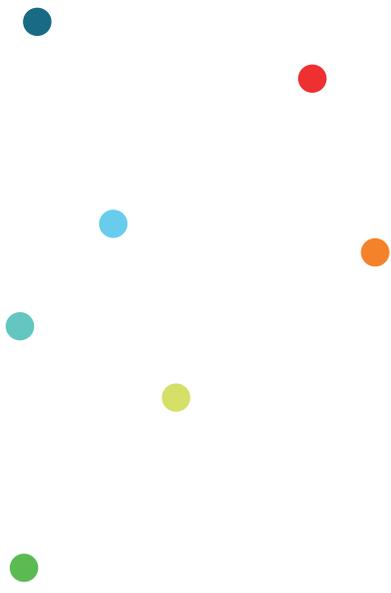


LES  
CAHIERS  
DES  
ASSISES

NATIONALES  
DU FONCIER ET  
DES TERRITOIRES

**2022**

TERRITOIRES DÉTENDUS  
ET REVITALISATION :  
LES FONCIERS DÉCLASSÉS  
INTERROGENT LE MODÈLE  
DE CROISSANCE URBAINE



# PARTAGER LIBREMENT LA CONNAISSANCE PRODUITE SUR L'ENSEMBLE DES QUESTIONS FONCIÈRES

Think tank du foncier à 360°, le Lifti met à votre disposition une nouvelle collection de publications, **Les Cahiers des Assises**, dédiée à la valorisation et à la diffusion de l'ensemble des connaissances et questionnements produits lors des Assises nationales du foncier et des territoires. Cette collection vise à rendre accessible à toutes et tous le contenu des réflexions et des discussions tenues en octobre 2022 à Nancy, et leur donner, en les prolongeant, de nouvelles perspectives.

Les Assises reflètent l'identité profonde du Lifti : la rencontre des acteurs du foncier dans la diversité de leurs pratiques, de leurs centres d'intérêt, de leurs opinions, de leurs analyses des enjeux... et le débat ! Faisant suite à l'édition de 2019 qui s'était tenue à Toulouse, l'édition de 2022, organisée les 6 et 7 octobre à Nancy, a été particulièrement riche, proposant 30 sessions et 2 tables-rondes.

Réunissant experts, universitaires, chercheurs, professionnels de tous horizons (publics et privés), les sujets appréhendés et saisis en 2019 et 2022 restent d'actualité et nourrissent le débat public : sobriété foncière et artificialisation, redéploiement des marchés fonciers et immobiliers, modèles de reconversion des friches, renaturation, nouvelles propriétés, enjeux financiers et fiscaux, défis climatiques et écologiques, réalités économiques, logistiques et de réindustrialisation. Plus de 530 participants ont pu ainsi prendre la mesure de cette actualité, aux enjeux multiples.

En attendant une prochaine édition des Assises en 2024, nous vous souhaitons une bonne lecture ! Qu'elle soit source d'inspiration.

# TERRITOIRES DÉTENDUS

**Raphaële d'Armancourt**, *Responsable du pôle politique territoriale et urbaine*, Union Sociale pour l'Habitat

**Claire Butty**, *Chargée de mission aménagement centre-bourgs*, Parc Naturel Régional du Livradois Forez

**Carole Contamine**, *Directrice générale*, Établissement Public Foncier de Bretagne

**Mathilde Flas**, *doctorante*, Université de Liège (Laboratoire LEMA, Local Environment Management and Analysis)

**Damien Levé**, *Chef de projet-Projets urbains*, Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle

**Stéphane Lévêque**, *Chargé de mission zéro artificialisation nette*, Cerema

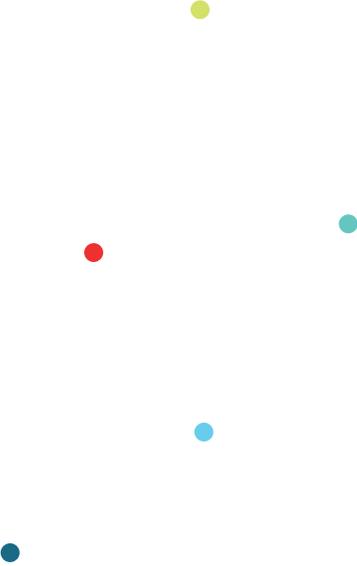
**Marina Mialhe**, *Directrice adjointe du foncier, responsable du service prospective et stratégie foncière*, Bordeaux Métropole

**Yoan Miot**, *Maître de conférences en aménagement et urbanisme*, Université Gustave Eiffel -  
École d'urbanisme de Paris (Laboratoire LATTs Techniques, Territoires et Sociétés)

**Edouard Mougin**, *associé*, Modaal

**Laurence Roux**, *Responsable du service d'ingénierie territoriale*, Banque des territoires

# ET REVITALISATION: LES FONCIERS DÉCLASSÉS INTERROGENT LE MODÈLE DE CROISSANCE UR- BAINNE



Petits bourgs aux commerces fermés, centres-villes aux logements inoccupés, friches industrielles, immeubles vides en péril, etc. Loin de l'image d'Épinal, certains territoires, notamment ruraux, connaissent une décroissance territoriale visible, dont la vacance au sein du cadre bâti est un des symptômes marquants. Pour garantir un avenir habité et habitable à ces territoires, des politiques de revitalisation ont été mises en œuvre par certains acteurs locaux pionniers. Elles sont confrontées à des problématiques foncières et portent des enjeux complexes. Certes, l'État prend désormais en considération les territoires en dehors des métropoles, depuis l'expérimentation de 2014 (Appel à Manifestation d'Intérêt centre-bourg) et plus particulièrement depuis 2017 via des programmes nationaux (Action cœur de ville, Petites villes de demain). Mais cela n'épuise pas complètement la problématique.

