

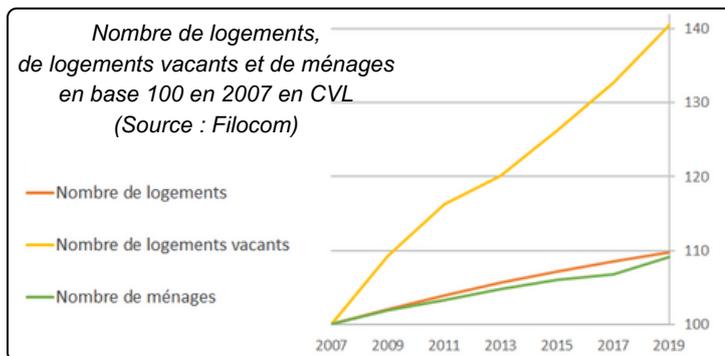
## Répondre aux besoins en logements en mobilisant des logements vacants Otelo et LOVAC : des outils d'évaluation pour les collectivités locales

Afin d'accompagner les acteurs locaux dans leur démarche vers la sobriété foncière tout en répondant au besoin en logements, la DREAL Centre-Val de Loire propose une méthode qui permet, en fonction d'un objectif de réduction de la vacance de logements, de déterminer combien de logements nouveaux ne seront pas nécessaires à l'échelle d'un territoire.

La reconquête de logements vacants est en effet un enjeu de la politique de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). L'habitat, en particulier individuel, est la première cause d'artificialisation des sols en région Centre-Val de Loire (CVL). Souvent, la réponse aux besoins en logements s'est traduite par un étalement urbain et un mitage de nos territoires. La lutte contre l'artificialisation des sols et la préservation de leurs fonctions écologiques sont donc indissociables de la question du logement. Entre 2013 et 2018, 30 % des communes de la région ont artificialisé leurs ENAF pour de l'habitat, malgré une diminution du nombre de ménages dans leur territoire sur cette même période (source : ARB).

La reconquête des logements vacants est une réponse aux besoins en logements tout en contribuant aux enjeux de sobriété foncière et de revitalisation des centres-bourgs.

Entre 2009 et 2021  
en CVL :  
62 % des ENAF  
artificialisés sont  
consacrés à l'habitat  
5 terrains de football  
par jour, c'est la  
surface moyenne  
d'ENAF artificialisés  
Données : observatoire de  
l'artificialisation



En 2019, 10,4 % des logements sont vacants. Entre 2007 et 2019, le nombre de logements a crû plus vite que le nombre de ménages, augmentant le nombre de logements vacants.



Pour mesurer l'impact de la reconquête de logements privés vacants sur les estimations de besoin en nouveaux logements produites par l'outil Otelo qui permet l'estimation et la projection des besoins en logements actuels et futurs à différentes échelles de territoire (de l'EPCI à la région), on compare sur la durée de 6 ans d'un PLH, 3 scénarios :

- scénario 1 de référence : hypothèses démographiques conformes au fil de l'eau de l'INSEE
- scénario 2 : reconquête du parc privé vacant et mêmes hypothèses démographiques que le scénario 1
- scénario 3 : reconquête du parc privé vacant et hypothèse démographique plus favorable

Tableau : Estimations en besoins de création de logements sur 6 ans par Otelo (en nombre de logements)

	Scénario 1	Scénario 2		Scénario 3	
	Besoins en logements	Besoins en logements	Écarts avec le Scénario 1	Besoins en logements	Écarts avec le Scénario 1
Cher	4 007	2 890	-28 %	3 897	-3 %
Eure-et-Loir	7 474	6 472	-13 %	7 483	≈
Indre	323	-244	-176 %	521	+38 %
Indre-et-Loire	15 375	14 755	-4 %	16 598	+7 %
Loir-et-Cher	4 145	3 436	-17 %	4 139	≈
Loiret	12 174	11 257	-8 %	13 173	+8 %
CVL	43 498	38 566	-11 %	45 811	+5 %

À l'échelle de la région, l'objectif de reconquête de logements vacants du S2 induit une réduction du besoin en nouveaux logements de l'ordre de 10 % par rapport au S1.

