



ANFT 2025

**TROUVER ENSEMBLE
LES SOLUTIONS
FONCIÈRES
D'AUJOURD'HUI**

06 & 07 FÉVRIER 2025

Centre de congrès Prouvé – Destination Nancy



PARCOURS 05

Faire face à la dévalorisation des patrimoines

RAPPORTEUR : Sophie BUHNIK – Enseignante-chercheuse, ESPI

Un cadre législatif qui sort les passoires énergétiques du marché ?

Interdiction de location, plafonnement des loyers, précision sur les annonces locatives, audit obligatoire... Un cadre législatif qui se durcit en matière de rénovation énergétique dans le marché locatif privé

Quel devenir des bailleurs, des biens et des locataires dans ce contexte ?

La sortie des passoires énergétiques, quelle réalité sur les territoires ?

DÉBAT A

UN CADRE LÉGISLATIF SORT LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES DU MARCHÉ ?

Un débat animé par :



Isabelle CHESNEAU

Maîtresse de conférences HDR,
ENSA MALAQUAIS

PARTICIPANTS



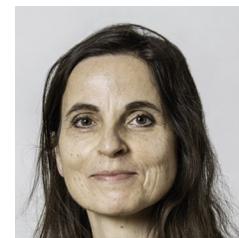
Coralie ROBERT

Docteure en
sociologie et
urbaniste



Sébastien DESCOURS

Expert stratégie et financement de
la rénovation
EU Peers / FilaoLabs / FIDEO-BRE



Jessica BROUARD-MASSON

Directrice de l'expertise et des
politiques publiques,
ANAH

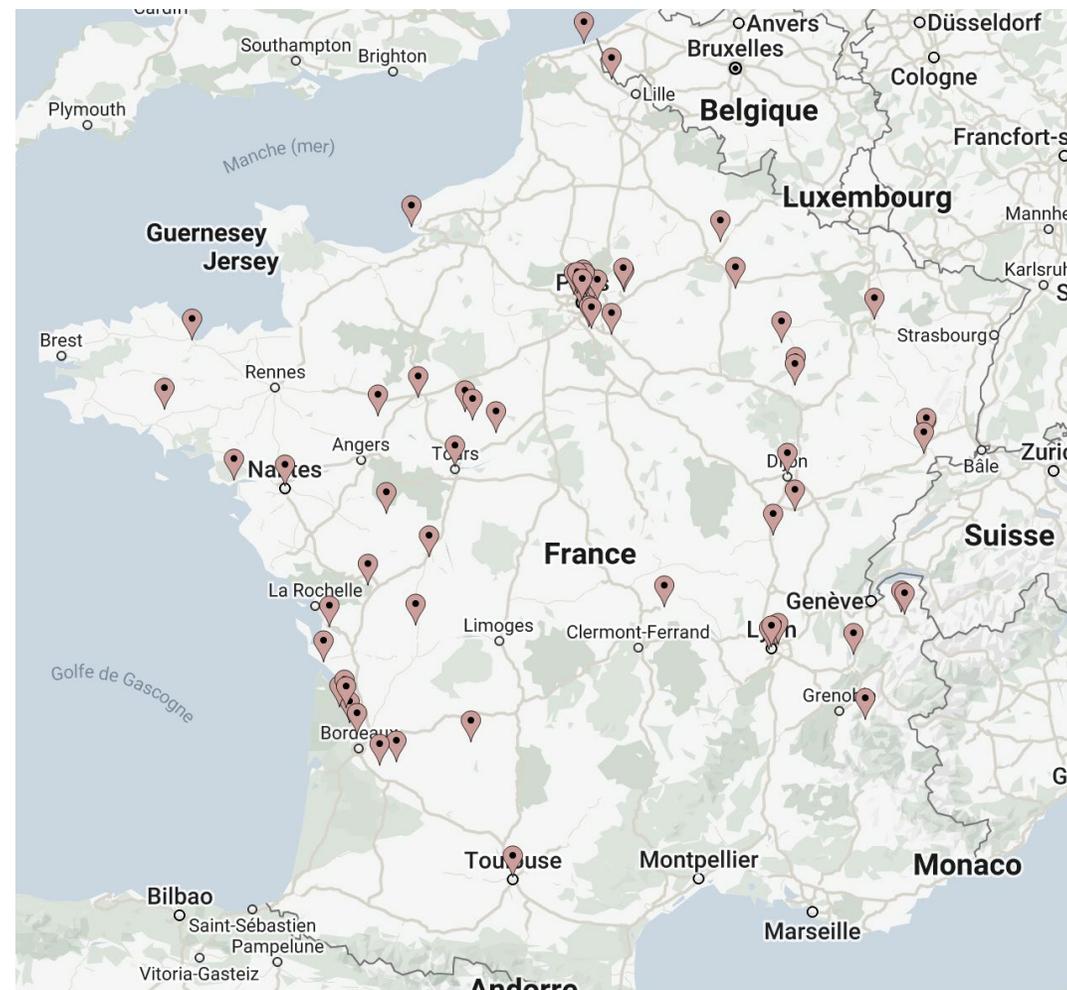
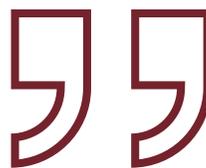
Enquêter les bailleurs

DPE et rénovation énergétique

45 entretiens semi-directifs, de 30 min à 2h30, auprès de bailleurs privés

Répartition sur tout le territoire métropolitain des bailleurs et des biens

Avec le Covid et l'augmentation du prix de l'immobilier, je ne suis même pas sûre que cette maison se vendrait à hauteur des travaux effectués.
Investisseur populaire, zone détendue, 1 seul bien

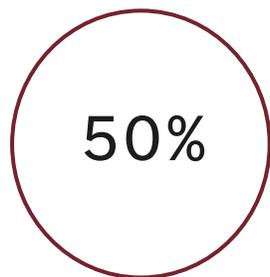


Robert, C ; Nadaï, A. 2023, Les propriétaires bailleurs, la rénovation énergétique et le Diagnostic de Performance Energétique : une enquête sociologique, CIRED.

