L'attribution des logements vacants : une politique écologiq proximité

Recherches terminées

En France, la répartition géographique de la population et les déplacements qu'elle induit constituent un angle mort des la conviction, largement entretenue par de nombreux acteurs de l'immobilier et du BTP, qu'il faudrait nécessairement co de la population mal-logée dans des logements vacants, ni la planification d'un nouveau système de transport pour relie

Acteurs de la recherche

DORIAN BIANCO

JULIEN BREMME

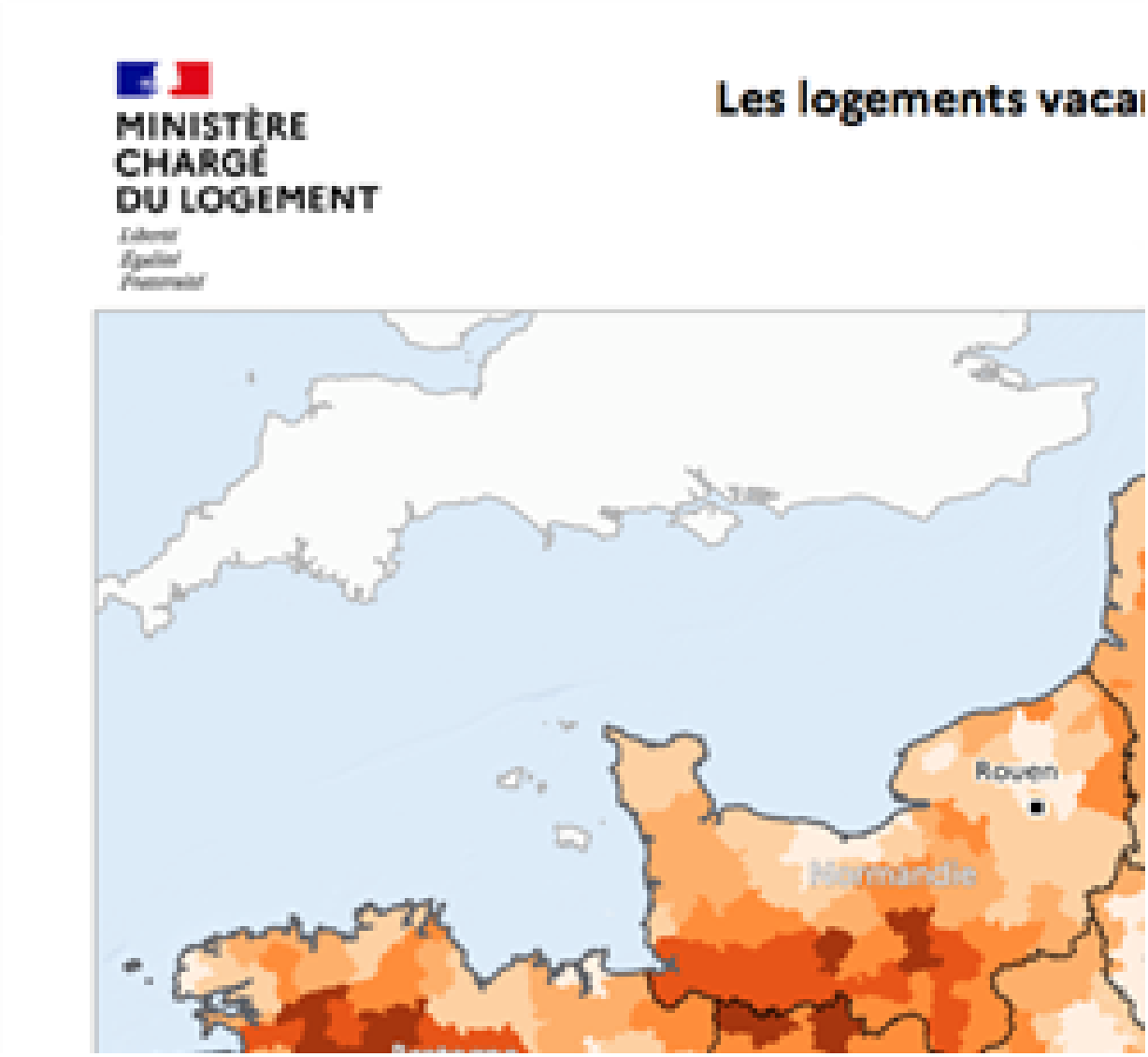
SYNTHÈSE

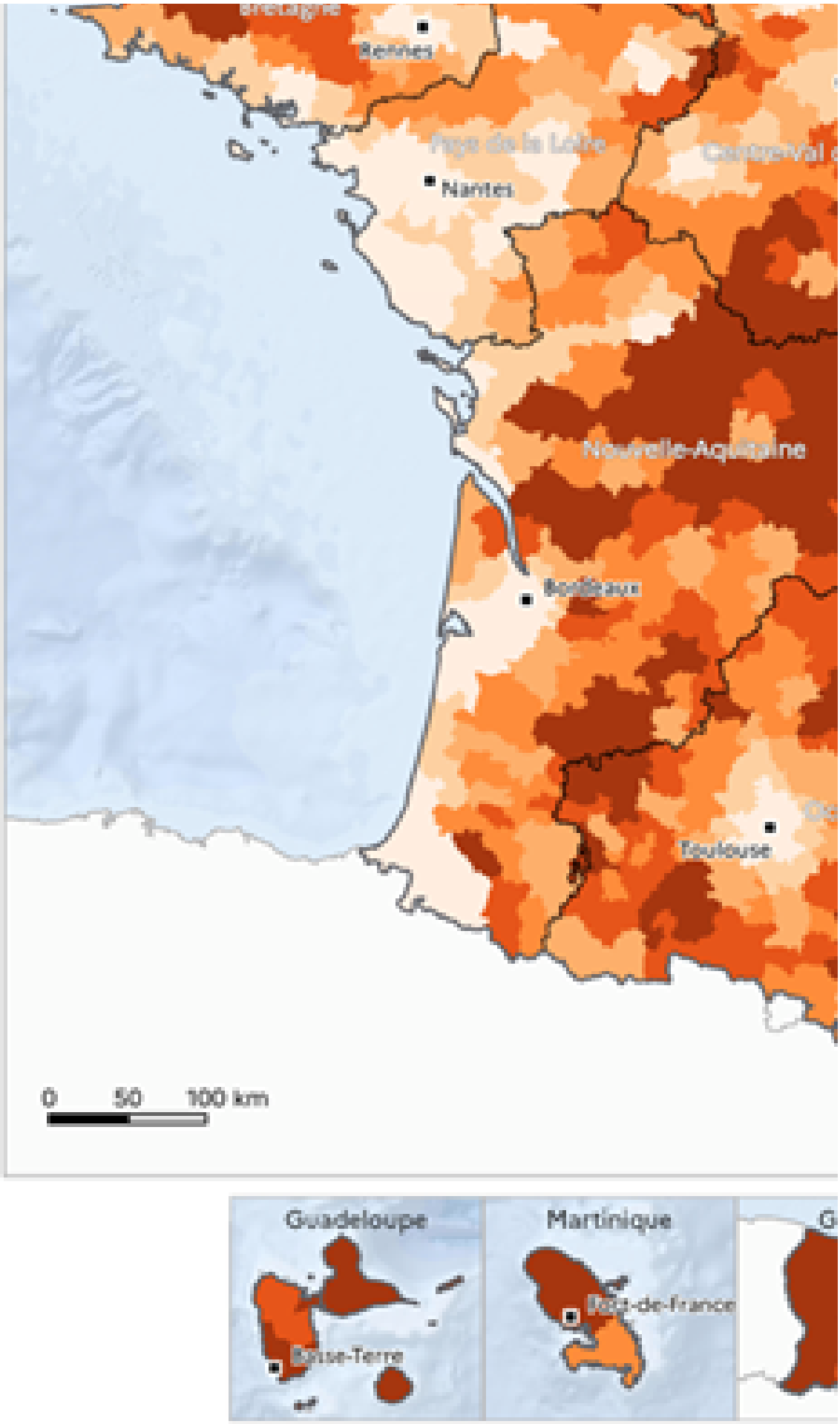
CONTEXTE

Héritière du programme des grands ensembles (1953-1973), la logique de massification de la construction, qu'elle soit sc
contrôle de son implantation spatiale, elle risque d'accroître les déséquilibres territoriaux en favorisant la densification e
l'étalement de leurs zones périurbaines. Elle contribuerait à la désertification relative des espaces de marges et des centr

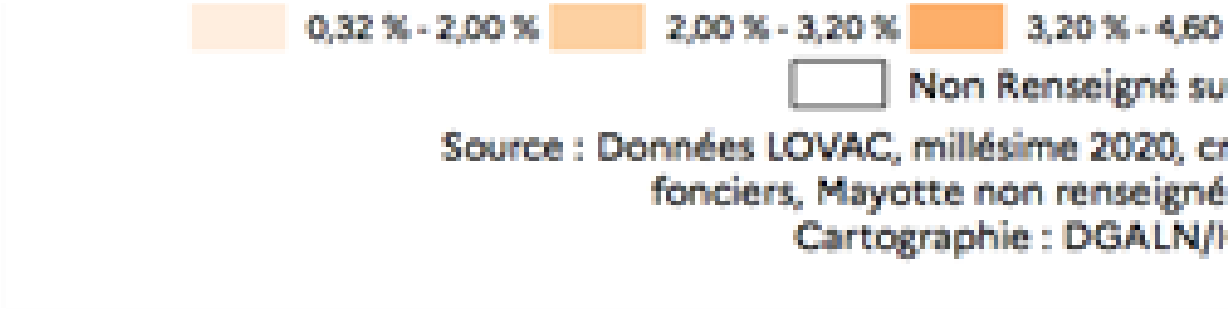
La métropolisation désigne la concentration spatiale, qu'elle soit urbaine ou régionale, des activités économiques et des