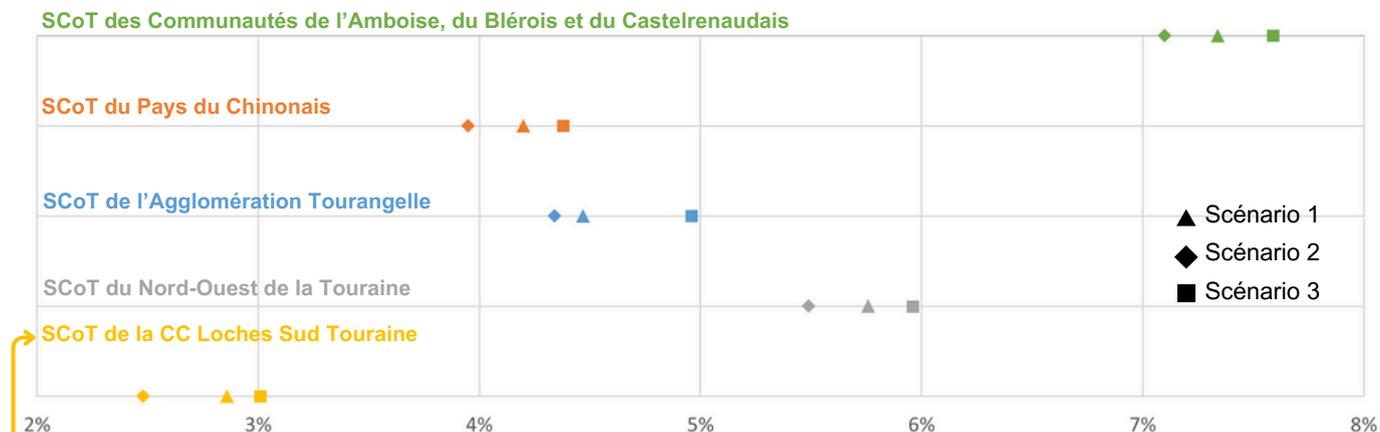
Les écarts entre les estimations de besoins du S2 et du S1 sont très variables entre les départements. En effet, l'objectif de reconquête étant uniquement appliqué à la « vacance mobilisable », les résultats dépendent de la part de celle-ci dans la vacance totale (cf. graph 2) et donc du choix des bornes temporelles (ici 2 à 5 ans).

Les estimations de besoins des S1 et S3 sont assez proches. L'impact de la reconquête de logements vacants simulée sur les besoins de logements semble être du même ordre de grandeur que celui de l'hypothèse démographique plus favorable. Toutefois, cela ne s'observe pas sur le département de l'Indre. En effet, une dynamique démographique ainsi qu'une situation de vacance dans le parc privé plus ou moins fortes, réduisent ou augmentent l'impact de la reconquête des logements vacants.

## Présentation de résultats à l'échelle des SCoT d'un département

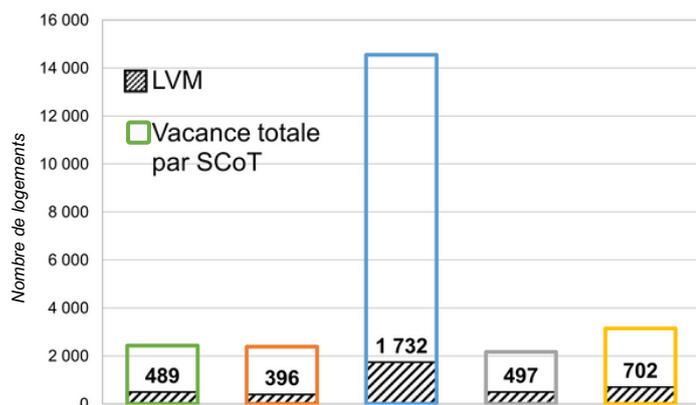
À l'échelle des SCoT d'Indre-et-Loire, le taux d'évolution du parc de logements projeté nécessaire pour répondre aux besoins selon OTELO connaîtrait, par la reconquête des logements vacants, une réduction pouvant aller jusqu'à près d'1/2 point.

**Graph 1 : Taux d'évolution du parc de logements sur 6 ans (besoins projetés / parc total) pour chaque SCoT de l'Indre-et-Loire**



Dans cet exemple, pour une même évolution démographique, la mobilisation des logements vacants réduit le taux d'évolution du parc de logements en passant de +2,5 % ◆ contre 2,9% dans le scénario 1 ▲.

