

Accompagnement de la ville de Toul

Appui à la création d'un outil de repérage et de suivi de la vacance résidentielle



Localisation : **Région Grand Est, Département de Meurthe-et-Moselle (54)**

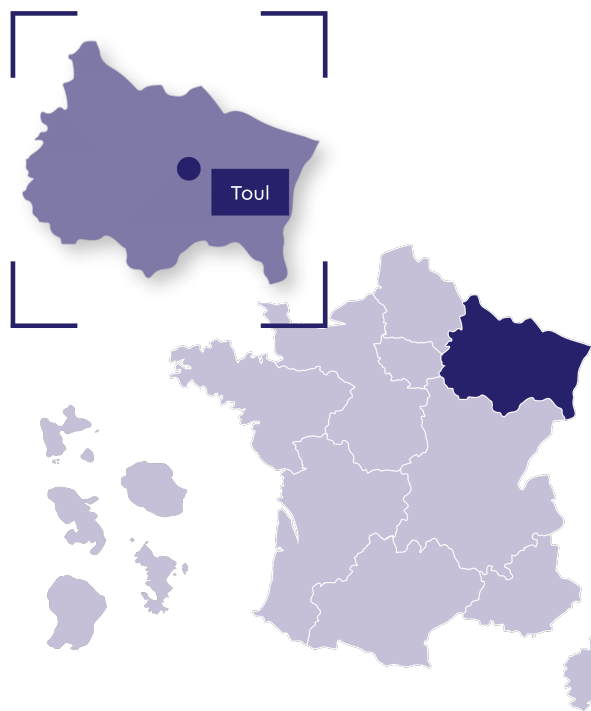
Contact Ville : **Nathalie MAROLLE**

Cerema : **Est**

Responsable de la mission : **Fleur DEPERRAZ**

Convention **ANCT/Cerema**

Années de réalisation : **2024-2025**



Dans le cadre de l'appel à projet lancé par l'ANCT, la Ville de Toul a bénéficié d'un accompagnement technique du Cerema sur la question spécifique des logements vacants situés en centre-ville. L'utilisation d'UrbanSIMUL s'inscrit comme un outil supplémentaire pour améliorer et diversifier le parc de logements en centre-ville, vaste plan de reconquête lancé par la Municipalité depuis 2017.



Co-financé par



agence nationale
de la cohésion
des territoires





Périmètres de l'accompagnement
(source : UrbanSIMUL - Cerema Est)



CONTEXTE ET BESOINS

La Commune de Toul :

- est labellisée dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville (ACV) depuis 2018 ;
- a mis en place de nombreux outils contribuant à lutter contre la vacance des logements et l'habitat indigne et dégradé : ORT, OPAH-RU classique et renforcée, ORI, Traité de concession d'aménagement, Convention EPFGE, dispositifs de ravalement de façade obligatoire et incitatif, THLV, permis de louer, etc. ;
- a instauré plusieurs périmètres d'intervention dans le cadre d'ACV :
 - ❖ secteur d'intervention 1 : périmètres identiques ACV, ORT, OPAH-RU classique
 - ❖ secteur d'intervention 2 : périmètres identiques secteur prioritaire d'intervention ACV et OPAH-RU renforcée

Malgré la diversité d'outils déployés, la vacance et la dégradation des logements restent conséquentes en centre-ville (1587 logements vacants répertoriés dans la base LOVAC 2024 brute au sein du périmètre ACV - secteur d'intervention 1).

L'enjeu pour la commune est d'identifier les logements vacants sur lesquels prioriser son intervention. Elle souhaite établir une caractérisation tenant compte de la situation en centre-ville et des leviers dont elle dispose déjà, pour mieux cibler les dispositifs à mobiliser en complément.



QUELS SONT LES OBJECTIFS DE L'ACCOMPAGNEMENT ?

- **Apport méthodologique** pour repérer et caractériser la vacance de façon adaptée au contexte local et aux leviers de sortie de vacance mobilisables.
- **Appui technique** sur la création d'un outil numérique collaboratif adapté à l'organisation de la collectivité et au suivi des dispositifs locaux mis en place.
- **Accompagnement à la montée en compétences et formation** des agents pour une autonomie dans la gestion ultérieure de l'outil.
- **Apport d'une expertise** sur les leviers mobilisables et capitalisation de retours d'expérience.