Ainsi, la connaissance fine du processus de dévitalisation, des espaces vacants, des friches et des fonctionnements singuliers des marchés immobiliers est incontournable pour révéler des potentiels fonciers stratégiques mais elle est confrontée à la qualité des données et à leur accessibilité. La recherche de financements adossés à l'intervention publique parfois fragile et l'identification d'opérateurs engagés par les acteurs locaux sont nécessaires mais souvent longues. Des méthodes, des pratiques et des projets mis en place illustrent des perspectives mais aussi des limites aux modèles inspirés exclusivement de la croissance urbaine...

Territoires
détendus :
de quoi
parle-t-on ?

### **LES TERRITOIRES DÉTENDUS : LE PRISME DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT**

Les communes françaises sont classées en fonction de la tension du marché immobilier. Défini à l'article D304-1 du Code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC<sup>1</sup> effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ».

1 - <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>

**LES ZONES TENDUES** sont des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés importantes d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Elles se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, des prix d'acquisition des logements ou de demandes de logements supérieures à l'offre du parc locatif.

Le terme de **territoire détendu** renvoie à une catégorie d'action publique qui s'est consolidée au milieu des années 2000. Ainsi, la territorialisation progressive des politiques publiques du logement a tenté de prendre en considération les aides à la production de logements (sociaux et défiscalisés) en fonction des besoins les plus importants. Les espaces métropolitains, où l'offre ne suffit pas à répondre à la demande, sont ainsi les plus soutenus à travers un zonage dédié (zones tendues). À l'inverse, **les zones détendues recouvrent une très grande hétérogénéité de territoires, principalement ruraux, quel que soit leur dynamisme démographique.**

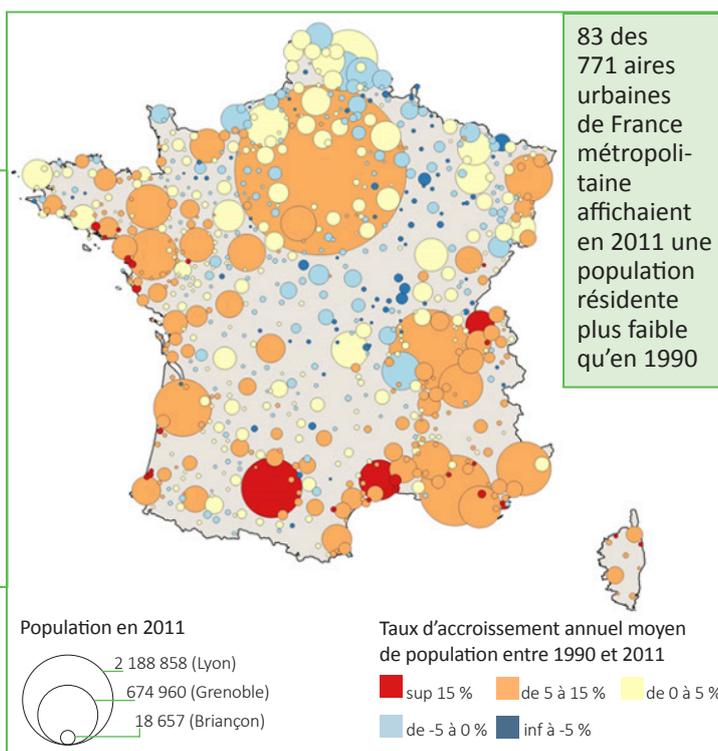
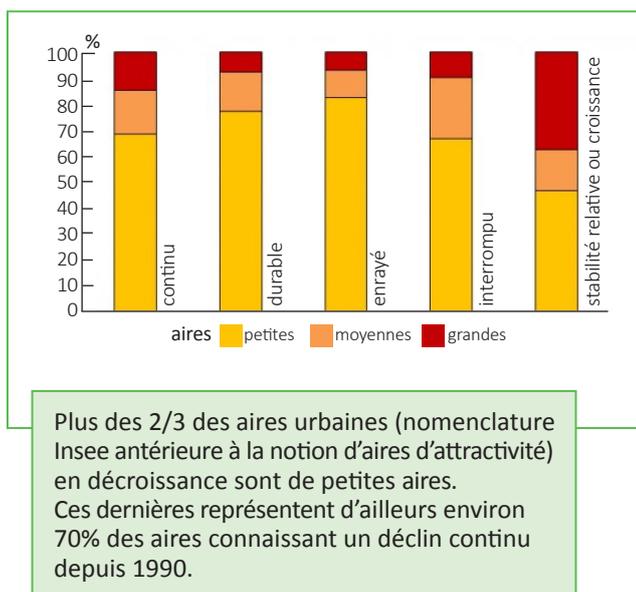
### LES ÉCLAIRAGES DE LA RECHERCHE : LA MOBILISATION DU CONCEPT PLUS GLOBAL DE DÉCROISSANCE URBAINE

Depuis les années 2000, de nombreux travaux de recherche ont permis de proposer une autre approche, plus complète, de la notion de territoire détendu à travers le concept de décroissance urbaine<sup>2</sup>. Au-delà du prisme du logement et du marché immobilier, la décroissance urbaine ou territoriale est entendue comme un long processus de perte structurelle de population et d'emploi, engendrant une augmentation du chômage, de la pauvreté et une crise sociale et urbaine (dégradation systémique du cadre de vie). La décroissance se manifeste de manière différenciée en fonction du type de territoires<sup>3</sup>.