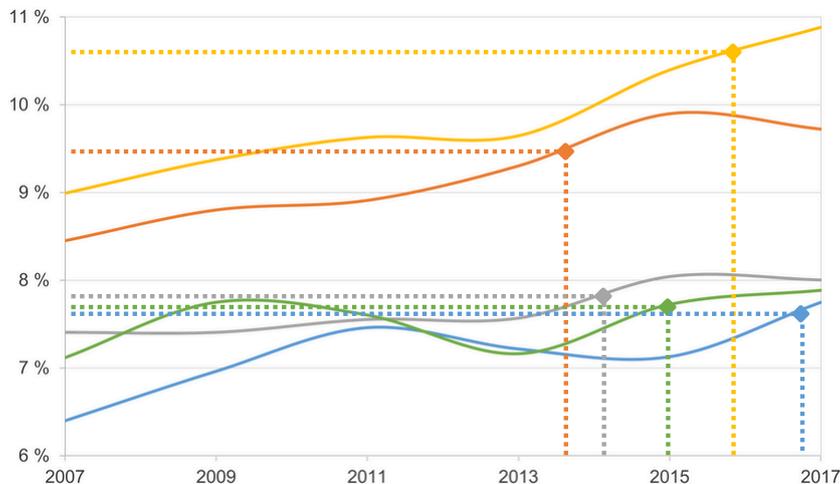
**Graph 2 : Part de la vacance mobilisable dans la vacance classique de logements pour chaque SCoT de l'Indre-et-Loire**



La vacance mobilisable définie dans la simulation, sur laquelle se concentrerait l'action de reconquête des logements vacants, représente une part et un volume très variables dans la vacance totale selon les territoires.

Dans les SCoT d'Indre-et-Loire, cette part va de 12 % pour la Métropole tourangelle, soit près de 2 000 logements, à 23 % pour le Nord-Ouest de la Touraine, mais seulement 500 logements. Ainsi, **plus ce taux est faible, moins la reconquête des logements vacants a d'impact sur le taux d'évolution du parc de logement projeté.**

**Graph 3 : Positionnement du taux de vacance "cible" Otelo calculé dans l'évolution de la vacance (Filocom 2017)**



Rappel : Otelo utilise la base de données Filocom 2017 pour déterminer la vacance de logements. C'est pourquoi le graphique ne va pas au-delà de 2017, cette date est donc considérée comme année de départ de la simulation.

La vacance de logements étant globalement à la hausse, les hypothèses de reconquête des logements vacants utilisées pour la simulation conduisent à revenir, sur la durée de 6 ans d'un PLH, à la situation observée quelques années en arrière. À partir de la référence de l'année 2017 utilisée dans Otelo, **cela reviendrait pour les SCoT d'Indre-et-Loire à la situation constatée en 2014-2015** avec un taux de vacance plus faible.

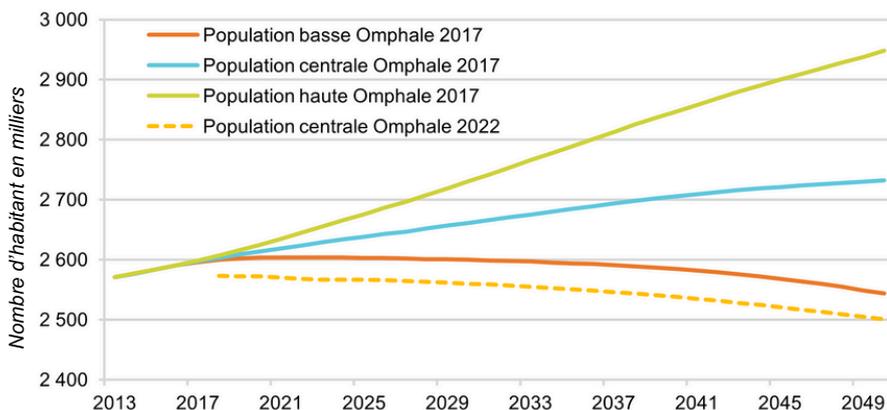
## Méthodologie des choix de scénarios Otelo

**SCÉNARIO 1** = Paramètres standards Otelo + Scénario d'évolution démographique : « population : basse | ménages : tendanciel »

Utilisation des paramètres standards proposés par Otelo poursuivant les tendances passées. Seul le scénario d'évolution démographique est modifié.

Les projections de populations utilisées par Otelo sont alimentées par celles d'Omphale 2017. L'INSEE a publié un millésime actualisé de ces données : Omphale 2022. Le graphique ci-dessous compare le scénario central de ce nouveau millésime aux 3 scénarios de projection de la population d'Omphale 2017 utilisés dans Otelo.