Etat des lieux du parc locatif privé

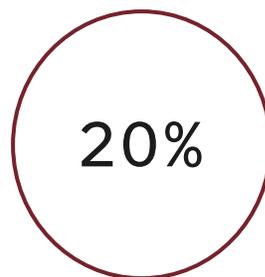
Chiffres-clés

CONCENTRÉ



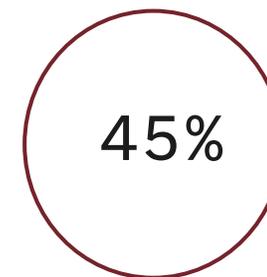
Des logements en location, possédés par les particuliers, détenus par **3,5%** des ménages (INSEE 2021)

ÉNERGIVORE



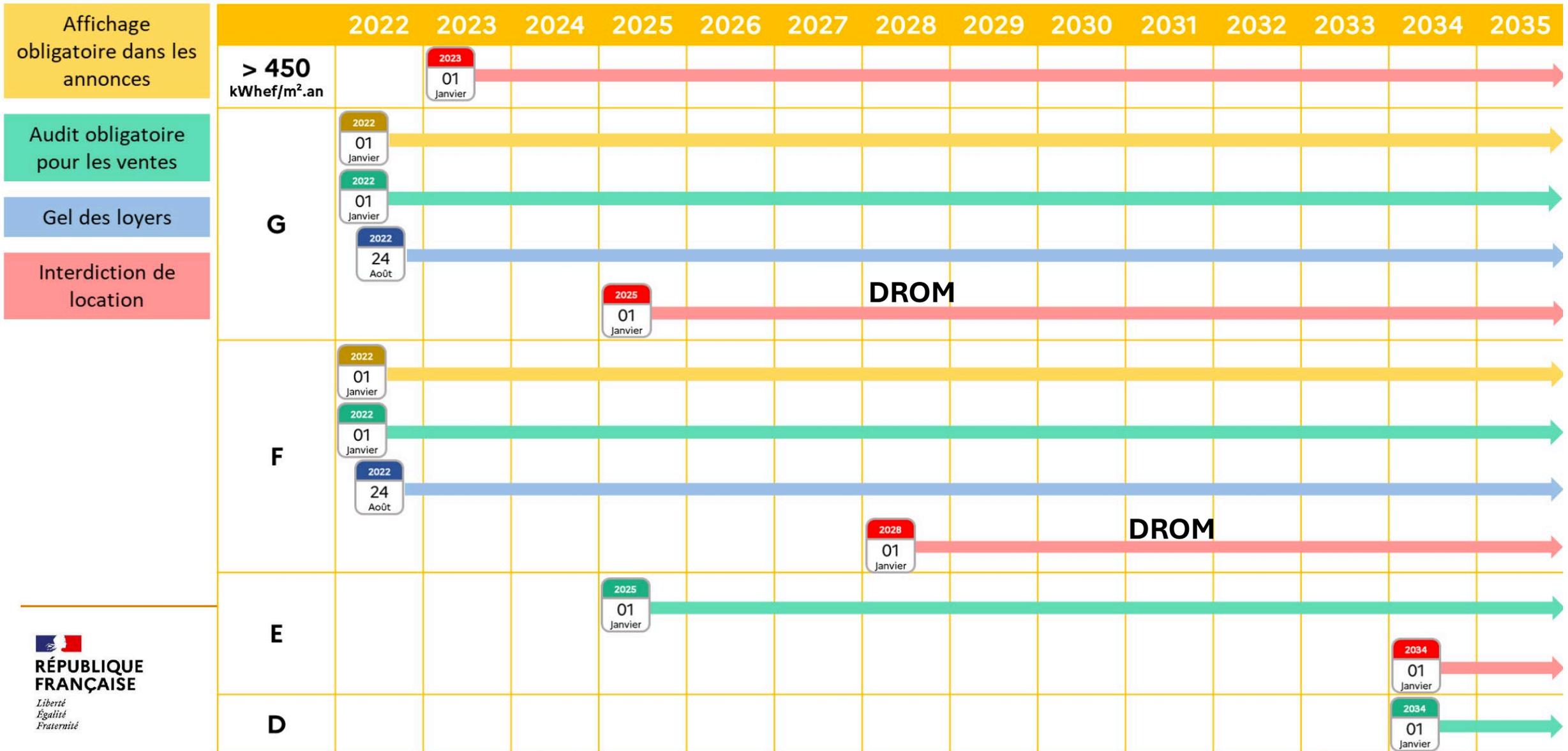
De « passoires énergétiques » classées F ou G (ONRE 2022)

SOCIAL



Des ménages en précarité énergétique y résident (Plan Bâtiment Durable, 2019)

Corpus réglementaire



 Changement DPE <40m2

Politiques publiques

Soutien à la rénovation et à l'adaptation

Déficit foncier et Taux réduit de TVA (5,5%)

Aides à la rénovation énergétique et à l'adaptation : MaPrimeRénov', Loc'Avantages, MaPrimAdapt, CEE, ...

Eco-prêt à taux zéro, Prêt Avance Rénovation 0%

Actions locales d'accompagnement aux travaux & Médiation bailleurs-locataires

Nouvelles approches: BRS / Surélévation / Reconversion surfaces commerciales / ...

Aides européennes (ELENA, FEDER, CINEA, BEI, etc...)

Diagnostic de Performance Energétique

Des ambitions multiples

Outil d'aide à la rénovation énergétique : des recommandations de travaux critiquées

Impact des méthodes de calcul sur les obligations des bailleurs : critère de décence du logement

Des méthodes de calcul en cours de stabilisation

Critères d'influence dans le choix d'acquisition des biens, fixation du loyers, stratégies de gestion du bien

Méfiance généralisée

Débat sur la formation des diagnostiqueurs, la précision du diagnostic, les arnaques

10 PROFILS DE PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

PROPRIÉTAIRE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Rendement du capital

Recherche de rentabilité avec faible investissement. 'Bonnes affaires' à rénover pour offrir des biens à loyers plus bas que la moyenne (cible de locataires précaires).

SALARIÉS VISANT L'INDÉPENDANCE ÉCONOMIQUE

Rendement du capital / complément de revenu actuel ou futur

Investisseur, recherche de cashflow / affranchissement du salariat, rentabilité forte à court terme et durable. Financement par emprunt / salaire levier d'emprunt.