2 - <https://journals.openedition.org/cybergeol/26136>  
*Shrinking Cities, villes en décroissance : une mesure du phénomène en France.*  
 Manuel Wolff, Sylvie Fol, Hélène Roth et Emmanuèle Cunningham-Sabot. 2013  
 3 - <https://metropolitiques.eu/La-decroissance-urbaine-en-France-les-effets-cumulatifs-du-declin.html>  
 Nicolas Cauchi-Duval & Frédérique Cornuau & Mathilde Rudolph. 2017

### GÉOGRAPHIE DE LA DÉCROISSANCE : LES INCIDENCES TERRITORIALES

Source des deux illustrations : recensement Insee 1990-2011 - La décroissance urbaine en France : les effets cumulatifs du déclin. N. Cauchi-Duval, F. Cornuau, M. Rudolph, 2017



### Des territoires surtout ruraux, d'anciens bastions industriels ou situés dans la diagonale « du vide »

La décroissance urbaine se concentre en effet dans les petites aires urbaines. Seules quatre grandes aires urbaines françaises connaissent ce processus et aucune des métropoles (plus de 700 000 habitants). Géographiquement, le nord-est de la France et la diagonale des faibles densités du Piémont pyrénéen jusqu'au Massif central sont principalement concernés. Les incidences territoriales sont particulières : à l'échelle des agglomérations, le phénomène touche plus fortement les centralités que les périphéries, qui continuent à croître.

### La vacance comme signe de décroissance

L'emprise spatiale de la vacance est un des symptômes les plus visibles de la décroissance. Elle prend de multiples formes et touche une très grande diversité de bâtis : des rez-de-chaussée commerciaux, des immeubles de logements (sociaux), des bureaux, des petits pavillons anciens, des espaces touristiques ou encore des friches industrielles.

Cette diversité d'espaces vacants se traduit de différentes manières dans les territoires. À Saint-Étienne, 25 % des logements sont vides à l'échelle du centre-ville et concernent toutes les copropriétés. Des formes plus concentrées existent ; par exemple à Châlons-en-Champagne 800 logements militaires sont inoccupés depuis le départ de l'armée. À l'inverse, à Roubaix, une enquête de terrain<sup>4</sup> rend compte d'une très grande dissémination du phénomène dans la ville (un espace vacant tous les 50 mètres). Les effets secondaires de la grande visibilité de cette tendance sont conséquents et multiples : **la dégradation du cadre de vie entraîne un dysfonctionnement global du marché immobilier et patrimonial, touchant notamment les propriétaires privés. Une crise structurelle de l'habiter et de l'habitabilité s'installe progressivement.**

#### LES ESPACES URBAINS VACANTS, MARQUEURS DE LA DÉCROISSANCE



Rez-de-chaussée commercial  
Saint-Etienne



Immeuble de  
logement social  
Vitry-le-François



Immeuble de bureaux appartenant  
à la Caisse d'Allocations Familiales  
Saint-Etienne



Villages Vacances  
Familiales (VVF) en friche  
Chalmazel



Friche industrielle  
Olliergues

Source : Yoan Miot

## LES FONCIERS DÉCLASSÉS COMME SOURCE DE PRODUCTION DE NOUVEAUX DROITS À CONSTRUIRE : UNE APPROCHE OPÉRANTE ?

Dans ces villes décroissantes, les outils classiques de l'urbanisme opérationnel sont déployés pour tenter d'inverser les tendances et contribuer à la production d'une nouvelle urbanité. Les projets urbains sont ici conçus comme des outils possibles de régénération urbaine.

**Mais l'exercice du projet, dans une configuration classique de production de droits à construire, peut trouver rapidement ses limites :** les acteurs privés traditionnels de la fabrique urbaine n'investissent pas dans ces territoires et les opérations d'aménagement présentent des bilans d'opération déficitaires, mettant en grande difficulté la maîtrise d'ouvrage publique.

Certaines opérations d'aménagement, s'appuyant sur une offre neuve de logements, de bureaux, de commerces, etc., rivalisent de subventions publiques d'équilibre. Pourtant, lorsqu'elles sortent de terre, elles peuvent générer une nouvelle chaîne de locaux vides, sur l'ensemble des segments du marché immobilier. Les villes de Roubaix (Zone d'Aménagement Concerté *Campus Gare de Roubaix*) et de Saint-Étienne (centre commercial Steel) ont généré de tels phénomènes : la recomposition d'une offre de mètres carrés construits et neufs se fait ici au détriment d'espaces occupés et fragilisés...