Projection de population de différents scénarios Omphale 2017 et 2022 (Source : INSEE)



Le **scénario population basse d'Omphale 2017** est l'option actuellement disponible dans Otelo qui se rapproche le plus du **scénario central d'Omphale 2022** (non disponible dans Otelo).

Menu d'Otelo permettant de choisir l'un des 6 scénarios d'évolution démographique proposés par l'outil :



Afin de se rapprocher des estimations de l'INSEE, le scénario « population basse » est sélectionné dans les paramétrages proposé par OTELO.

**SCÉNARIO 2** = Scénario 1 + Baisse du taux de vacance

Même tendance démographique projetée que le scénario 1 avec un taux de vacance des logements à la baisse afin de simuler une reconquête du parc privé vacant.

Cette **baisse du taux de vacance** correspond à :

**Cas 1 :** l'objectif de reconquête de la vacance dans le PLH des EPCI

On calcule le taux de vacance de l'EPCI en considérant que l'objectif de reconquête inscrit dans son PLH est atteint :

$$\text{Taux cible} = \frac{\text{LV Filocom} - \text{objectif du PLH}}{\text{parc total Filocom}}$$

**Filocom 2017** : C'est la base de données statistiques utilisée par Otelo pour déterminer le taux de vacance (consultable via l'outil).

**LV Filocom** : nombre de Logements Vacants dans Filocom 2017.

**VM** : nombre de logements Vacants Mobilisables (cf. page 1).

**Cas 2 :** un taux de reconquête de 13,8% de la vacance mobilisable, en l'absence d'objectif de reconquête de la vacance dans le PLH des EPCI

Ce taux de reconquête, pris comme référence, procède de l'objectif de reconquête de la vacance figurant dans le PLH de la CA de Châteauroux Métropole :

$$\text{Taux cible} = \frac{\text{LV Filocom} - 13,8 \% \times \text{VM}}{\text{parc total Filocom}}$$

**SCÉNARIO 3** = Baisse du taux de vacance + Scénario d'évolution démographique : « population : centrale | ménages : tendanciel »

Sélection d'un scénario démographique plus favorable que celui des scénarios 1 et 2 pour comparer l'impact de ce paramétrage à celui d'une politique de baisse de la vacance de logements.

## Rappel des paramètres modulés de l'étude

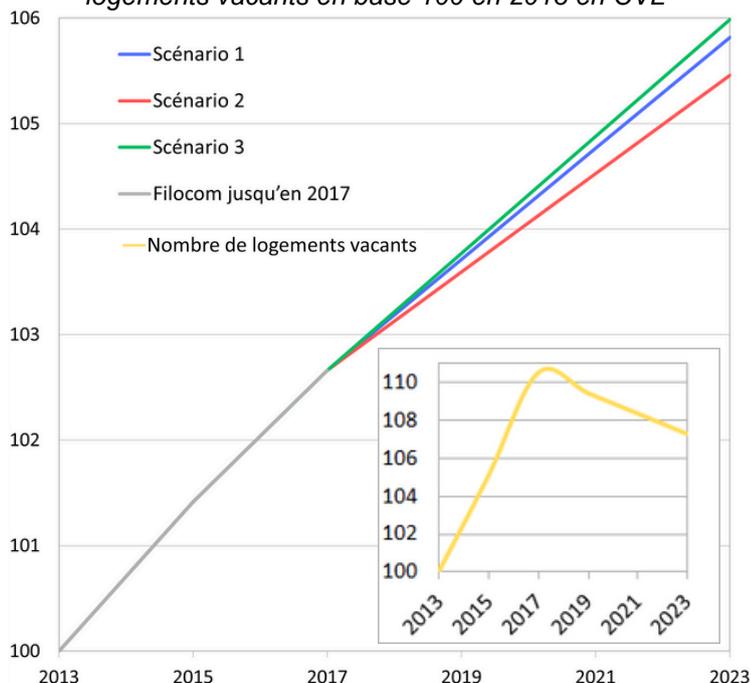
Otelo étant un outil paramétrable à volonté, les résultats doivent être interprétés en tenant compte des choix méthodologiques et statistiques opérés lors de la définition des scénarios.

Paramètres modulés de l'étude :

- bornes temporelles de la vacance mobilisable (ici 2 à 5 ans) ;
- objectif de baisse de la vacance appliqué à la vacance mobilisable ;
- scénarios démographiques.

Tous les autres paramètres standards d'Otelo ne sont pas modulés.

