



HAB

## Méthodologie d'indentification de secteurs de friches potentielles d'habitat

(identification de secteurs à forte concentration de logements vacants)

Réunion PIVER - 22 avril 2025



**L'article 222 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 du code de l'urbanisme**

définit une friche comme étant « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans aménagement ou des travaux préalables. »



**Le décret n° 202361259 du 26 décembre 2023**

Ce décret introduit un nouvel élément de qualification des friches qui constitue un élément principal de reconnaissance d'une friche d'habitat. Selon le décret, « **une concentration de logements vacants ou d'habitats indignes** » peut constituer une friche.



**BIEN OU DROIT IMMOBILIER**

*Sans distinction de vocation*

**OCCUPATION**

*Bien inutilisé et sans activité humaine*

**ETAT**

*Bien inutilisable sans aménagements ou travaux préalables*



FRICHE  
À VOCATION  
D'HABITAT



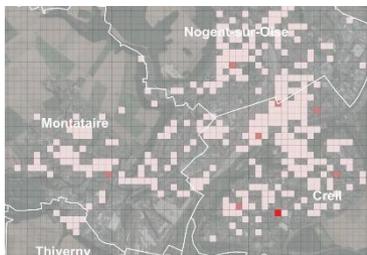
UNE CONCENTRATION  
ÉLEVÉE DE  
LOGEMENTS VACANTS

## Identification de friches à vocation d'habitat → Une approche en plusieurs étapes

### ETAPE 1

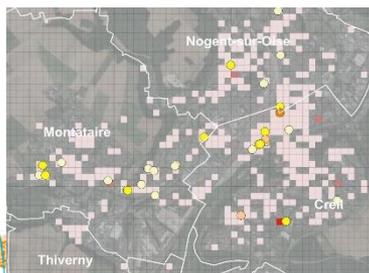
RÉALISÉE

Définition des zones de concentration à partir des « cartes dites de chaleur » où sont localisés le plus grand nombre de points



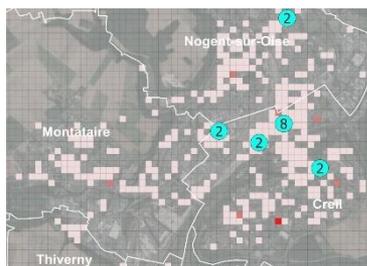
### ETAPE 1A

Identification des **bâtiments collectifs** avec un taux de vacance supérieur ou égal à 60%



### ETAPE 1B

Identification des **logements individuels** vacants de 5 ans avec un taux de vacance supérieur ou égal à 60%



### ETAPE 2

À VENIR

Enquête de terrain

### ETAPE 4

À VENIR

Réalisation de fiches descriptives et d'un **Indice de mutabilité**

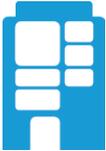
### ETAPE 3

À VENIR

Sélection de sites de friches à vocation d'habitat présentant un potentiel de transformation et d'aménagement

Données mobilisées :