HÉRITIER PATRIMONIAL ACTIF

Rendement du capital / complément de revenu, actuel ou futur

Le parc locatif et sa gestion sont un patrimoine familial à fructifier et à transmettre. Visée qualitative de long terme. Combinaison d'aides financières et fiscales.

INVESTISSEUR POPULAIRE

Complément de revenu actuel ou futur / enrichissement à long terme

Recherche de complément de revenu (utilisation dans la vie quotidienne) et solution d'enrichissement à long terme.

PROFESSIONNEL DU BÂTIMENT

Complément de revenu actuel ou futur / enrichissement à long terme / occupation

Recherche de revenus complémentaires et de constitution de patrimoine. La location est un second métier.

BAILLEUR CIRCONSTANCIÉ À BAS REVENU

Faire face à un impondérable de vie

Pas de logique d'investissement locatif. Objectif de réduction des pertes face un changement projet de vie. Montant du loyer souvent inférieur aux prêts/charges.

BAILLEUR PATRIMONIAL

Attachement patrimonial, transmission

Pas de recherche de rentabilité mais conservation du patrimoine et attachement au bien.

CONSERVATEURS

Attachement patrimonial, transmission

Pas de recherche de rentabilité mais objectif de conservation patrimoine. Attachement au bien.

DÉÇUS DE L'IMMOBILIER

Complément de revenu actuel ou futur

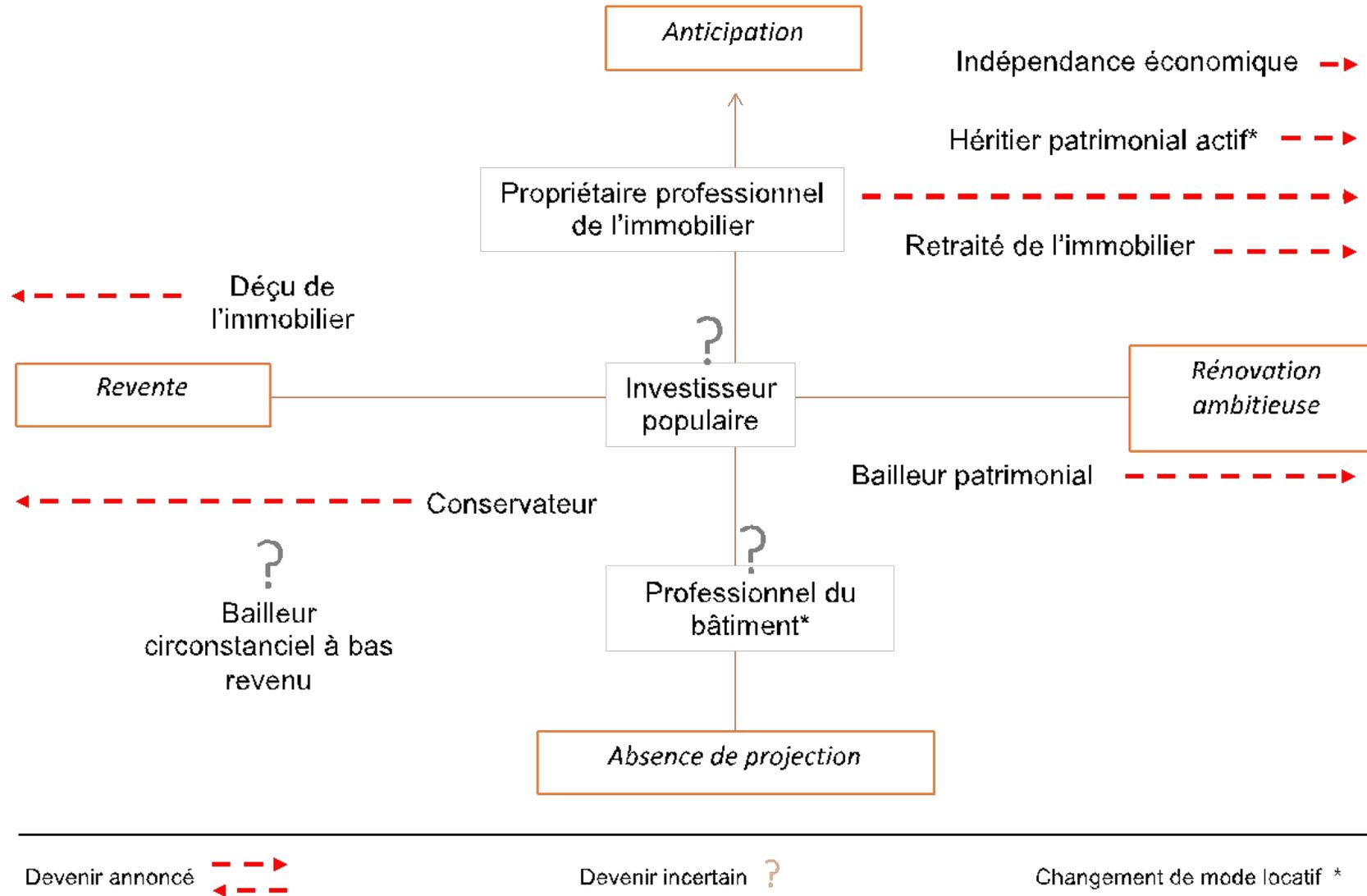
Sécurisation d'une épargne pour la retraite. Objectif remis non atteint (exigences réglementaires). Biens parfois dévalués (zone détendue, paupérisée).

RETRAITÉS DE L'IMMOBILIER

Complément de revenu actuel ou futur

Placement avec recherche de complément de revenu à la retraite. Objectif fragilisé par les exigences réglementaires.