avec la décarbonation des déplacements qui repose sur la substitution partielle des moyens de transports fortement ém
a constitué depuis les années 1980 l'un des facteurs de la saturation des principaux centres, mais aussi du renforcement
passage vers un système de transport collectif bas-carbone. À l'inverse, les centres-bourgs et les cœurs des villes petites
favorisent la desserte en transports collectifs décarbonés accessibles à pied depuis son propre domicile.

Ce sont les centres anciens et certaines zones rurales qui connaissent généralement un taux de logements vacants plus
rééquilibrage du territoire par une dynamique de « dé-métropolisation », laquelle apparaît comme l'une des réponses à l





Part des logements vacants depuis au m



(/sites/default/files/Figure%201%20logements%20vacants%20France_0.png)

Les enquêtes quantitatives, forums citoyens et études pilotés par le Forum Vies Mobiles démontrent pourtant que les Fra tend (ils se déplacent près de 400 km par semaine, soit environ 10 heures passées dans les transports). Ces déplacemen ou le train, ne peut faire l'économie d'une réflexion sur la rétractation des distances parcourues entre le domicile et les li services. La planification des transports constitue l'un des pré-requis pour réussir l'entreprise de démétropolisation écol à la maison de ville appelée à devenir le compromis pour réconcilier l'idéal français de la maison individuelle avec les d

LES LOGEMENTS VACANTS, UN IMPENSÉ DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DU BÂTIMENT

Un logement vacant est un local affecté à l'habitation humaine qui demeure inoccupé, sans attribution à un ménage qu vente ou d'une succession. En 2021, d'après la base LOVAC du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environner national faisaient l'objet d'une vacance de longue durée dite structurelle (plus de 2 années consécutives), soit 3,15% du pa (soit 8% du parc total, englobant également la vacance de courte durée dite frictionnelle). Nous référons strictement l'attr géographiques et culturels de cette attribution. Ses modalités juridiques (acquisition, expropriation, location, vente...) ne Mobiles. De la même façon, les modalités économiques sont abordées uniquement sous l'angle de l'aménagement, puis régions périphériques.