- **Fichiers fonciers MAJIC 2023**
- **L'OCS 2D**

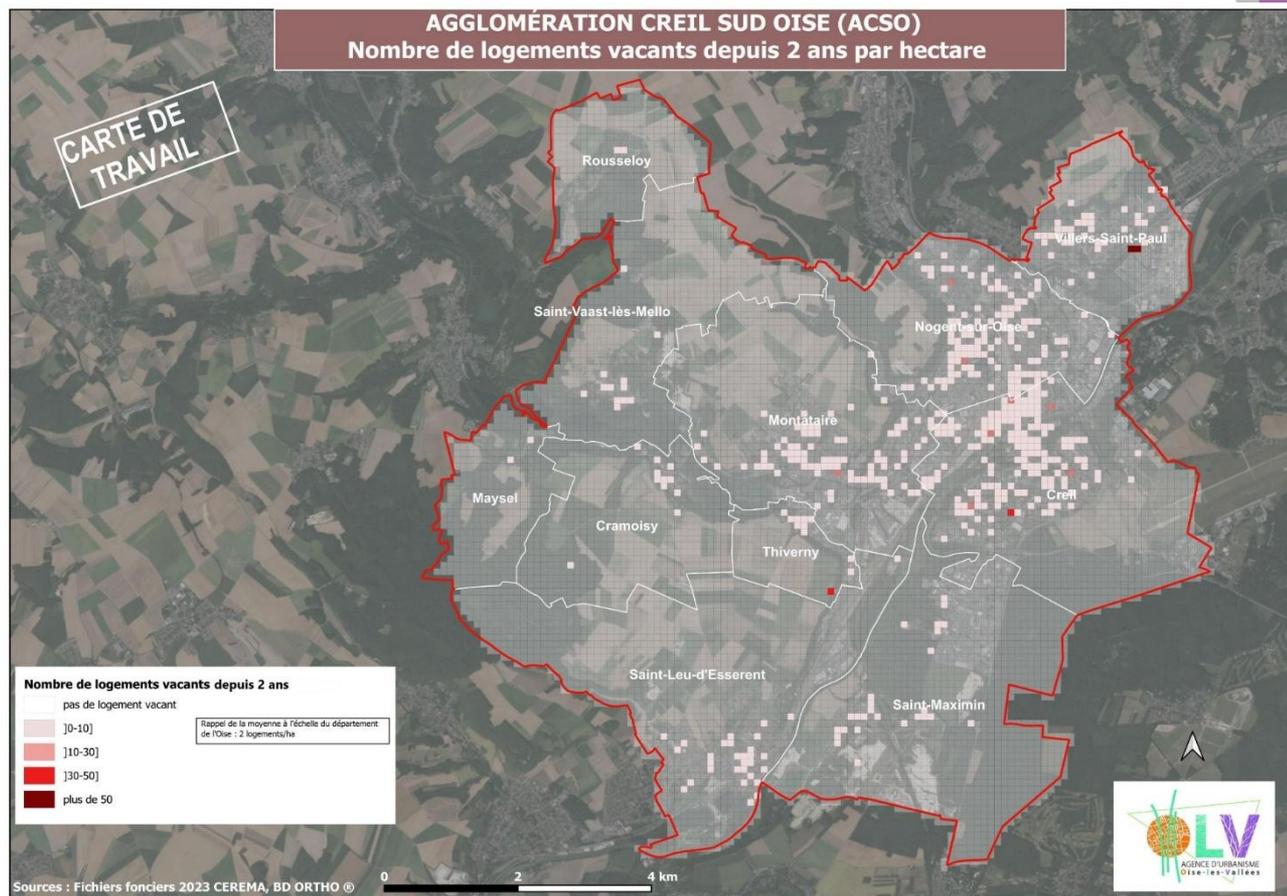
	CRITÈRES GÉNÉRAUX	CRITÈRES SPÉCIFIQUES
<p><b>Habitat collectif</b></p> 		<p>Vacance de logements <math>\geq 60\%</math> à l'échelle du bâtiment</p>
<p><b>Habitat individuel</b></p> 	<p>Concentration de logements vacants</p> <p>Durée de la vacance (5 ans)</p>	<p>Vacance de logements <math>\geq 60\%</math></p> <p>Dominance à plus de 50% de l'habitation sur les activités à la parcelle</p> <p>Dominance à 100% du logement individuel sur le collectif à la parcelle</p>

## ETAPE 1

### Définition des zones de concentration à partir des cartes dites de chaleur

Cette première cartographie permet de distinguer 4 types de concentration de logements vacants à savoir :

- Faible concentration  
(1 à 10 logements vacants/hectare)
- Concentration moyenne  
(10 à 30 logements vacants/hectare)
- Forte concentration  
(30 à 50 logements vacants/hectare)
- Très Forte concentration  
(plus de 50 logements vacants/hectare)



Le taux de vacance étudié étant de 60%, il a été décidé de ne considérer que les bâtiments collectifs comportant **plus de 3 logements**. Ce choix vise à exclure les situations où ce taux de vacance ne serait pas pertinent, notamment pour les bâtiments de 2 logements où un tel pourcentage ne pourrait s'appliquer.

**Taux de vacance**

= nombre de logements vacants \* 100 / nombre de logements

**A RETENIR****LA CONCENTRATION DE LA VACANCE  
AU SENS DU BATI COLLECTIF**

**Concentration verticale**  
(à l'échelle du bâti)

**TAILLE DES LOGEMENTS**

| Variable utilisée → nombre de logements (nlogh)

Afin de déterminer la taille des bâtiments collectifs identifiés, une catégorisation a été effectuée avec la variable nombre de logements.