Adaptabilité face aux évolutions réglementaires



Anticipation des bailleurs face au durcissement des exigences réglementaires de rénovation énergétique

Des freins multiples pour les bailleurs à la rénovation énergétique

Un déséquilibre économique

Relation conflictuelle bailleur-locataire

Manque d'informations sur l'état du bien

Manque de connaissances techniques

Enjeux logistiques relationnels d'un chantier

Temporalité : manque d'anticipation, délais (aides, travaux)

Prise de décision entravée en copropriété

Complexité réglementaire

Manque de confiance dans le DPE

Des leviers pour engager des rénovations

Financier

Avantages fiscaux ;
Aides aux travaux ;
Hausse des loyers ;
Eviter l'interdiction de location

Symbolique

Normes sociales ;
Mise en avant d'un bien qualitatif ;
Enjeu écologique

Relationnel

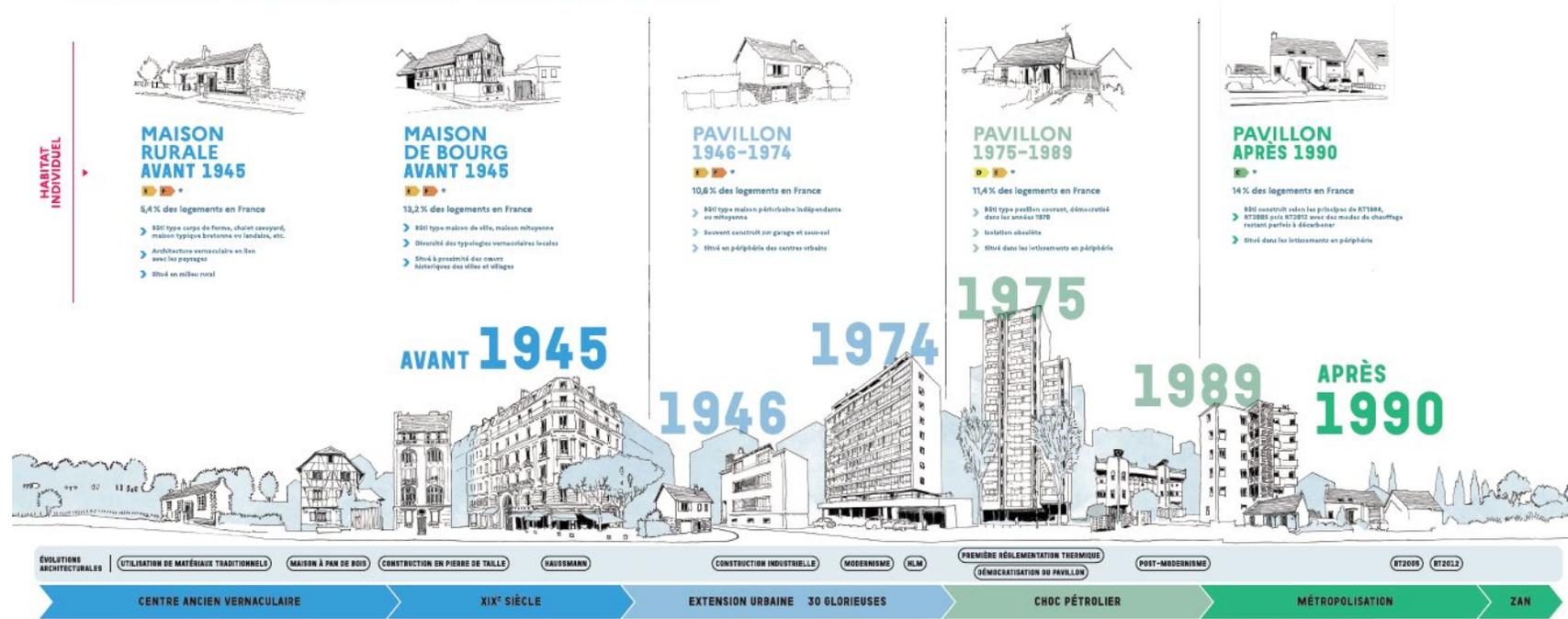
Choix du locataire ;
Réponse aux demandes ;
Garantir le confort des locataires

Gestion

Intérêt à conserver un bien en bon état et vendable (actif liquide) ;
Faible maintenance à prévoir

Diversité du parc bâti et enjeu de rénovation énergétique

► MIEUX CONNAÎTRE SON LOGEMENT POUR MIEUX LE RÉNOVER



* Étiquette estimée avant travaux

**Vous aussi, contribuez à faire naître les nouveaux
champs de réflexions qui font avancer le foncier.**

REJOIGNEZ-NOUS !



10 PROFILS DE PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

PROPRIÉTAIRE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Rendement du capital

Recherche de rentabilité avec faible investissement. 'Bonnes affaires' à rénover pour offrir des biens à loyers plus bas que la moyenne (cible de locataires précaires).

SALARIÉS VISANT L'INDÉPENDANCE ÉCONOMIQUE

Rendement du capital / complément de revenu actuel ou futur

Investisseur, recherche de cashflow / affranchissement du salariat, rentabilité forte à court terme et durable. Financement par emprunt / salaire levier d'emprunt.

HÉRITIER PATRIMONIAL ACTIF

Rendement du capital / complément de revenu, actuel ou futur

Le parc locatif et sa gestion sont un patrimoine familial à fructifier et à transmettre. Visée qualitative de long terme. Combinaison d'aides financières et fiscales.

INVESTISSEUR POPULAIRE

Complément de revenu actuel ou futur / enrichissement à long terme

Recherche de complément de revenu (utilisation dans la vie quotidienne) et solution d'enrichissement à long terme.

PROFESSIONNEL DU BÂTIMENT

Complément de revenu actuel ou futur / enrichissement à long terme / occupation

Recherche de revenus complémentaires et de constitution de patrimoine. La location est un second métier.

BAILLEUR CIRCONSTANCIÉ À BAS REVENU

Faire face à un impondérable de vie

Pas de logique d'investissement locatif. Objectif de réduction des pertes face un changement projet de vie. Montant du loyer souvent inférieur aux prêts/charges.

BAILLEUR PATRIMONIAL

Attachement patrimonial, transmission

Pas de recherche de rentabilité mais conservation du patrimoine et attachement au bien.

CONSERVATEURS

Attachement patrimonial, transmission

Pas de recherche de rentabilité mais objectif de conservation patrimoine. Attachement au bien.

