

Accompagnement de la ville de Moulins

Constitution d'un observatoire de la vacance de logements et des gisements potentiellement mobilisables



Localisation : **Moulins**

Contact Ville : **Antoine Carcassin**

a.carcassin@agglo.moulins.fr

Cerema : **Centre Est**

Responsable de la mission : **Joël Arfeuille**

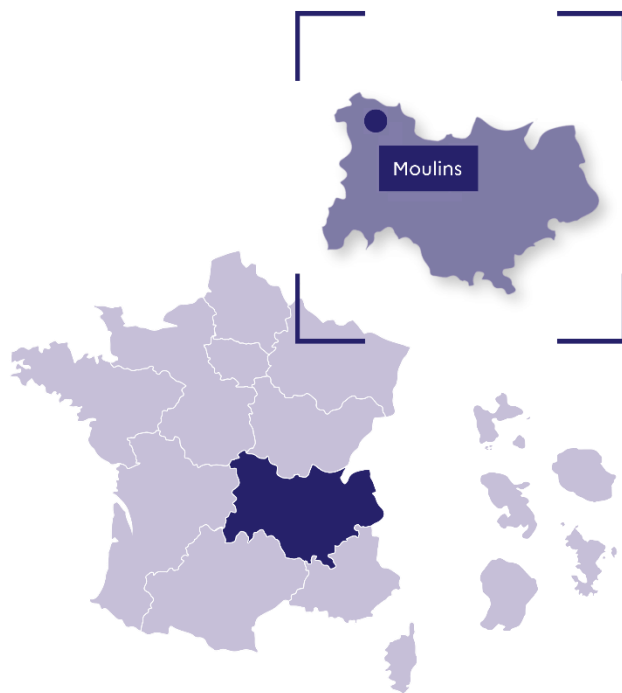
Convention **ANCT/Cerema**

Années de réalisation : **2025-2026**



À la base, on voulait travailler sur la vacance des logements et nous avons intégré d'autres services pour voir quelles pouvaient être leurs problématiques.

Ce qui en a découlé, c'est que l'outil le plus évident pour répondre à notre besoin était UrbanSimul.

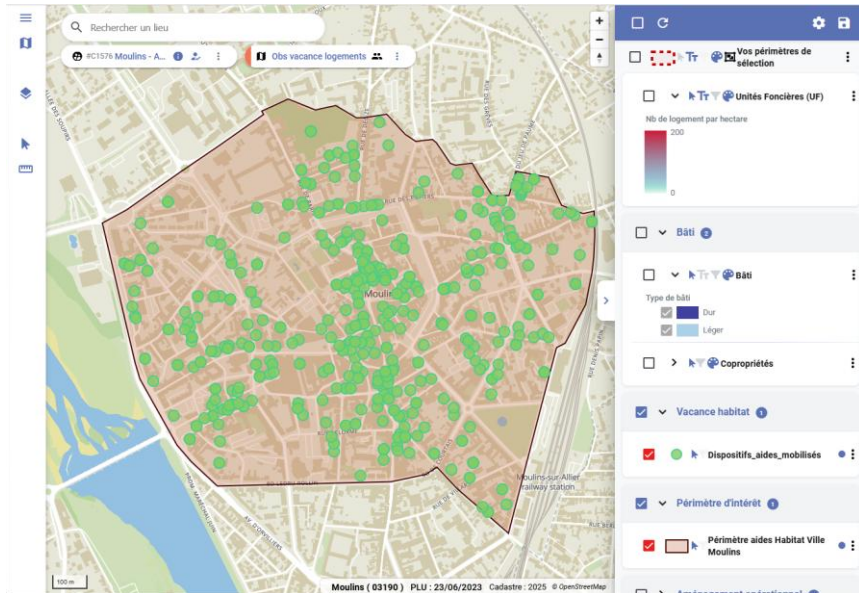


Co-financé par



agence nationale
de la cohésion
des territoires





UrbanSimul (source : Cerema CE)



QUELS SONT LES OBJECTIFS DE L'ACCOMPAGNEMENT ?