4 classes sont proposées pour observer les différentes tailles des bâtiments :

- Classe A [3-10[ ⇒ **Petit**
- Classe B [10-20[ ⇒ **Moyen**
- Classe C [20-40[ ⇒ **Grand**
- Classe D [40-60[ ⇒ **Très grand**

**APPRÉCIATION DU NIVEAU DE LA VACANCE**

| Variable utilisée → nombre de logements vacants (nloghvac)

Une catégorisation des bâtiments en fonction du nombre de logements vacants permet d'apprécier la concentration des logements vacants à l'échelle du bâtiment. Deux niveaux de concentration sont retenus :

- Niveau 1 60%-79%  
⇒ **Vacance importante**
- Niveau 2 80%-100%  
⇒ **Vacance quasi-totale ou totale**

**ANALYSE CROISÉE PAR CLUSTERING**

L'analyse par clustering a été mise en œuvre dans le but d'établir une classification hiérarchique des bâtiment susceptibles d'être considérés comme des friches potentielles d'habitat collectif et présentant une forme de concentration.

Classe A	Niveau 1	<b>A1</b>	Petit collectif avec une vacance importante
Classe A	Niveau 2	<b>A2</b>	Petit collectif avec une vacance quasi-totale ou totale
Classe B	Niveau 1	<b>B1</b>	Collectif moyen avec une vacance importante
Classe B	Niveau 2	<b>B2</b>	Collectif moyen avec une vacance quasi-totale ou totale
Classe C	Niveau 1	<b>C1</b>	Grand collectif avec une vacance importante
Classe C	Niveau 2	<b>C2</b>	Grand collectif avec une vacance quasi-totale ou totale
Classe D	Niveau 1	<b>D1</b>	Très grand collectif avec une vacance importante
Classe D	Niveau 2	<b>D2</b>	Très grand collectif avec une vacance quasi-totale ou totale

# AGGLOMÉRATION CREIL SUD OISE (ACSO)

## Identification des potentielles friches d'habitats collectifs

CARTE DE TRAVAIL

### Catégories de collectifs identifiés

- A1 Petit collectif avec une vacance importante
- A2 Petit collectif avec une vacance quasi-totale ou totale
- B1 Collectif moyen avec une vacance importante
- B2 Collectif moyen avec une vacance quasi-totale ou totale
- C1 Grand collectif avec une vacance importante
- C2 Grand collectif avec une vacance quasi-totale ou totale
- D1 Très grand collectif avec une vacance importante
- D2 Très grand collectif avec une vacance quasi-totale ou totale

### Nombre de logements vacants depuis 2 ans

- pas de logement vacant
- ]0-10]
- ]10-30]
- ]30-50]
- plus de 50

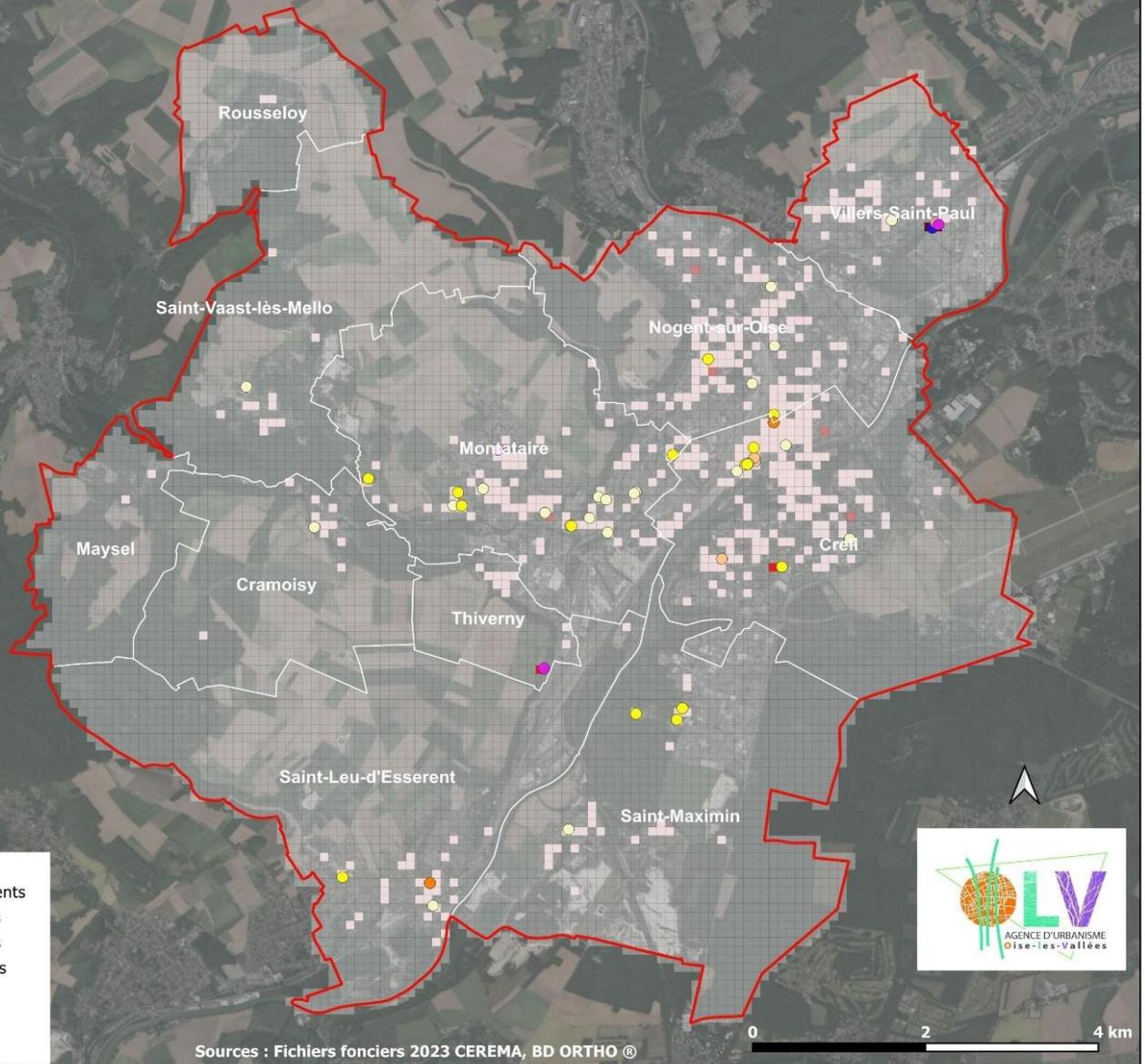
Rappel de la moyenne à l'échelle du département de l'Oise : 2 logements/ha

