

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
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^{aine}** 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. Cadrage étude	Septembre-octobre 2025	Réunion bilatérale CCARM–AUDRR : 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. ETAPE 1 conception de l'observatoire	Octobre à décembre 2025	Travaux d' analyse et de caractérisation de la vacance à partir des fichiers LOVAC et des fichiers fonciers, complétés par du terrain (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. Point d'étape technique Réunion de pilotage CCARM / AUDRR	Janvier à février 2026	1^{ers} rendus CCARM/AUDRR : réunion d'échanges techniques sur les 1 ^{er} résultats obtenus (« livrable » = <i>support de présentation, bases de données si besoin</i>). <i>Eventuelles modifications ou compléments à apporter aux travaux</i>
D. ETAPE 2 : exploitation du modèle prédictif de l'Agence	Janvier à mai 2026	<ul style="list-style-type: none"> • 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 évaluer la capacité des logements vacants à être sortis de leur situation de vacance (autrement-dit, le potentiel de mobilisation du parc vacant). • 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. • Benchmark 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.
E. Point d'étape technique Réunion de pilotage CCARM / AUDRR	Mai-juin 2026	2^{ème} rendu CCARM/AUDRR : 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. Finalisation des travaux et restitution	Juin à octobre 2026	<ul style="list-style-type: none"> • Écriture et mise en page du rapport final. • Si souhaité par la CCARM : séminaire sur la lutte contre la vacance, à l'appui du rapport final. <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	mh.ligoneche@ardennerivesdemeuse.com l.claudel@ardennerivesdemeuse.com À compléter
AUDRR	m.picard@audrr.fr s.bernard@audrr.fr + 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	