Alors qu'il existe ce bâti vacant inutilisé, les récentes politiques relatives à la politique du logement (la loi SRU par exemp Si l'État est doté des instruments épistémologiques pour évaluer la vacance sur le plan quantitatif, aucun de ses organisr l'attribution préalable de la vacance bâtie, sur la base d'une prospective envisageant les implantations humaines futures

L'attribution des logements vacants ne présente pas seulement un intérêt socio-économique, elle contribue aussi à la tr construction, elle accompagne la réduction de l'empreinte carbone du secteur du bâtiment. Les logements vacants sont nécessitent une amélioration thermique et une rénovation en urgence, mais dont les caractéristiques architecturales su sobriété selon lequel le bâtiment le plus écologique est encore celui qu'on ne construit pas s'il ne présente pas de caract imaginaires de l'écologie politique, au profit de la réactualisation d'une approche culturelle fondée sur la restauration du

Or, le retrait de l'avis conforme de l'Architecture des bâtiments de France sur la démolition de l'habitat insalubre aux abo location des logements les plus énergivores selon les critères du diagnostic de performance énergétique (DPE) prive du L'attribution des logements ne peut être vertueuse qu'au travers de la revitalisation urbaine et patrimoniale des centres-v pour le bâti ancien jusqu'à la période d'après-guerre. À l'inverse, la rénovation industrielle, qui a aujourd'hui la faveur des où se situent les logements vacants, dont l'accès aux espaces verts et la valeur patrimoniale et paysagère sont deux bien industrielles d'isolation conduisent souvent à une perte des caractères architecturaux des bâtiments. Elles présentent pa

LA DÉMETROPOLISATION : UN NOUVEAU MODÈLE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

La répartition géographique du taux de vacance structurelle fait apparaître une géographie sociale et économique prena engage nécessairement un contre-modèle fondé sur le rééquilibrage de l'implantation spatiale du peuplement. L'espace Ouest intérieur connaissent la vacance la plus élevée ; ce sont des espaces non-métropolisés et délaissés par les politiq (à travers la loi NOTre en 2015 par exemple). La répartition de la vacance révèle une dynamique spatiale à deux niveaux. grandes métropoles ; mais à l'échelle locale et infra-urbaine, le taux de vacance est plus élevé dans les cœurs de bourgs une faible vacance, alors même qu'ils se situent en dehors des grandes métropoles. Du point de vue de l'aménagement faut à l'inverse adopter une doctrine pro-urbaine de « re-concentration » modérée dans les centres-villes et les bourgs, a

Cette géographie volontaire de l'habitat que nous proposons s'oppose aussi bien à la conception métropolitaine du terri libertaire et les modèles nord-américains. Le desserrement territorial que nous appelons de nos vœux n'est pas un dess l'ensemble des centres-villes définit les contours d'une « organisation multipolaire » articulée sur une hiérarchie urbaine s'agit plus d'organiser une hiérarchie urbaine uniquement polarisée par les grandes aires urbaines régionales, mais de r services et d'activités, créant une hiérarchie urbaine à plus petite échelle : par exemple il ne s'agit pas de développer uni Remiremont, Bar-le-Duc, Neufchâteau ; de même, la Normandie ne doit pas se développer exclusivement autour de l'ax

Cette géographie volontaire profite des implantations de l'habitat déjà existantes pour rééquilibrer le territoire, mais elle

par une déconcentration de plusieurs équipements et infrastructures sur l'ensemble du territoire national, un objectif qu
terme pour qu'elles ne dépendent plus des grandes métropoles. Or, il est impossible de donner l'envie d'habiter dans des
opportunités d'emploi et une offre culturelle minimale. Cette géographie économique favoriserait l'implantation de prof

