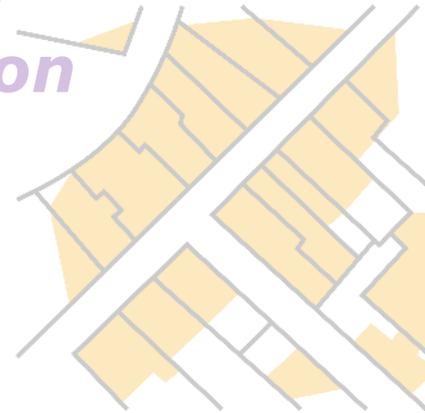


# UN OUTIL OPÉRATIONNEL

Mise en œuvre de l'action n°4 du Programme Local de l'Habitat d'Ardenne Métropole

➔ **Création d'un outil d'aide à la décision**

*6 mois après la mise en œuvre du PLH (juin 2021)*

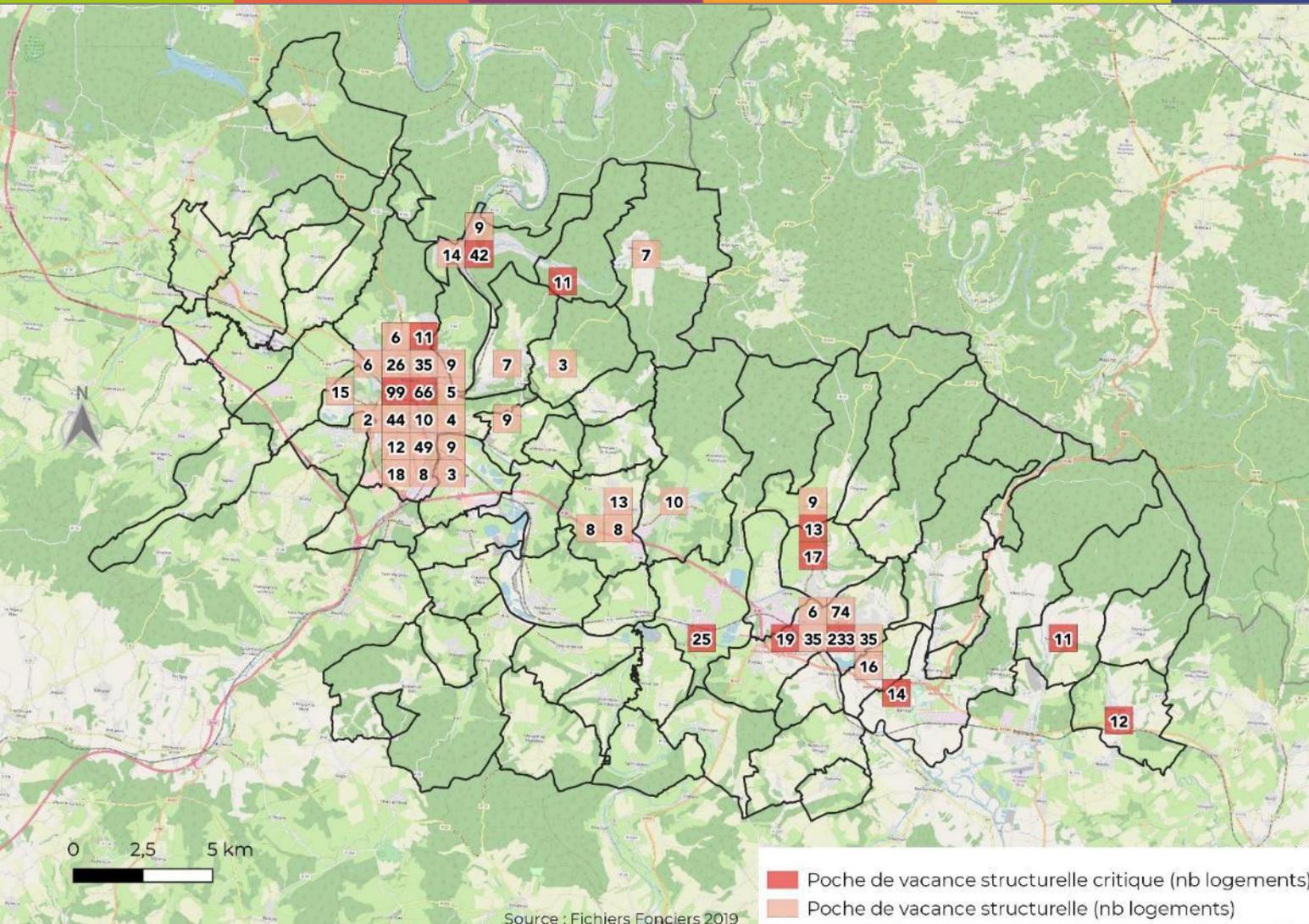


## Objectifs visés :

- **Identifier**, localiser et hiérarchiser les poches de vacance
- Accompagner et prioriser l'**intervention** des pouvoirs publics dans sa résorption