ÉQUIPE MOBILISÉE



- **Cerema Est** : Fleur DEPERAZ, Cécile GINEZ, David LUTTENAUER et Karine DREYER
 - **Commune de Toul** : Nathalie MAROLLE
 - **DDT 54** : Paul DURAND et Juliette MOUROT
- **8 participants aux ateliers-formations UrbanSIMUL** : 3 agents de la commune et 5 agents de la DDT 54



CALENDRIER

Date : Juin 2024 à Juin 2025

Durée de l'accompagnement : 20 à 25 jours



QUELLE MISSION A ÉTÉ RÉALISÉE PAR LE CEREMA ?

- Création d'un espace collaboratif UrbanSIMUL dédié au repérage et au suivi de la vacance résidentielle.
- Traitement de données et paramétrage dans UrbanSIMUL pour :
 - ❖ Identifier la vacance réelle dans LOVAC en écartant les logements présumés non vacants ou en cours de sortie de vacance ;
 - ❖ Caractériser les logements par situations-types, définies selon les leviers de sortie de vacance mobilisables ;
 - ❖ Consolider la connaissance issue de vérifications de terrain réalisées par les agents.
- Formation des agents à l'utilisation d'UrbanSIMUL : 2 modules dont une séance de repérage terrain.
- Analyse des documents cadres et données de la commune et benchmark d'outils complémentaires.

LES LIVRABLES

- **Espace collaboratif UrbanSIMUL** constituant un observatoire de la vacance résidentielle sur le périmètre ACV de la commune ;
- **Supports des ateliers-formations UrbanSIMUL** ;
- **Support de restitution** (méthodologie, résultats, leviers et retours d'expérience).

QUELS OUTILS ONT ÉTÉ UTILISÉS ?



UrbanSIMUL	Ateliers-formations
Cartographie	Visites de terrain
SCOUT	Grille de repérage terrain

BILAN DE LA MISSION

- **Bilan de la Commune :**
 - ❖ **Une collaboration constructive et adaptée aux besoins locaux** : le Cerema a su faire preuve d'une grande disponibilité et d'une forte capacité d'adaptation pour répondre aux enjeux spécifiques de la commune. Grâce à des échanges réguliers, à des formations ciblées, les équipes municipales ont pu rapidement s'approprier l'outil UrbanSIMUL.
 - ❖ **Des résultats concrets pour orienter l'action publique à travers 3 étapes** :
 - Repérage précis des logements vacants
 - Hiérarchisation des zones d'intervention
 - Aide à la décision
 - ❖ **Un levier pour la stratégie de revitalisation du centre-ville** : ce travail s'inscrit pleinement dans les objectifs de revitalisation du centre-ville portés par la collectivité, notamment dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. L'outil renforce la capacité de la ville à agir de manière ciblée et efficace sur le parc vacant, contribuant ainsi à l'amélioration de l'offre résidentielle et à l'attractivité du territoire.
 - ❖ **Une dynamique à pérenniser** : ce partenariat exemplaire illustre l'intérêt d'une collaboration étroite entre les collectivités et les opérateurs publics tels que le Cerema. La ville de Toul entend poursuivre cette dynamique, en intégrant UrbanSIMUL dans le pilotage de ses politiques d'aménagement et d'habitat.
- **Bilan du Cerema** : l'accompagnement a démontré la pertinence de l'usage de l'outil pour le repérage et le suivi stratégique et opérationnel de la vacance résidentielle ainsi que pour la capitalisation et le partage de données locales. Il a aussi révélé l'intérêt de combiner le traitement et l'analyse des données foncières avec les méthodes d'observation sur le terrain, les orientations stratégiques et politiques de la commune, la collaboration interservices et l'animation pérenne de l'outil.
- **Suites éventuelles à donner** :
 - ❖ Tendre vers un observatoire de l'habitat en intégrant de nouvelles données locales ;
 - ❖ Etendre le repérage terrain au secteur de préservation de l'artisanat et du commerce.

EN SAVOIR PLUS

[Le programme ACV2](#)

[Voir les autres fiches Références](#)

- [Cerema Doc](#)
- [Expertises territoires](#)
- [UrbanSIMUL](#)
- [Site outil de l'aménagement](#)

www.cerema.fr

  @Cerema

Co-financé par



agence nationale
de la cohésion
des territoires