**Graph 4 : Nombre de logements estimés et de logements vacants en base 100 en 2013 en CVL**



## Otelo = Outil de Territorialisation des besoins en LOGEMENTS

L'outil permet l'estimation et la projection des besoins en logements actuels et futurs à différentes échelles de territoire (de l'EPCI à la région). Son objectif est de contribuer à l'élaboration de documents de planification territoriale (PLH, PLUI, SCoT) et de faciliter le dialogue entre les acteurs locaux à partir d'un outil commun. Ces estimations sont déterminées par le croisement de plusieurs paramètres personnalisables, notamment le taux de vacance.

Pour plus d'informations consultez le site internet : <https://otelo.developpement-durable.gouv.fr>. Les collectivités locales peuvent demander un accès à Otelo.

### La démographie dans Otelo

Pour moduler ce paramètre, l'outil propose une sélection parmi 6 scénarios aux choix résultant de la modulation croisée de :

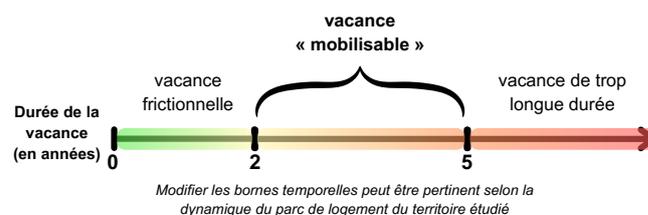
- l'évolution du nombre de personnes par ménages ;
- de scénarios de projection de population proposés par le modèle "Omphale" de l'INSEE.

**Omphale** : outil de modélisation des projections démographiques de l'INSEE permettant d'établir des scénarios selon des hypothèses démographiques.

Otelo s'appuie pour le moment sur le modèle "Omphale 2017". Le millésime 2022 sera utilisé par la suite. À noter que le choix des scénarios du millésime 2017 permet de s'approcher des scénarios du millésime 2022 (cf. page 4).

## Concept de « vacance mobilisable » dans le cadre de la simulation

Dans cette simulation, il a été choisi d'exclure du champ d'étude les logements vacants depuis trop peu ou trop de temps. On écarte ainsi la vacance « frictionnelle », par exemple entre deux locataires, et les logements vacants dont l'effort de reconquête serait très important, cette vacance longue pouvant être dû à leur état de dégradation. **L'idée est d'étudier la tranche de logements vacants la plus simple à reconquérir.** Pour cette simulation à l'échelle régionale, on sélectionne les logements vacants depuis **2 ans minimum et 5 ans maximum**. Ces logements sont dits « mobilisables ».



## La base de données LOVAC = LOGEMENT VACANT

Il s'agit d'un jeu de données sur les logements vacants. Ces données présentent le nombre de logements du parc privé vacants par commune, par EPCI et **par ancienneté de vacance**. Il permet ainsi de distinguer la durée de la vacance et donc de déterminer la vacance « mobilisable » par EPCI.

## Contacts et liens

Guide et demande d'accès à Otelo : [otelo.developpement-durable.gouv.fr](https://otelo.developpement-durable.gouv.fr)  
 Données LOVAC en libre accès : [data.gouv.fr/fr/datasets/logements-vacants-du-parc-prive-par-anciennete-de-vacance-par-commune-et-par-epci/](https://data.gouv.fr/fr/datasets/logements-vacants-du-parc-prive-par-anciennete-de-vacance-par-commune-et-par-epci/)  
 Demande d'accès aux données LOVAC complètes : [datafoncier.cerema.fr/lovac](https://datafoncier.cerema.fr/lovac)  
 Données Omphale 2017 : [insee.fr/fr/statistiques/2859843](https://insee.fr/fr/statistiques/2859843)  
 Données Omphale 2022 : [insee.fr/fr/statistiques/6659807](https://insee.fr/fr/statistiques/6659807)  
 DREAL : [dhc.scatel.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dhc.scatel.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr)

### Mention des sources :

- DHUP/CEREMA Otelo 2022
- CGDD/SDES à partir de données fiscales
- CNAF, 2018
- Ministère chargé du logement, Infocentre du SNE 2019
- DGFIP - DGALN, fichiers fonciers 2019, retraitement Cerema
- LOVAC (Croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers)

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire  
 5, avenue Buffon - CS 96407  
 45064 ORLÉANS cedex 2  
 Tél. +33 (0)2 36 17 41 41  
[www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr](http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr)