# UN OUTIL OPÉRATIONNEL



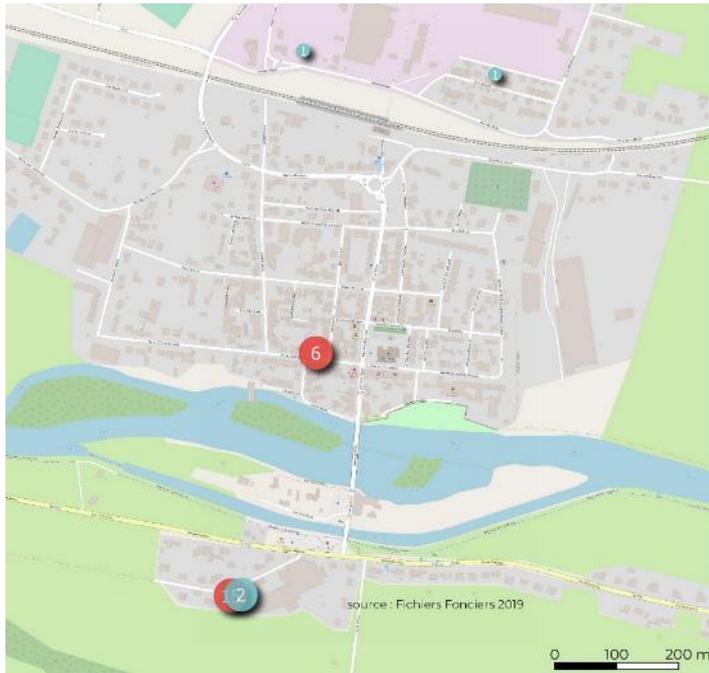
# UN OUTIL OPÉRATIONNEL

**Travaux d'analyse confrontés au terrain, à partir des principales poches de vacance**

➡ *Avec une fiche d'identité par poche recensée*

# UN OUTIL OPÉRATIONNEL

Un extrait en ex : la fiche d'identité des poches de Donchery



Donchery  
Identifiant de la poche : 4

Nombre de logements vacants depuis plus de 5 ans

- 1 Maisons
- 2 Appartements

## POINTS D'ALERTE !

Effectif élevé

- Vacance critique élevée
- Parc très ancien
- Parc très dégradé

Forte présence copros

Présence parc social

- Petits logements

Grands logements

Les 13 poches identifiées	Vacance critique Nb de logts vacants depuis 5 ans ou plus	Part qu'occupe la vacance critique (5 ans et plus) dans la vacance structurelle (2 ans et plus)	Caractérisation de la vacance critique					
			Part de logts construits avant 1946	Part de logts dégradés	Part de logts en copropriété	Part de LLS	Superficie moyenne des logts (m <sup>2</sup> )	Part de "petits" logts
Donchery	25	75,8%	88,0%	56,0%	4,0%	0,0%	35,4	88,0%
<b>Total</b>	<b>573</b>	<b>55,6%</b>	<b>73,6%</b>	<b>28,6%</b>	<b>19,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>60,2</b>	<b>70,5%</b>

# UN OUTIL OPÉRATIONNEL

Travaux d'analyse confrontés au terrain, à partir des principales poches de vacance

- ➔ *Avec une fiche d'identité par poche recensée*
- ➔ *Animation d'une plateforme d'échanges avec les acteurs locaux sur les outils de résorption de la vacance*

# UN OUTIL EXPLORATOIRE

Accompagnement de la Grande Région dans la stratégie à mettre en œuvre pour aider les territoires à lutter contre la vacance

➔ ***Création d'un outil de modélisation dynamique***

# UN OUTIL EXPLORATOIRE

Accompagnement de la Grande Région dans la stratégie à mettre en œuvre pour aider les territoires à lutter contre la vacance

➔ *Création d'un outil de modélisation dynamique*

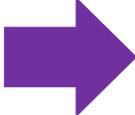
## Objectifs visés :

Estimer le **potentiel de mobilisation** du parc vacant pour optimiser l'aide proposée aux territoires par la Région Grand Est