Taille des bâtiments collectifs avec une vacance d'au moins 60%

- A: bâtiment collectif vacant de 5ans comportant au moins 9 logements
- B: bâtiment collectif vacant de 5 ans comportant 10 à 19 logements
- C: bâtiment collectf vacant de 5 ans comportant 20 à 39 logements
- D: bâtiment collectif vacant de 5 ans comportant 40 à 60 logements

Niveau de la vacance

- 1: Taux de vacance compris entre 60% et 79%
- 2: Taux de vacance compris entre 80% et 100%



Sources : Fichiers fonciers 2023 CEREMA, BD ORTHO®



### CAS 1



1 parcelle contenant  
1 logement  
individuel

### CAS 2



1 parcelle contenant  
plusieurs logements individuels

### CAS 3



1 parcelle contenant  
des logements individuels  
+ des logements collectifs ou  
intermédiaires

### CAS 4



1 parcelle contenant  
des logements individuels  
+ des locaux d'activités  
(logements souvent utilisés pour héberger les salariés)



détermination de la dominance à 100% des logements individuels sur les autres types de logements

**Taux de dominance de logement individuel**  
= nombre de logement individuel \* 100  
/ nombre total d'habitation sur la parcelle



détermination de la dominance à plus de 50 % de l'habitation sur l'activité

**Taux de dominance de l'habitation**  
= surface totale des pièces d'habitation \* 100  
/ surface totale des locaux sur la parcelle

**Critère****Identification des logements individuels vacants  
groupés dans un rayon de 50 mètres**

*une analyse de proximité a été réalisée  
en utilisant une zone tampon (buffer) de 50 mètres autour  
du centroïde de chaque parcelle identifiée.  
Cette méthode a permis d'identifier les logements individuels situés à  
proximité les uns des autres, révélant ainsi  
des groupements potentiels de logements vacants*