### LES TERRITOIRES DÉTENDUS AU PRISME DES MÉCANISMES DES MARCHÉS FONCIERS : L'ÉPREUVE DES FAITS

Différents paramètres interviennent classiquement pour l'intervention de l'action publique dans les politiques d'aménagement : les caractéristiques du marché, la dureté du foncier, la nature de la transformation du site et de son aménagement. Dans des territoires tendus, les marchés sont actifs, autrement dit concurrentiels. Face à des risques spéculatifs, les enjeux des politiques publiques portent sur la capacité à réguler le marché pour produire une ville abordable, accessible à tous, en s'appuyant sur une mixité des usages. Les marchés dits détendus, qui caractérisent les territoires en décroissance, présentent quant-à-eux, une faible attractivité pour les opérateurs privés. Les politiques publiques s'intéressent dès lors aux différents leviers permettant la « stimulation » du marché. Le foncier mutable présente souvent des qualités spécifiques, dont la vacance qui est une source de complexité particulière pour sa maîtrise publique. Sa connaissance fine est une des étapes préalables incontournables et concerne de nombreux aspects : son organisation, son état, sa mutabilité, etc. Enfin, le projet urbain, dessin et dessein de l'opération à réaliser, définira et intégrera les partis-pris en terme de densité.

Pour redynamiser ces territoires, ces différents leviers traditionnels doivent répondre à plusieurs questions : la priorisation des usages, le choix des secteurs d'intervention dans le temps, la place des espaces publics, etc. L'objectif est ici de recentrer voire de reconcentrer la valeur, là où elle était diffuse. À l'épreuve des faits, cette hypothèse peut se traduire en une stratégie inopérante. Elle produit une dévalorisation d'autres biens avec des bilans d'opération structurellement déséquilibrés...

## La connaissance et l'accès aux données : les éclairages de la recherche au service des projets de revitalisation

Plutôt que la croissance nouvelle à tous prix qui s'appuie sur de nouveaux fonciers constructibles à perte, « la réactivation urbaine » peut prendre plusieurs formes et participe d'une autre démarche. La déconstruction de bâtiments, dans la perspective de l'amélioration du cadre de vie, en est une. La réactivation en est une autre. Cette dernière suppose une forme d'intermédiation pour connecter l'offre de biens vacants, souvent dégradée, à des demandes qui méritent d'être explicitées, soutenues, stimulées : **la mise en relation entre les professionnels de l'immobilier et les propriétaires après l'analyse de la situation foncière parfois complexe est ici un levier majeur de réussite s'agissant de ce type d'opération.**

### LE SUR-MESURE COMME HORIZON : LA RÉACTIVATION DU PATRIMOINE BÂTI EN LIVRAUDOIS-FOREZ

Le territoire du Livradois-Forez est soumis à un processus de décroissance territoriale qui se traduit par la déprise de ses centres-bourgs. Conscients de ces enjeux, les acteurs du territoire ont mis en place une revitalisation des centres-bourgs dès le début des années 2010<sup>5</sup> produisant à la fois des connaissances nouvelles en matière de méthodologie et des opérations exemplaires à Ambert et Olliergues<sup>6</sup>. Face à la difficulté de répliquabilité de la méthode mise en place, une recherche-action a été conduite entre 2019 et 2021<sup>7</sup>, à la fois pour documenter le chemin parcouru et pour tenter de lever les obstacles identifiés. Trois axes à dépasser ont été mis en évidence : l'absence de prise en compte du contexte de décroissance (donc d'une demande en diminution), de caractérisation des besoins de la population arrivante et d'une mesure plus systématique de la vacance y compris hors centre-bourgs. À ce titre, un observatoire de la vacance a été intégré dans le Schéma de Cohérence Territoriale<sup>8</sup> (SCoT) du Livradois-Forez, dans une optique de remobilisation à grande échelle du bâti vacant, qu'il soit résidentiel ou économique.

#### Principaux indicateurs de la déprise dans le territoire du Parc naturel régional du Livradois-Forez :

- Entre 1962 et 1999, le territoire subit une perte de 20 000 habitants. La population est stabilisée aujourd'hui à 100 000 habitants.
- Territoire rural, montagneux, industriel, c'est le premier massif forestier exploité de France avec 6 000 entreprises, dont 2 000 exploitations agricoles à 55 % boisées.
- Entre 2013 et 2018, 1 000 emplois ont été perdus notamment dans l'industrie.

5 - <https://www.parc-livradois-forez.org/inventer/urbanisme/centres-bourgs/programme-habiter-autrement-les-centres-bourgs/>

6 - <https://www.parc-livradois-forez.org/>

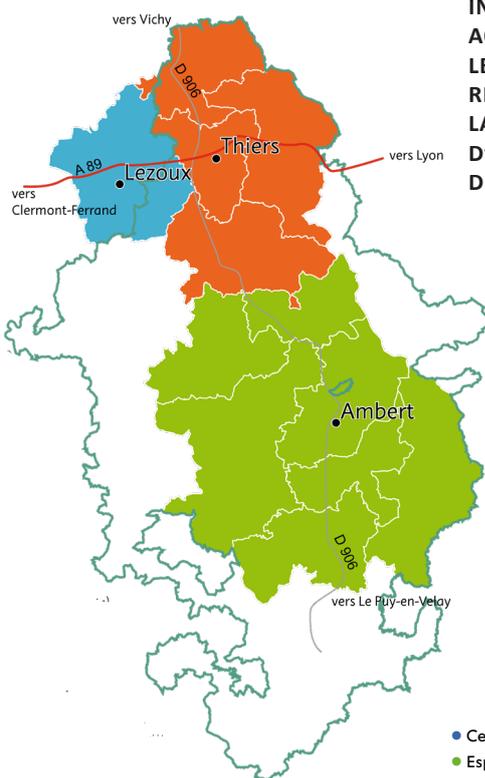
7 - <https://popsu.archi.fr/projet/ambert-livradois-forez>