LES LOGEMENTS VACANTS, UN IMPENSÉ DE LA PLANIFICATION DES TRANSPORTS

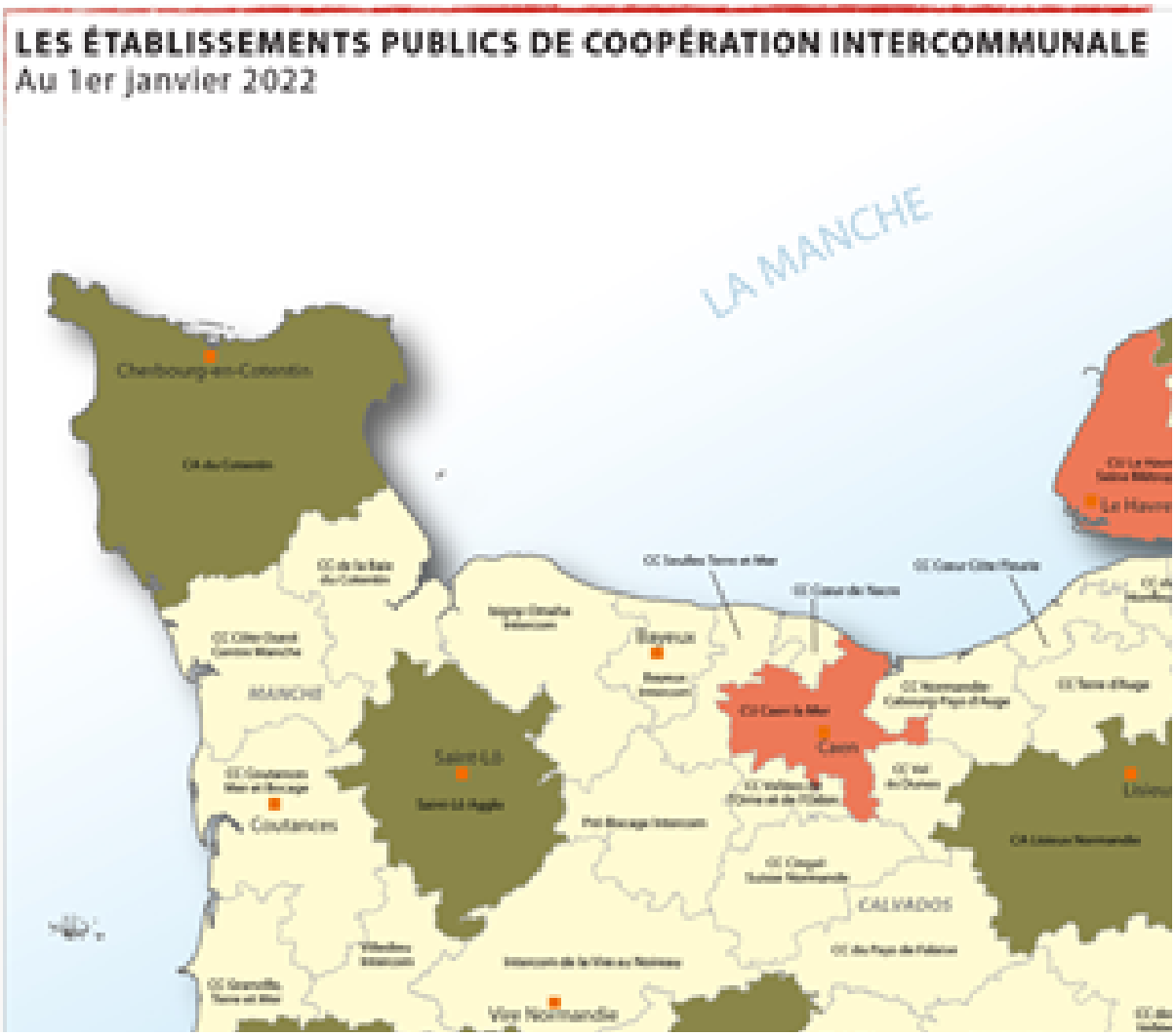
Comme l'expliquent les travaux du Forum Vies Mobiles, la métropolisation allonge les distances entre le domicile et le tra
conséquent, la viabilité de long-terme de ce modèle s'articule nécessairement sur l'accroissement de la vitesse de circul
transports ne remettent guère en cause. La démétropolisation suppose de prendre à revers cette perspective d'accélérati
attribuant les logements vacants dans le maillage urbain des centralités secondaires existantes (les villes petites et les bo
des transports fondée sur la desserte de proximité des cœurs de villes et l'aménagement de liaisons rapides entre elles. I
élaborant un dessin circulaire et réticulaire des tracés ferroviaires et des lignes de bus pour désengorger les villes-centre