- Diagnostic et enjeux fonciers : Élaborer un diagnostic des gisements fonciers et définir les enjeux associés.
- Mobilisation des fonciers : Identifier les points de vigilance et les facteurs de réussite pour mobiliser efficacement les fonciers disponibles.
- Outils numériques : Approfondir l'usage de l'outil UrbanSimul et monter en compétences sur son exploitation.
- Valorisation des outils existants : Valoriser les outils déjà mis en place et compléter l'adhésion à l'EPF Auvergne, notamment pour la gestion et la réappropriation des friches (centre-ville).
- Déploiement opérationnel : Envisager un déploiement opérationnel des projets et mettre en place une stratégie d'intervention en fonction de la qualité des projets.

ÉQUIPE MOBILISÉE



Joël ARFEUILLE – Cerema Centre Est / Agence de Clermont-Ferrand

Pauline METGE – Cerema Centre Est / Département Transitions Territoriales



CALENDRIER

Date : Septembre 2025 à Mai 2026

Durée de l'accompagnement : 20 à 25 jours



CONTEXTE ET BESOINS

Moulins, préfecture de l'Allier en Auvergne-Rhône-Alpes, est une ville moyenne (19 000 hab.) confrontée à des défis fonciers majeurs : renaturation, requalification des friches, maîtrise de l'étalement urbain, et optimisation des gisements disponibles.

La collectivité de Moulins dispose d'outils et de partenariats pour suivre les disponibilités foncières : la vacance commerciale est gérée en régie par un manager de commerce, tandis que la vacance résidentielle est suivie en collaboration avec le département de l'Allier et les bailleurs sociaux. Ces dispositifs, bien que fonctionnels, restent fragmentés et nécessitent une centralisation pour une vision globale.

Pour optimiser l'usage du foncier, Moulins met régulièrement à jour son PLU et a positionné des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ainsi qu'un zonage pour échelonner l'urbanisation et privilégier des projets de qualité, dans un contexte de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels. L'adhésion récente à l'EPF Auvergne offre un levier supplémentaire pour le portage et le proto-aménagement. Cependant, ces efforts appellent à être stabilisés et unifiés dans un outil d'aide à la décision stratégique, afin de clarifier les opportunités foncières et d'en maximiser l'impact.



QUELLE MISSION A ÉTÉ RÉALISÉE PAR LE CEREMA ?

Le Cerema a formé les agents des collectivités (Ville et communauté d'agglomération) à l'utilisation d'UrbanSimul. À l'issue de cette formation et des échanges inter-services menés durant ces deux journées, le Cerema a produit 4 cartes de données : « Données locales », « Obs vacances logements », « Obs gisements fonciers » et « Préservation de la biodiversité ».

Les filtres et paramètres des couches mis en œuvre permettront à la collectivité d'avoir une vision claire des différentes données disponibles. Ils constitueront ainsi un outil d'aide à la prise de décision.

Les données devront être enrichies par des relevés de terrain. À cette fin, une couche dédiée aux logements vacants, incluant des champs spécifiques à la collectivité, a été créée.

LES LIVRABLES

- Formation UrbanSimul
- Couches UrbanSimul pour préfigurer l'observatoire
- Note de synthèse permettant la mise en œuvre de l'observatoire avec une présentation des actions pouvant être réalisées pour réduire la vacance sur un territoire.

QUELS OUTILS ONT ÉTÉ UTILISÉS ?



Visites de terrain Formation

Cartographie

UrbanSimul Traitement de données

BILAN DE LA MISSION

Au-delà des objectifs de la mission d'accompagnement, le temps de formation a permis de décloisonner les réflexions inter-services et de percevoir les possibilités offertes par l'outil UrbanSimul, ainsi que l'opportunité de son utilisation à une échelle plus large au sein de la collectivité. Grâce à son interface intuitive et son accès facilité, l'outil peut également être utilisé dans des domaines d'activité autres que l'habitat, comme celui de l'aménagement durable ou de la biodiversité

La collectivité souhaite poursuivre l'utilisation de cet outil et en démocratiser l'usage.

EN SAVOIR PLUS

[Le programme Action Cœur de Ville](#)

[Voir les autres fiches Références](#)

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

www.cerema.fr

[in](#) [▶](#) [@Cerema](#)

Co-financé par



agence nationale
de la cohésion
des territoires



agence nationale
de la cohésion
des territoires

Co-financé par