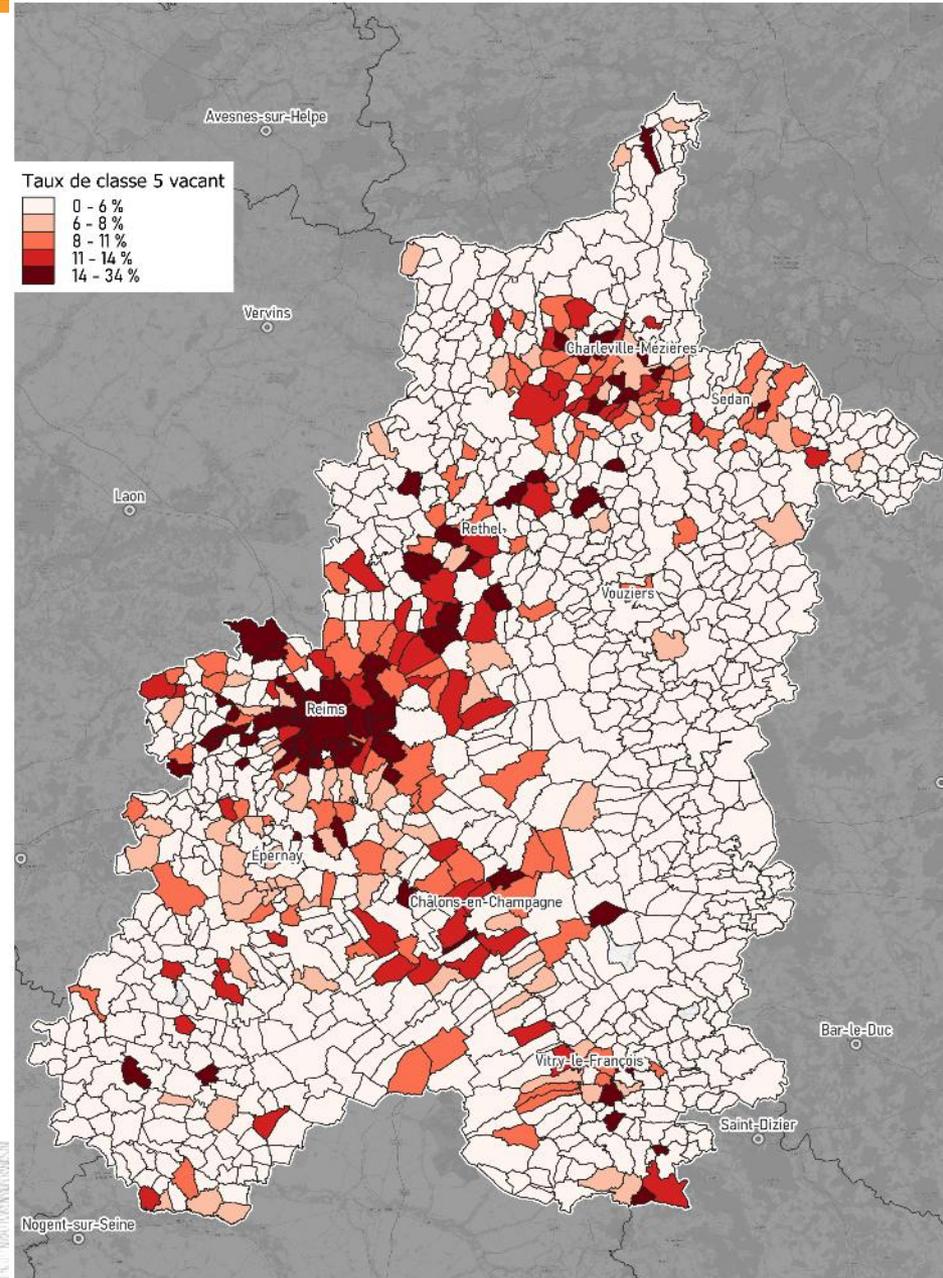
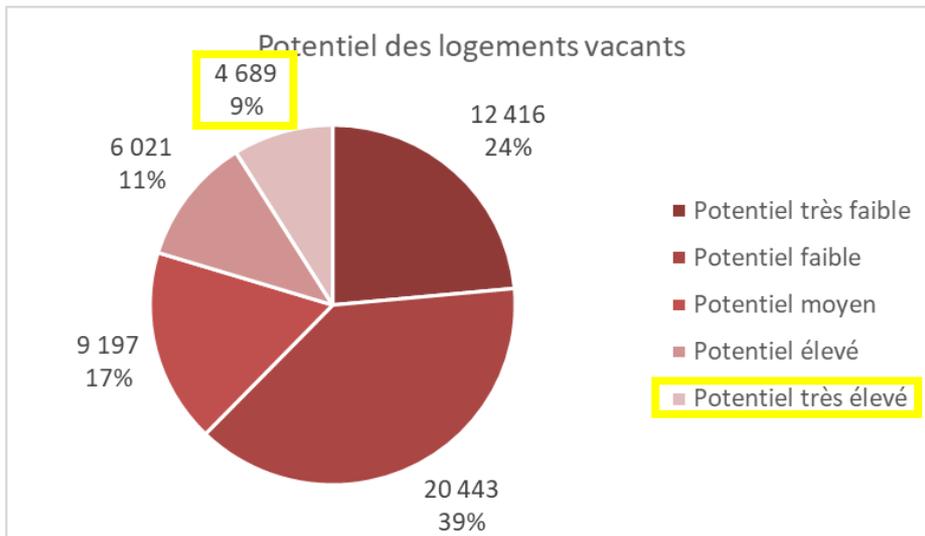
# UN OUTIL EXPLORATOIRE