La démétropolisation multipolaire s'inspire de la théorie des cités-jardins d'Ebenezer Howard, et plus particulièrement d
reliées entre elles par un chemin de fer intermunicipal. Tandis qu'Howard avait pensé son modèle en réponse aux dérèg
décarbonation.

Plutôt que de se déplacer loin et en voiture pour rejoindre le centre des métropoles, nous proposons de repenser l'access
centres des petites villes et des bourgs ruraux. À l'échelle d'un territoire, cela implique de pouvoir se déplacer rapidement
et reliant les principales agglomérations du territoire considéré. Ce réseau s'inscrirait dans une hiérarchie train-bus-vélo
gare, puis des bus à rotation régulière, aux tracés diamétraux et transversaux, prendraient le relais en gare pour desservi
dernier kilomètre. Un tel système permet de relier l'essentiel des agglomérations dans un système démétropolisé et à éc

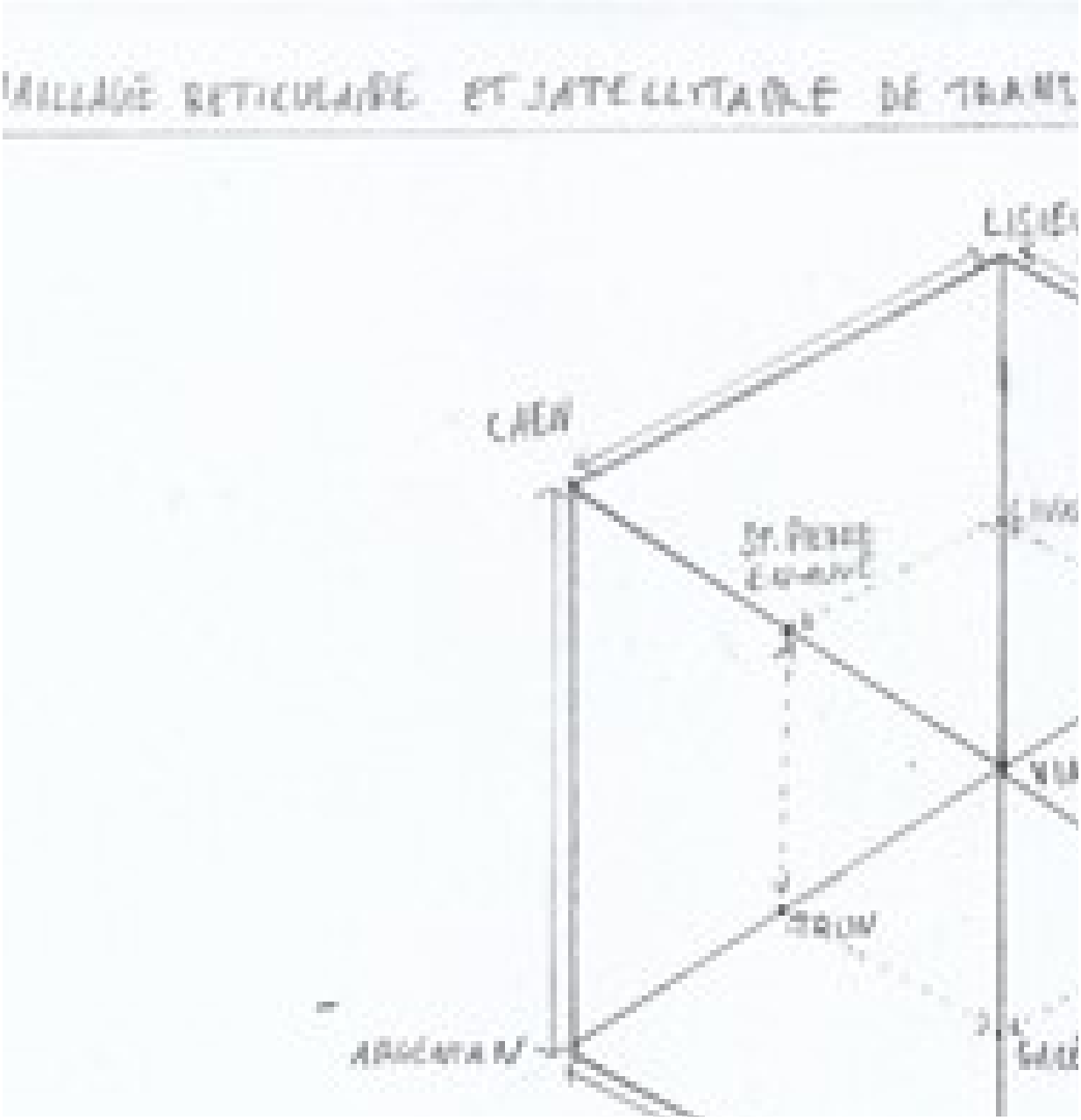
UNE ÉTUDE DE CAS : LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES D'AUGE ET DU MER