Cette étude a deux principaux objectifs : mesurer et définir la vacance et son évolution ; créer une méthode de suivi de la vacance reproductible d'année en année, et communicable

8 - <https://www.scot-livradois-forez.fr/resultats-de-letude-sur-la-vacance/>

## CARTE PÉRIMÈTRE SCOT ET SES INTERCOMMUNALITÉS

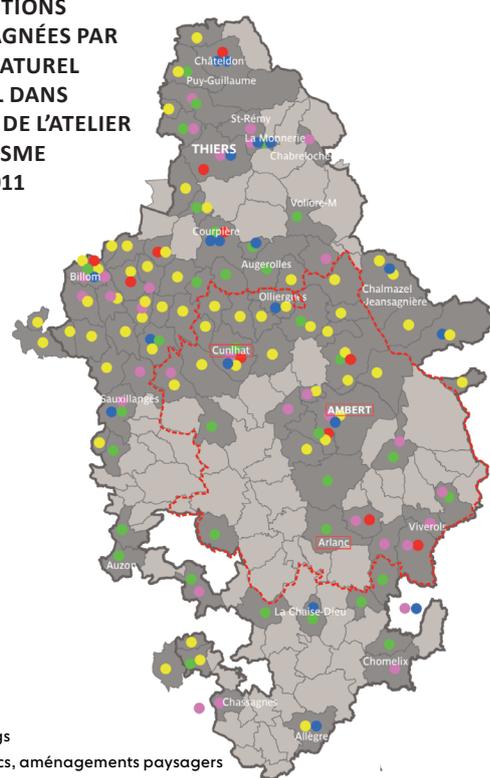
Le SCoT Livradois-Forez  
 Un territoire regroupant au 1<sup>er</sup> janvier 2020 :  
 102 communes puydômoises (dont 88 classées PNR Livradois-Forez et une commune associée)  
 3 intercommunalités  
 83 970 habitants (population municipale 2017)  
 sur un territoire de plus de 2 080 km<sup>2</sup>



- entre Dore et Allier (18 962 habitants)
- Thiers Dore et Montagne (37 425 habitants)
- Ambert Livradois-Forez (27 583 habitants)
- PNR Livradois-Forez

Sources : BD TOPO®©, PNRLF, © Parc Livradois-Forez / fév. 2020

## INTERVENTIONS ACCOMPAGNÉES PAR LE PARC NATUREL RÉGIONAL DANS LA CADRE DE L'ATELIER D'URBANISME DEPUIS 2011



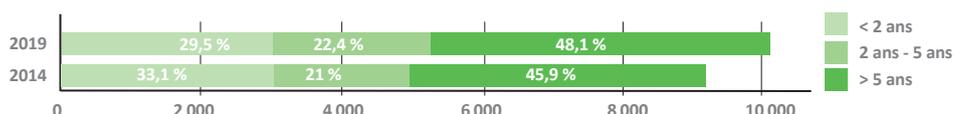
- Centres-bourgs
- Espaces publics, aménagements paysagers
- Rénovation, transformation de bâtiments
- Urbanisme opérationnel
- Urbanisme stratégique et réglementaire
- Périmètre du parc naturel régional Livradois-Forez
- Périmètre de la communauté de communes Ambert-Livradois-Forez
- Communes étudiées dans la candidature

Source : Agir face à la vacance. L'expérience d'Ambert-Livradois-Forez. Yoan Miot et Sarah Dubeaux. Edition Popsu-Autrement, 2023

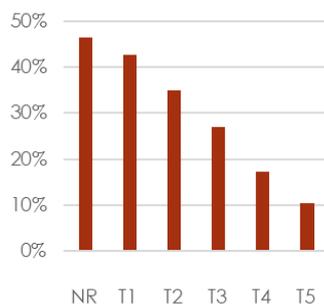
## UNE VACANCE QUI SE DURCIT DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DU LIVRADOIS-FOREZ

- 10 154 biens vacants en 2019 (15,2%)
- Un nombre de biens vacants en augmentation depuis 2014 (+1,2%)
- Une vacance qui se durcit : une diminution des biens vacants depuis moins de 2 ans (-3,7%) et une augmentation forte des biens vacants depuis au moins 5 ans (+2,2%)
- 13% des maisons sont vacantes
- De petits logements très souvent vacants mais un stock important de T3 et T4
- Des propriétaires résidents à proximité (39% dans la commune, 33% ailleurs dans le département)

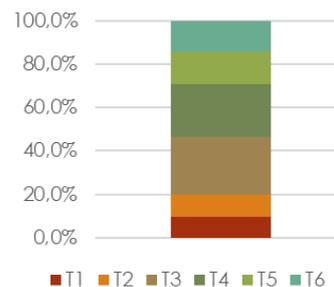
### DURETÉ DE LA VACANCE DES BIENS ENTRE 2014 ET 2019 À L'ÉCHELLE DU SCOT



### VACANCE DU PARC DES LOGEMENTS EN FONCTION DES SURFACES



### COMPOSITION DU STOCK DE LOGEMENTS VACANTS DANS LE SCOT



### L'engagement des acteurs pour faire projet

L'expérimentation « Habiter autrement les centres-bourgs » a révélé l'efficacité d'une coordination de l'ingénierie existante, rassemblée dans un atelier d'urbanisme rural, mais également l'importance notamment d'enjeux fonciers. Des démarches de diagnostics fonciers et de prospective foncière ont qualifié la diversité et la complexité des espaces vacants et aidé à l'identification des propriétaires. Des acteurs s'engagent ainsi auprès des communes (Établissement Public Foncier d'Auvergne<sup>9</sup>, bailleurs sociaux, EPCI) sur la transformation d'espaces délaissés pour leur redonner de l'habitabilité. Parallèlement, les résultats du programme de recherche et la méthodologie éprouvée ont éclairé le Parc Naturel Régional pour accompagner des collectivités sur la revitalisation de leur centre-bourg dans un contexte de décroissance. L'identification des bâtis vacants reste toutefois complexe, fondée sur des connaissances fines – mais chronophages – du terrain ou sur des bases fiscales insuffisantes.