DÉÇUS DE L'IMMOBILIER

Complément de revenu actuel ou futur

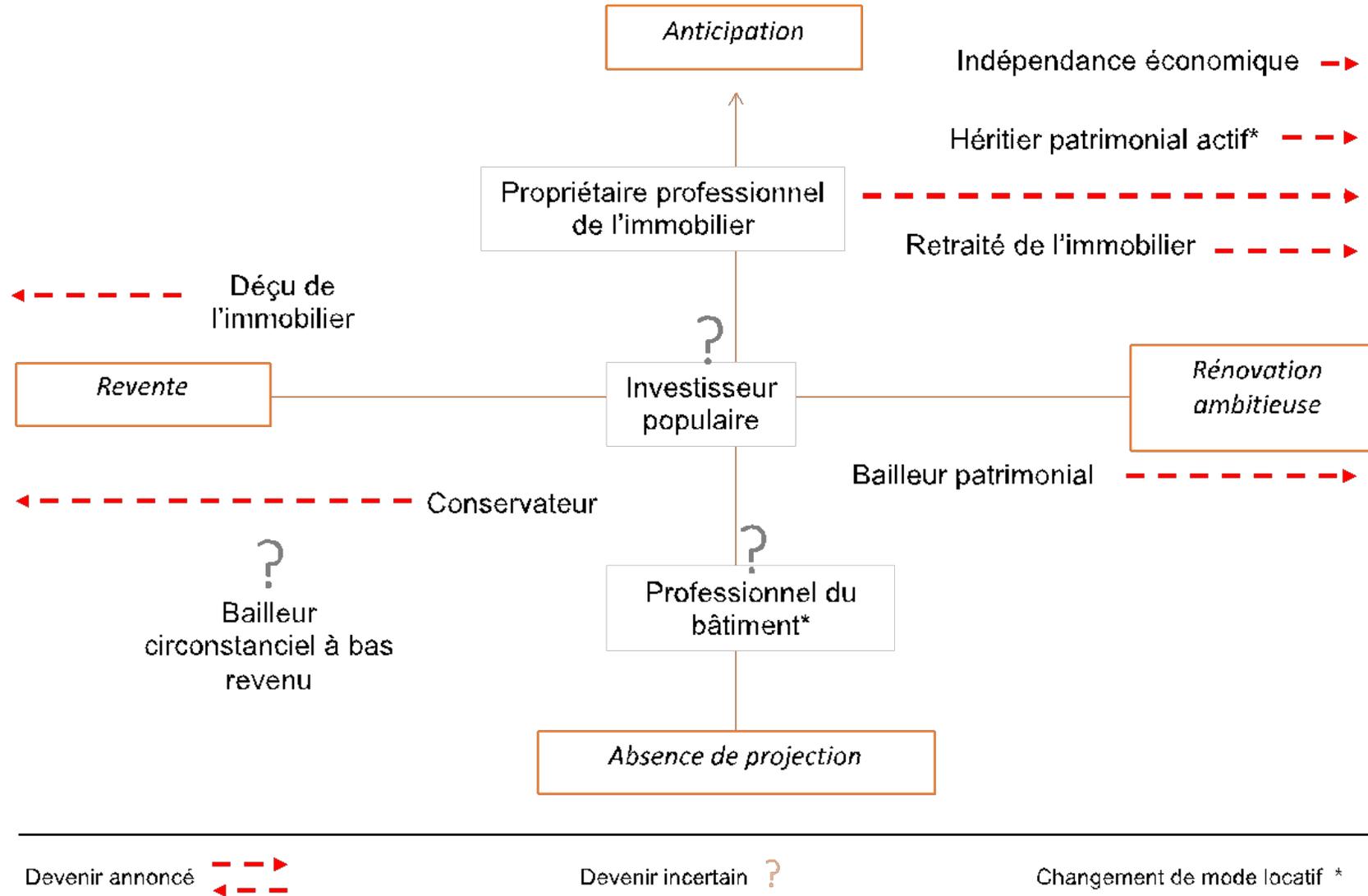
Sécurisation d'une épargne pour la retraite. Objectif remis non atteint (exigences réglementaires). Biens parfois dévalués (zone détendue, paupérisée).

RETRAITÉS DE L'IMMOBILIER

Complément de revenu actuel ou futur

Placement avec recherche de complément de revenu à la retraite. Objectif fragilisé par les exigences réglementaires.

Adaptabilité face aux évolutions réglementaires



Anticipation des bailleurs face au durcissement des exigences réglementaires de rénovation énergétique

Des freins multiples pour les bailleurs à la rénovation énergétique

Un déséquilibre économique

Relation conflictuelle bailleur-locataire

Manque d'informations sur l'état du bien

Manque de connaissances techniques

Enjeux logistiques relationnels d'un chantier

Temporalité : manque d'anticipation, délais (aides, travaux)

Prise de décision entravée en copropriété

Complexité réglementaire

Manque de confiance dans le DPE

Des leviers pour engager des rénovations

Financier

Avantages fiscaux ;
Aides aux travaux ;
Hausse des loyers ;
Eviter l'interdiction de location

Symbolique

Normes sociales ;
Mise en avant d'un bien qualitatif ;
Enjeu écologique

Relationnel

Choix du locataire ;
Réponse aux demandes ;
Garantir le confort des locataires

Gestion

Intérêt à conserver un bien en bon état et vendable (actif liquide) ;
Faible maintenance à prévoir

DÉBAT B

SUBMERSION ET REcul DU TRAIT DE CÔTE, QUELLE VULNÉRABILITÉ DES MARCHÉS ET STRATÉGIES À VENIR ?