Nous avons mené une étude de cas en Normandie, dans la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merle
Vimoutiers, ainsi que des agglomérations rurales (ou « bourgs ») que l'INSEE ne considère pas comme des villes [4] . En
départements de l'Orne et du Calvados, nous avons imaginé une hiérarchie urbaine des villes et quelques bourgs impor
déplacements de travail ou de loisir.



(/sites/default/files/Figure%202%20agglomerations%20Normandie_0.png)

Réalisation : SIG Normandie -01/2022 ; Sources : Banatic - ministère de l'intérieur ; Fonds : ADMIN EXPRESS 2021- IGN®



(/sites/default/files/Figure%203%20modele%20organisation%20territoire_0.jpg)

Modèle théorique d'organisation réticulaire et circulaire (ou satellitaire) de la hiérarchie urbaine et des liaisons en transp
autour de Vimoutiers et régionale de la Normandie autour de Caen. ©Dorian Bianco, 2022.
Ce réseau vise à profiter d'infrastructures existantes et fonctionnelles afin de se déplacer rapidement entre le nord du dé
maillage urbain, viaire et ferroviaire du territoire, dont pourrait bénéficier le desserrement urbain. Le renforcement et la
espaces périurbains et les bourgs ruraux situées dans leurs aires urbaines susciterait le report modal des transports carb
bus depuis les gares des villes-centres).