## LA PUISSANCE PUBLIQUE AU SERVICE DE LA MÉTHODE : QUALIFIER ET QUANTIFIER LES FRICHES ET LES ESPACES VACANTS

### L'apparition récente d'une définition juridique des friches

Avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la définition du terme de friche apparaît dans l'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme : « On entend par friche 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 un aménagement ou des travaux préalables ». Cette définition très large, recouvre aussi et indirectement celle des situations de vacance dans l'habitat, des locaux commerciaux ou d'activités, etc. Cependant, ces situations ne donnent pas lieu aux mêmes méthodes de repérage, de diagnostics et de mobilisation pour leur reconquête.

Les friches, définies à présent juridiquement, constituent des ressources foncières et immobilières importantes, notamment dans le cadre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et plus largement dans un contexte de renouvellement des pratiques dans le champ de l'aménagement du territoire et du développement urbain. **L'obligation d'un moindre impact carbone dans l'acte de construire ou d'aménager et la protection de la biodiversité doivent à présent guider les acteurs vers ces patrimoines délaissés.** Mais pour cela, encore faut-il les connaître. À cet égard, la loi Climat et Résilience a également rendu obligatoire la formalisation d'observatoires fonciers et de certains inventaires notamment concernant les ZAE.

9 - <https://www.epfauvergne.com/projets/realisations/>

## La nécessité de repérer et d'inventorier les friches et les espaces vacants : la portée des outils nationaux et locaux

La mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière, déclinés en particulier par les collectivités locales et territoriales, a mis en évidence **la nécessité de renforcer les capacités d'ingénierie présentes dans les territoires, en généralisant les actions d'observation et d'intervention foncières.** En effet, des études, portées entre autres par le Lifti, ont fait état d'une disparité dans la couverture nationale des inventaires, d'une forte hétérogénéité des acteurs et des données utilisées. D'ores et déjà, des outils dédiés existent, conçus et développés par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement (Cerema).

- Cartofriches<sup>10</sup> est un inventaire national de friches qui s'appuie sur les bases fiscales et sur la connaissance locale (8 300 friches sont répertoriées et caractérisées) par le biais du fonds friche.
- Urbanvitaliz<sup>11</sup> est un service public gratuit. Il accompagne les collectivités dans le recyclage de leurs fonciers artificialisés qui ont perdu leur usage et peut participer au suivi de leurs projets.
- Urbansimul<sup>12</sup> permet de visualiser les données foncières sur un territoire, d'apprécier l'offre foncière potentiellement constructible, d'organiser la prospection, de contribuer à l'élaboration de stratégie foncière.

La création en France d'un Réseau des Inventaires Territoriaux de Friches<sup>13</sup> (RITF), lieu d'échanges et de structuration de la mise en réseau des inventaires existants ou se développant, devrait permettre à terme de disposer d'une connaissance fine et actualisée du gisement que constituent les friches. De nombreux partenaires institutionnels sont concernés : l'Ademe, l'Association des Maires de France (AMF), Intercommunalité de France, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, la Banque des Territoires, le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), le Cerema.

Quant à la vacance, lorsqu'elle caractérise des logements inoccupés, elle peut être diagnostiquée à travers des données mises à disposition des collectivités et des services de l'État. La base de données Lovac<sup>14</sup> permet en effet une première mesure et qualification du phénomène, mais de manière sectorielle et parfois peu en rapport avec la réalité territoriale. L'analyse complète du phénomène de vacance, permettant ensuite la mise en œuvre de politiques publiques ajustées aux besoins, supposera des enquêtes de terrain, parfois conséquentes, voire des bases de données complémentaires.

10 - <https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/>

11 - <https://urbanvitaliz.fr/>

12 - <https://urbansimul.cerema.fr/>

13 - <https://lifti.org/economie-circulaire-du-foncier/>

14 - <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>

## EN WALLONIE, CONSOLIDER LA CONNAISSANCE DES LOGEMENTS INOCCUPÉS POUR MIEUX GUIDER L'ACTION PUBLIQUE

### Crise du logement versus logements inoccupés

À une autre échelle, les logements inoccupés en Wallonie (Belgique) ont fait l'objet d'une forte mobilisation politique. Longtemps appréhendés comme la sombre illustration d'un territoire en déclin industriel, ils apparaissent aujourd'hui comme une des solutions à la crise du logement dans un contexte de « stop béton »<sup>15</sup>. Les débats publics ont mis en exergue « les logements sans personne et les personnes sans logement »<sup>16</sup>: ils mettent en évidence que le nombre de logements supposés abandonnés équivaut au nombre de ménages en attente d'un logement social.