**Travaux de modélisation statistique confrontés  
au terrain**, à partir d'une batterie d'indicateurs

 *Une approche globale*

# UN OUTIL EXPLORATOIRE

Ex : la part de logements vacants au très fort potentiel de sortie de la vacance



# UN OUTIL EXPLORATOIRE

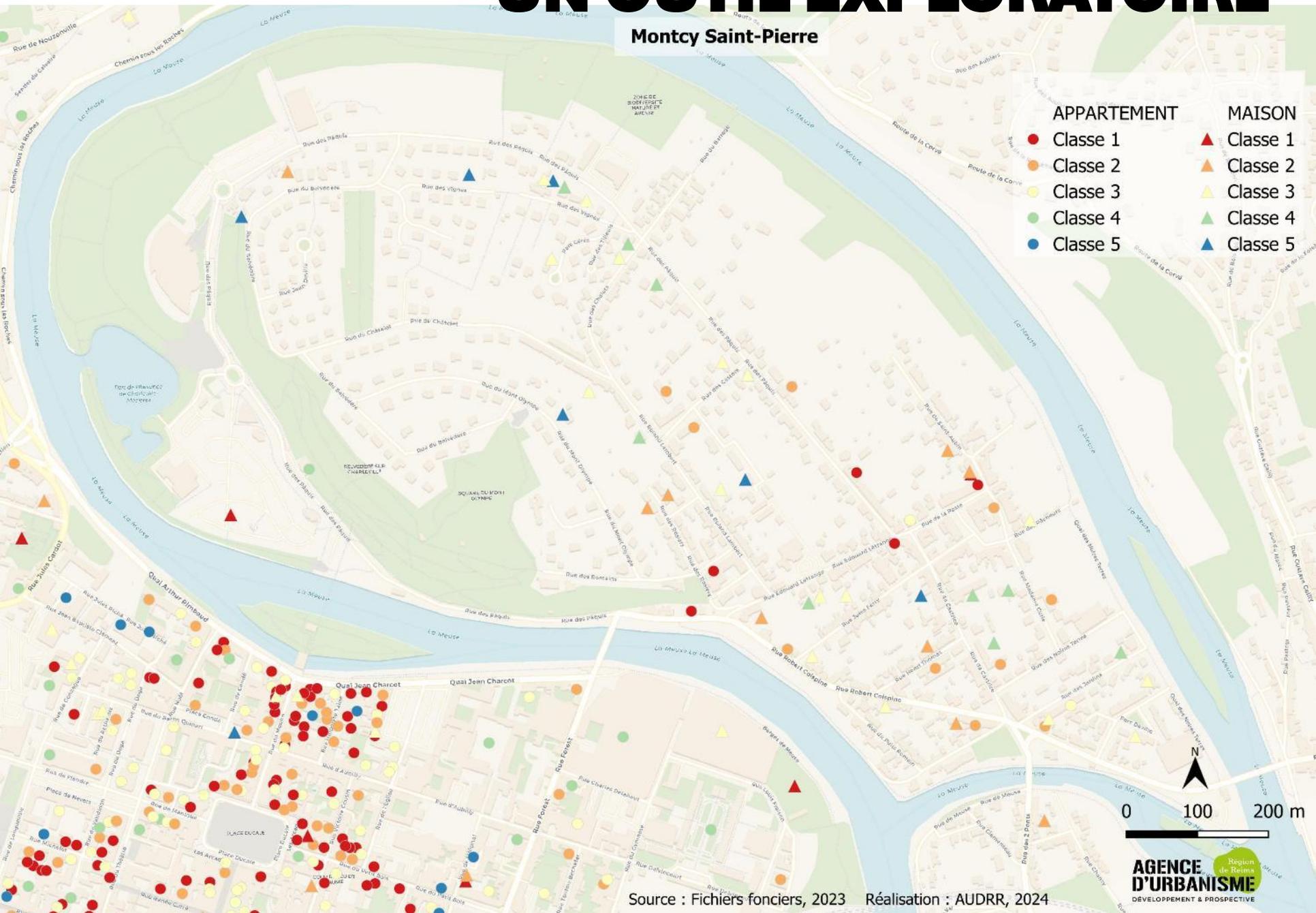
Travaux modélisation statistique confrontés  
au terrain, à partir d'une batterie d'indicateurs