La communauté de commune rencontre un important problème de vacance de logements (9,5% pour le territoire, mais
de vacance des centres-villes, à l'instar de la Communauté de Communes du Pays de L'Aigle dont la ville principale, L'Ai
ou Saint-Sulpice-sur-Risle totalisent respectivement 3% et 4,5% de logements vacants « structurels ». À l'ouest de la CDC
moyenne, la commune centre de Falaise en comptant 6,4%, alors que des communes satellites comme Potigny (3%) ou

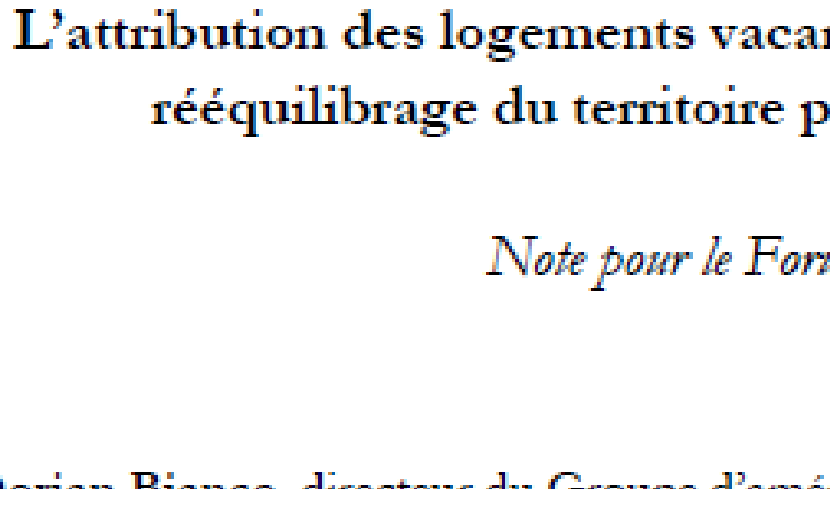
Ces divers exemples montrent que le problème de la vacance concerne principalement les villes-centres des EPCI du s
Le Havre et Rouen au nord, et de l'espace ligérien (Blois, Tours, Angers, Nantes) au sud. L'analyse du SRADDET de la Régi
alors que notre contre-modèle implique sa réécriture complète.

Notre étude de cas centrée sur le sud du Pays d'Auge, constitue l'expérimentation à petite échelle d'une entreprise plus v
de marge dans le nord-ouest de la France en fait un laboratoire de la démétropolisation, similaire au destin de départem
villes équilibrant les polarités urbaines, un réaménagement du système des transports et un zonage du territoire pour er
et des activités économiques et industrielles. Cette expérimentation sera développée dans le cadre d'une seconde étude

SOLUTIONS PROPOSÉES (détails dans la conclusion propositionnelle de la note)

- **Attribution des logements vacants et stratégie nationale d'évaluation de la vacance du bâti non résidentiel pou**
- **Démétropolisation systématique du territoire par la revitalisation du tissu économique et industriel des territ**
- **Rénovation des logements vacants et du cadre de vie par la maîtrise de la périurbanisation au moyen de la créa patrimoine bâti.**
- **Lancement d'une réflexion architecturale, écologique et culturelle sur les nouveaux modèles d'habitat.**
- **Planification des transports pour adopter un nouveau système articulé à la hiérarchisation démétropolisée du**

TÉLÉCHARGER LA NOTE COMPLÈTE



par Dorian Bianco, directeur du Groupe d'ame
l'architecture et de l'urbanisme au Centr
et Julien Bremme, secrétaire général du Group
financements territoriaux à la Ba

Centre-ville du Sap (Sap-en-Auge, Communauté d
Merlerault, Orne), © Dorian Bianco, 14 mai 2022.

(/sites/default/files/Note%20complete%20VF%20Lattribution%20des%20logements%20vacants_%20une%20politique%20

Notes

(1) L'étalement urbain s'explique également par d'autres causes : politique de l'aide à la pierre et de l'accession à la propri
et de la protection environnementale, modèle agricole, etc.

(2) Forum Vies Mobiles. Enquête nationale mobilité et modes de vie 2020. 2020. 48 p. URL : https://forumviesmobiles.or

③ Diagramme n°7 « Social cities », in Ebenezer Howard, To-morrow, a peaceful path to real reform, London: Swan Sonr

④ L'INSEE considère qu'une ville doit comporter au moins 2000 habitants, tandis que l'ANCT range les agglomérations habitants sous celle des « villes moyennes ».