### L'enjeu de la donnée pour la mobilisation du parc résidentiel vacant

Les difficultés rencontrées par les pouvoirs publics pour mobiliser le gisement potentiel ont tenu, dans un premier temps et principalement, au manque de données fiables. L'intérêt d'un recensement des logements vacants est pourtant majeur. **La connaissance de la localisation de ces derniers est indispensable à la définition d'actions publiques ; les données permettent par ailleurs de constituer des indicateurs de mesure de l'état des logements**, à l'échelle communale et régionale. Pour ce faire, le Gouvernement wallon s'est penché sur l'ouverture de nouvelles bases de données et a ainsi déterminé un seuil minimum de consommation énergétique pour définir un logement comme présumé inoccupé : inférieure à 15 m<sup>3</sup> d'eau ou à 100 kW d'électricité par an. Grâce à une évolution de la législation, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, une fois par an, les gestionnaires de réseau de distribution (eau et électricité) sont habilités à communiquer aux pouvoirs locaux les consommations de certains logements soupçonnés d'être inoccupés. Les communes peuvent ensuite engager un dialogue avec le propriétaire et enclencher les différentes procédures existantes mises à leurs dispositions en Wallonie (réquisition douce, réquisition unilatérale, amende, action en cessation) avec l'aide des différents partenaires locaux afin de remobiliser le bien. Près de 40 communes wallonnes ont d'ores et déjà adhéré au protocole d'accès à ces données et 60 autres ont entrepris une démarche dans ce sens !

15 - La politique du « stop béton » est la traduction des objectifs européens du net land take, décliné en France par le Zéro artificialisation nette (ZAN)

16 - [https://matheo.uliege.be/bitstream/2268.2/13318/10/FLAS-2021-TFE-Logements\\_inoccupes.pdf](https://matheo.uliege.be/bitstream/2268.2/13318/10/FLAS-2021-TFE-Logements_inoccupes.pdf). Mathilde Flas

## Un soutien inégal de l'État auprès des territoires détendus

Face aux questions foncières prégnantes et complexes qui traversent les processus de revitalisation des territoires décroissants, l'État, ses opérateurs nationaux et un certain nombre d'acteurs publics locaux interviennent par le biais de dispositifs ou d'initiatives propres.

### LES PETITES CENTRALITÉS BRETONNES : LE RÔLE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE (EPF BRETAGNE)

Depuis sa création en 2009, l'EPF Bretagne a vocation à accompagner les collectivités locales dans leurs opérations d'aménagement en renouvellement urbain (en tissu urbain constitué), notamment sur le volet du logement social et abordable. Les centres-bourgs et les centres-villes sont particulièrement concernés, sans appartenir exclusivement à des zones dites détendues (B2 et C). Sur la base de diagnostics territoriaux et fonciers très élaborés et partagés par les parties-prenantes, les plans d'actions pour les collectivités visées sont déployés sur mesure par l'EPF qui coordonne la mise en réseau de l'ensemble des acteurs, y compris la Région Bretagne. En 2016, au lancement de l'implication de l'établissement, pas moins de 700 collectivités bretonnes étaient potentiellement concernées par le partenariat entre l'État, la Région<sup>17</sup>, la Banque des Territoires et l'EPF, avec leurs ingénieries respectives et des moyens financiers (deux vagues de 29 millions d'euros). **Les projets ont été mobilisés sur des ambitions de revitalisation de centralités structurées**, intégrant les questions du logement, du commerce, de l'espace public, etc. Ils ont pris en compte par ailleurs des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de sobriété foncière.

Les premières expérimentations de revitalisation de petites centralités suivies de réalisations plus conséquentes ont pu s'appuyer sur un effet levier déterminant qui est à souligner. Il s'agit du financement par les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain<sup>18</sup> d'une ingénierie de projets dédiée. En effet, le rôle d'assembler de la chefferie de projet aux côtés des élus et de leurs équipes a permis la mise en œuvre des plans d'actions énoncés, sur des territoires où cette ingénierie organise la maîtrise d'ouvrage, apporte la capacité de montage opérationnel complexe et sait solliciter l'appui éventuel d'opérateurs.

17 - <https://www.bretagne.bzh/aides/fiches/bien-vivre-partout-en-bretagne-2022-cohesion-des-territoires/>

18 - À l'échelle nationale, 222 villes moyennes (ACV) et plus de 1 650 petites villes (PVD) sont concernées

## LE PARC SOCIAL ET LES TERRITOIRES EN DÉCROISSANCE : UNE COMMUNAUTÉ DE DESTIN ?

Les bailleurs sociaux ont joué un rôle clé dans les processus de revitalisation à plusieurs échelles et sur des territoires très contrastés (quartiers métropolitains, petites centralités urbaines ou rurales, etc.). Ce rôle est aujourd'hui plus contraint par les dispositions financières de la loi ELAN (2018) et le dispositif de la réduction de loyer de solidarité<sup>19</sup>(RLS).

### La reconfiguration du parc social au service de la revitalisation des territoires

À l'échelle du territoire national, de nombreux bailleurs sociaux sont historiquement et intrinsèquement liés à l'histoire des territoires dits détendus et fragilisés par leurs évolutions socio-économiques. La vacance du parc social et l'inadaptation des logements à la demande et au confort des locataires en sont les principaux symptômes (vieillesse de la population et du parc résidentiel). Ces deux phénomènes peuvent parfois concerner un tiers ou la moitié du patrimoine dans ces territoires. Ils ont nécessité des actions de déconstruction, en accord avec les élus locaux. Dans le cadre des plans stratégiques de patrimoine, les actions et la volonté des bailleurs intervenant en zones détendues ont pu s'appuyer sur un dispositif de remise d'intérêts actuariels pour des démolitions<sup>20</sup>(RIAD), mis en place par la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts à l'époque).