➡ *Une approche globale*

➡ *Une approche localisée*

# UN OUTIL EXPLORATOIRE

Montcy Saint-Pierre



Source : Fichiers fonciers, 2023 Réalisation : AUDRR, 2024

## De nombreuses possibilités, à partir :

- des sources de données actuelles
- de l'implication des experts locaux
- d'un travail de terrain itératif

L'accompagnement de l'Agence offre une **souplesse** et une **adaptabilité** dans une démarche nécessairement complexe, en fonction des réalités constatées et des besoins du territoire

# UNE ÉBAUCHE D'ACCOMPAGNEMENT

## Objectifs de la CCARM

- Améliorer la connaissance du bâti vacant par le développement d'un **observatoire territorial de la vacance**.
- **Cibler les stratégies et les programmes d'outils et d'actions adaptés aux besoins** de ce territoire rural, pour que la CCARM puisse développer des solutions incitatives pour la remise sur le marché de ce bâti et baisser le nombre de logements vacants.

# UNE ÉBAUCHE D'ACCOMPAGNEMENT

## Méthode proposée par l'AUDRRR *(pistes à préciser)*

- **Caractériser et analyser** la vacance (=observatoire territorial)
- **Accompagner la CCARM dans le déploiement d'une stratégie de lutte contre la vacance**

Exploitation du modèle prédictif (le potentiel de mobilisation du parc vacant)

Cibler les stratégies et les programmes d'outils et d'actions adaptés à chaque niveau de mobilisation du parc vacant, à travers l'impulsion d'un travail collaboratif



**.03**

**ESTIMATION  
DES TRAVAUX**

# Sur la base de la méthode et du déroulement proposé

*Base de réflexion à préciser et à compléter par ailleurs avec la CCARM*

Estimation d'une **50<sup>aine</sup> de jours** de travail Agence

- **Contrat** : (750€/jours)

Environ 37 500 € HT

- **Adhésion et PPA** :

Environ 32 500€, à répartir entre 2025 et 2026

*+ Perspectives de travaux à venir dans le cadre du PPA de l'AUDRR en 2027*



# .04 L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DE L'AGENCE

## Une observation, au service des documents d'urbanisme

- **Suivi/évaluation** des PLH du Grand Reims et d'Ardenne Métropole
- **Observatoire de l'habitat et du foncier (OHF)** du Grand Reims (*à venir sur Ardenne Métropole*)
- Alimentation des **diagnostics** des documents de planification territoriale sur la Marne et les Ardennes (SCoT et PLUI-H), puis de leur suivi/évaluation (SCoT NA)



## Une observation qui répond aux besoins des partenaires

- Réforme des attributions de logements (Ardenne Métropole)
- Tableau de conjoncture du marché immobilier Marne/Ardenne/Aisne
- Travaux sur les copropriétés, les logements intermédiaires, ou la vente HLM sur le Grand Reims
- Contrat de ville et effectifs scolaires (Grand Reims)
- Travaux prospectifs (démographie, vieillissement etc.)
- Travaux 7Est / Grand Est :

*La caractérisation du potentiel de mobilisation des logements vacants à l'échelle régionale*

*Impacts de la baisse démographique régionale sur les différentes politiques publiques*

*Projections scolaires dans les lycées marnais*



## Avancer à vos côtés sur de nombreux sujets du quotidien

- Plateformes AUDRR
- Club des Professionnels de l'Immobilier Marne-Ardennes
- Évènements selon actualité



# MERCI POUR VOTRE ATTENTION

☀ Place des droits de l'Homme  
51084 Reims Cedex

☀ Tél. 03 26 77 42 80

☀ 6, Place de la Gare  
08000 Charleville-Mézières



[www.audrr.fr](http://www.audrr.fr)