Un débat animé par :



Thomas WELSCH

Directeur Général de l'Établissement public foncier de la Vendée

PARTICIPANTS



Clara PEREZ

Chargée de mission en évaluation immobilière
IPFEC



Frédéric LAURENT

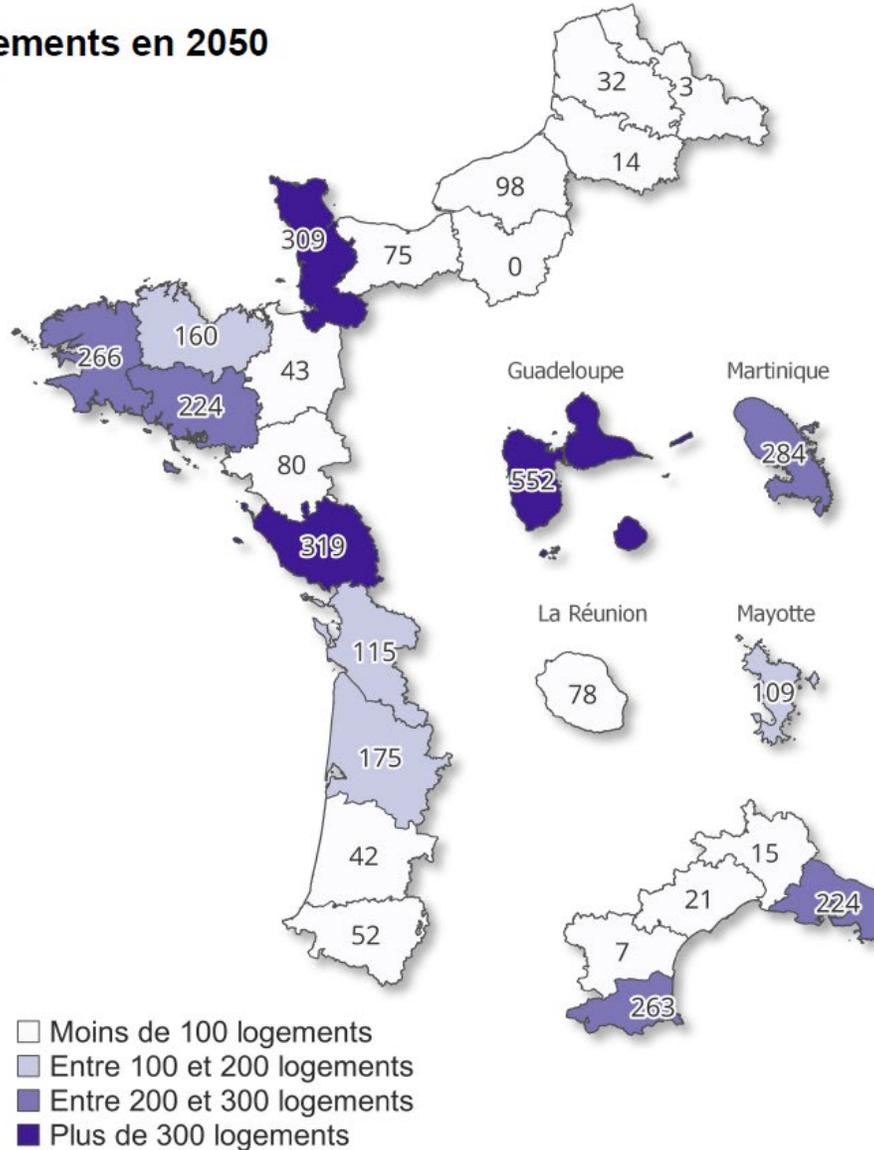
Responsable du pôle évaluation domaniale
DNID

Introduction

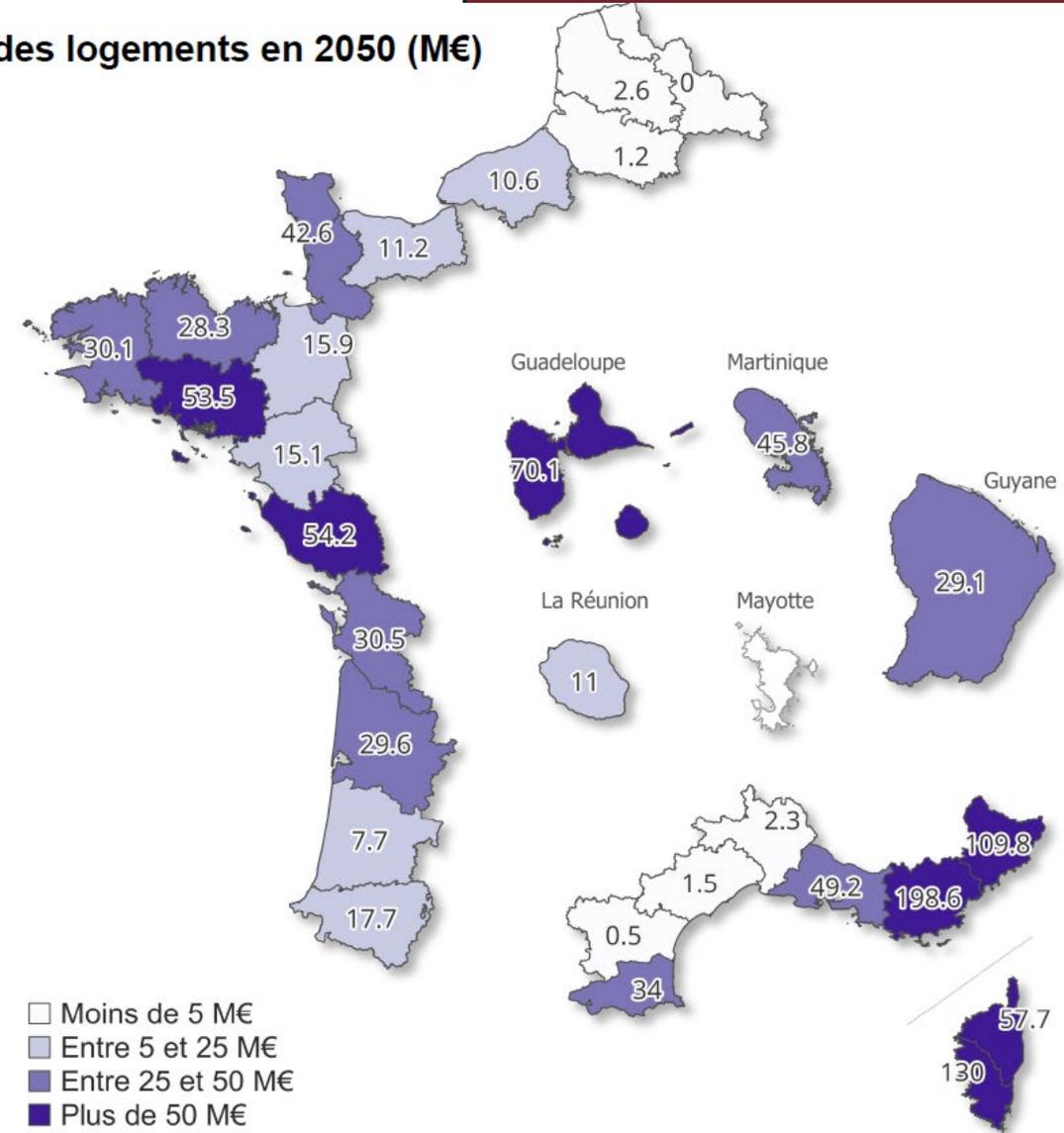
Eléments de contexte

Données:
CEREMA

Nombre de logements en 2050



Valeur vénale des logements en 2050 (M€)