Plus récemment et malgré des moyens réduits, les bailleurs sont des partenaires incontournables du programme Action Cœur de Ville : ils portent plus de 60 % des actions en matière d'habitat. À ce titre, et **dans un contexte de politiques d'austérité, les bailleurs sociaux demeurent des opérateurs stratégiques des politiques de l'habitat mais aussi de l'aménagement de ces territoires fragiles** (mandat de maîtrise d'ouvrage). Cependant, une inquiétude demeure : quels seront en effet les moyens financiers mobilisables à l'issue du programme prévu jusqu'en 2026 ?

En étant les symptômes parfois aigus de crises socio-économiques et des effets du jeu des marchés fonciers et immobiliers, les espaces vacants convoquent de nouvelles pratiques. Ils interrogent les processus traditionnels de la fabrique urbaine et les modèles économiques s'agissant de régénération, modèles encore trop ancrés sur la production de nouveaux droits à construire. Ces modes opératoires intègrent une implication active des pouvoirs publics nationaux et locaux et questionnent la place des acteurs privés. L'avenir des territoires décroissants mobilise ainsi une importante production de connaissances, des initiatives singulières et opérantes. Fragiles, ils peuvent néanmoins être sources d'inspiration pour de nouvelles ressources foncières.

19 - Les bailleurs sociaux ont été fortement impactés par le dispositif de la réduction de loyer de solidarité (RLS), issu de la loi de finances pour 2018, qui ampute en moyenne les recettes des bailleurs sociaux de 10 % et leur impose de retrouver de nouvelles possibilités financières.

20 - Le dispositif RIAD accompagne la reconfiguration du parc social et permet d'alléger la charge financière des programmes de démolitions. Il implique d'intégrer une perte actuarielle spécifique équivalente à une remise avec un objectif de 5 000 €/logement démolé.

Le Lifti tient à remercier chaleureusement pour le pilotage et l'organisation de cette édition les équipes de DESTINATION NANCY (François Werner, Béatrice Cuif Mathieu, Catherine Sachreiter, Mélanie Schmitz) et les équipes de BUSINESS IMMO (Sandra Roumi, David Catelain, Aude Leperre, Laura Kelberg, Delphine Le Poulard, Ambre Sabbe), ainsi que pour leur participation et leur implication, l'ensemble des intervenants et animateurs des ateliers et débats, en particulier : **Raphaële d'Armancourt, Claire Butty, Carole Contamine, Mathilde Flas, Damien Levé, Stéphane Lévêque, Marina Mialhe, Yoan Miot, Edouard Mougins, Laurence Roux.**

<b>Organisateurs 2022</b>		
  		
<b>Ils nous ont soutenus en 2022</b>		
		
		
		
		
		
		
		
		

Directeur de la publication : <b>Marc Kaszynski, Président du Lifti</b>
Comité de relecture : <b>Sarah Dubeaux, Déléguée générale</b> du Lifti <b>Louise Lefranc, chargée de projet</b> , Station V by Vilogia <b>Marc Kaszynski, Président</b> du Lifti
Rédaction et conseil éditorial : <b>Emmanuelle Quiniou, Urbaniste</b> , Atelier Pas à Pas
Conception graphique : <b>Agathe Desombre</b>

### Le Lifti : le think tank du foncier

Le Lifti a été créé fin 2016 sous l'impulsion de Marc Kaszynski, Frédéric Roussel, du cabinet DS Avocats, et des sociétés VILOGIA et Ramery Immobilier. Think tank des questions foncières, il identifie des problématiques engendrées par la méconnaissance du foncier et propose des réponses concrètes aux questions que se posent les acteurs du foncier, qu'ils soient publics ou privés, grâce à la diversité des expertises de ses membres. Au sein du Lifti, vous trouverez une ouverture de nouveaux champs de réflexions pour construire une représentation partagée qui dépasse la vision partielle du foncier inscrite dans la société.

### Redonner du sens à l'ensemble des approches foncières

Au-delà du moment fort que constituent les Assises nationales du foncier et des territoires, le Lifti structure sa réflexion autour de 4 piliers fondamentaux que sont la donnée (ODF), les friches et l'économie circulaire (ECF), la stratégie foncière des territoires (SFT) et les perspectives d'évolution du droit (AED).



#### ODF

Organiser la data du foncier

Faire travailler ensemble les acteurs du privé et du public à l'amélioration de la connaissance des marchés fonciers grâce à une donnée ouverte et structurée

#### ECF

Promouvoir l'économie circulaire du foncier

Mieux connaître et mieux maîtriser les process de revalorisation des friches (environnementaux, urbains, etc.)

#### SFT

Accompagner les territoires dans leurs stratégies foncières

- Identifier et mettre en place des stratégies foncières territorialisées et globales
- Comprendre et faire évoluer les cadres qui pourraient bloquer leur mise en œuvre

#### AED

Acteurs de l'évolution du droit

Faire évoluer le droit qui encadre les usages du foncier en cohérence avec les nouveaux enjeux sociétaux

Un riche écosystème d'acteurs  
<https://lifti.org/nos-partenaires/>