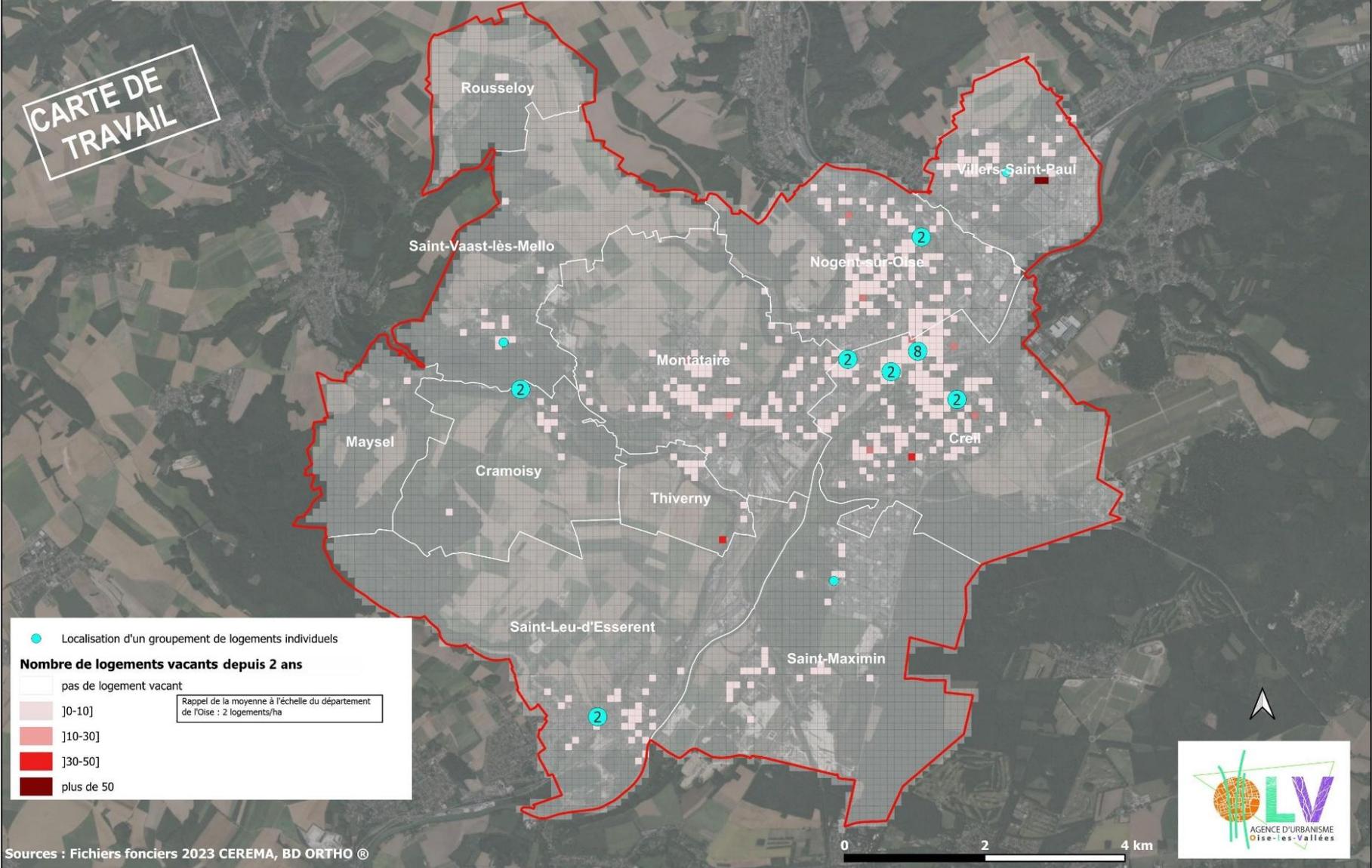
**LA CONCENTRATION DE LA VACANCE  
AU SENS DU BATI INDIVIDUEL**

**Concentration horizontale  
(à l'échelle de la parcelle)**

# AGGLOMÉRATION CREIL SUD OISE (ACSO)

## Identification des potentielles friches d'habitats individuels groupés dans un rayon de 50 m

CARTE DE TRAVAIL



● Localisation d'un groupement de logements individuels

**Nombre de logements vacants depuis 2 ans**

- pas de logement vacant
- [0-10]
- [10-30]
- [30-50]
- plus de 50

Rappel de la moyenne à l'échelle du département de l'Oise : 2 logements/ha

Sources : Fichiers fonciers 2023 CEREMA, BD ORTHO ©



les enjeux liés aux sites de friches à vocation d'habitat répondant aux critères de concentration de logements vacants, tel que formulés dans le décret du 26 décembre 2023, ne sont pas prégnants dans les territoires des vallées de l'Oise. **Une adaptation des critères d'identification aux spécificités locales est essentielle.**

Néanmoins, le travail réalisé permet de faire émerger des sites, notamment les cas de collectifs de type D1 ou D2 et des groupements de logements individuels, qui, après vérification de ces premiers résultats sur le terrain, pourraient présenter **un énorme potentiel en matière de reconversion du bâti existant.**



**Merci de votre attention**