Introduction

Une loi pour gérer l'érosion côtière dans la durée

Un décret listant les communes concernées

Principales dispositions :

- Possibilité d'élaborer **une stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte** ;
- Réaliser une **cartographie du RTC à 30 ans et de 30 à 100 ans** ;
- Améliorer l'information acquéreur locataire ;
- Instituer **un droit de préemption spécifique et une nouvelle méthode d'évaluation des biens** ;
- Créer un nouveau régime de **bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC)**
- Déroger exceptionnellement à la loi littoral ;
- Aide exceptionnelle pour le relogement ;

Site du Ministère
de l'écologie

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/adaptation-territoires-aux-evolutions-du-littoral#:~:text=Aucune%20r%C3%A9gion%20c%C3%B4ti%C3%A8re%20fran%C3%A7aise%20n,territoires%20d'outre%2Dmer.>

Introduction

Le financement, un enjeu traité par une récente mission d'inspection

Principales propositions :

- Imposer les cartographies aux communes concernées ;
- Favoriser un retournement de marché sur le littoral :
- Aboutir à des valeurs foncières économiques adaptées à la durée de vie résiduelle des biens menacés
- Soutenir la maîtrise d'ouvrage et l'ingénierie d'aménagement des collectivités, notamment en renforçant les PPA.
- Limiter les aides aux résidences principales, en fonction des revenus et de la connaissance du risque lors de l'achat (250 M€)
- Responsabiliser les propriétaires via la création d'ASA (association syndicale autorisée) pour financer l'entretien des ouvrages.
- Nouvelles recettes s'appuyant sur la fiscalité.

Rapport :

Financement des conséquences du recul du trait de côte - Comment accompagner la transition des zones littorales menacées ?

<https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/financement-des-consequences-du-recul-du-trait-de-cote-a3956.html>

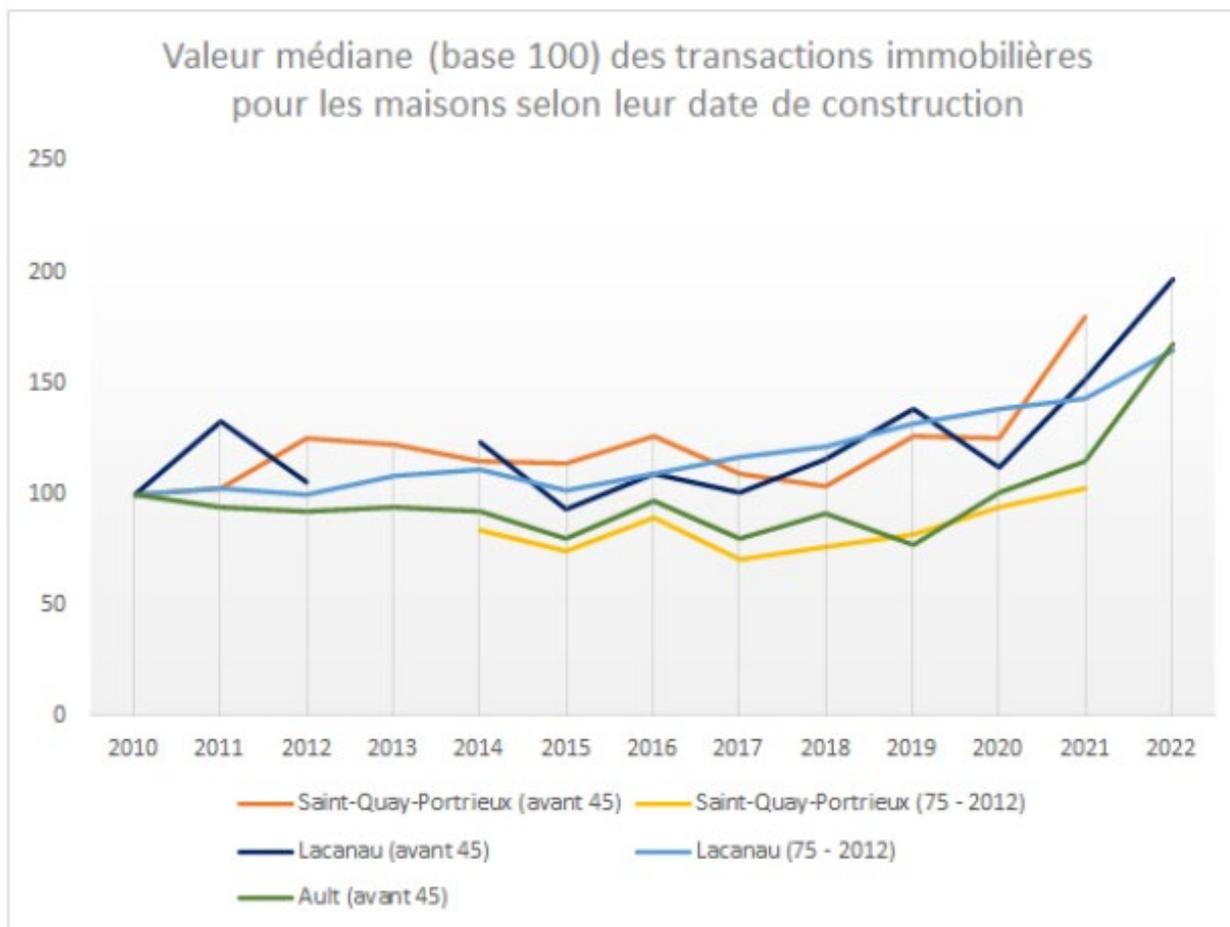
**Marie-Luce Bousseton,
Jean-François Landel,
Boris Leclerc, IGEDD**

Maxime Tandonnet, IGA

Introduction

Le financement, un enjeu traité par une récente mission d'inspection

- Favoriser un retournement de marché sur le littoral :



Rapport :

Financement des conséquences du recul du trait de côte - Comment accompagner la transition des zones littorales menacées ?

<https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/financement-des-consequences-du-recul-du-trait-de-cote>
[a3956.html](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/financement-des-consequences-du-recul-du-trait-de-cote)

Marie-Luce Bousseton,
Jean-François Landel,
Boris Leclerc, IGEDD

Maxime Tandonnet, IGA

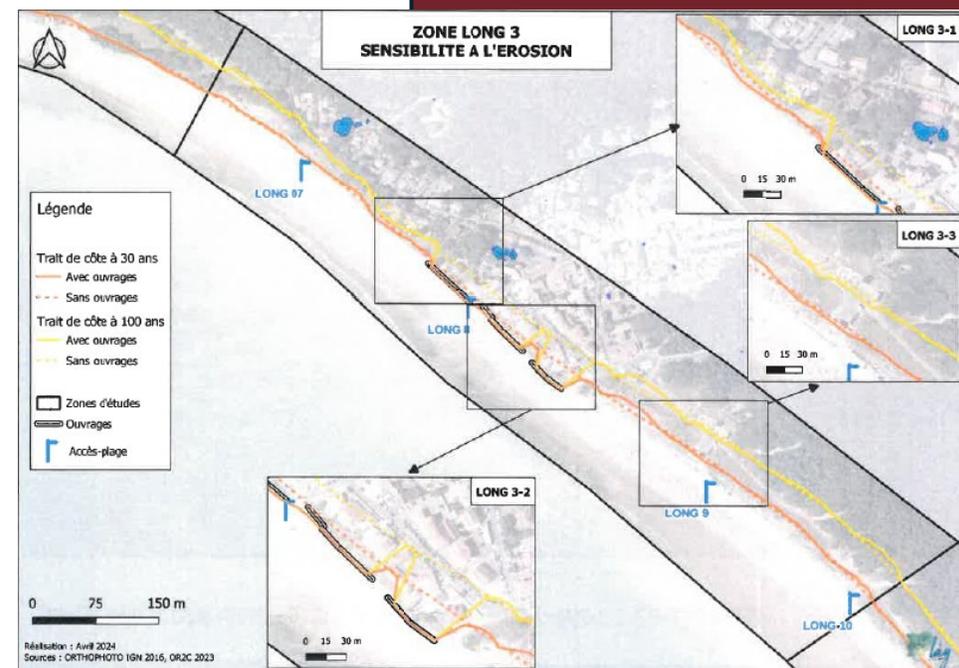
Temps 1

Quelles stratégies d'aménagement pour les littoraux touchés par la submersion et/ou le recul du trait de côte ? Quels coûts pour la puissance publique

Des collectivités se saisissent de la loi et élaborent des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte.

Exemple : Vendée Grand Littoral

- Cartographie par sous secteur du littoral (tranche de 300 m à 3 km) ;
- Création d'ASA pour les ouvrages privés ;
- Renaturation de l'estuaire du Goulet ;
- Acquisition tactique de biens à risque ;
- Elaboration d'un PPA pour mettre en œuvre la stratégie



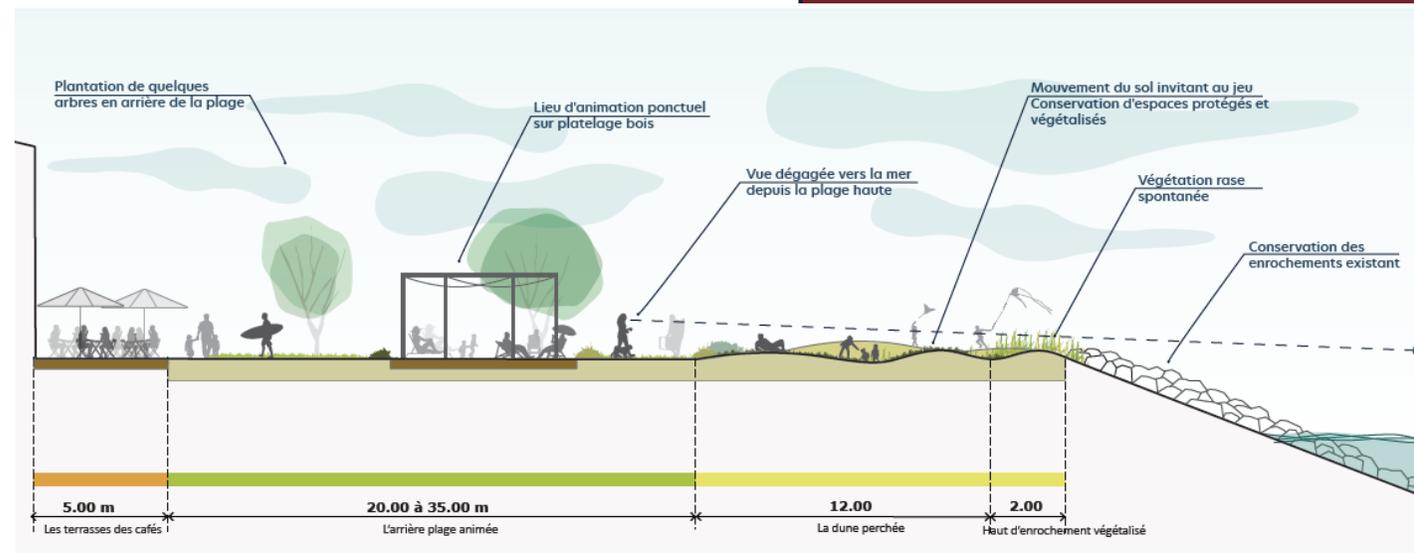
Temps 1

Quelles stratégies d'aménagement pour les littoraux touchés par la submersion et/ou le recul du trait de côte ?
Quels coûts pour la puissance publique

Le coût du foncier pèse lourd dans la gestion des zones exposées

Exemple : Réaménagement du quartier de la Parée – Brétignolles sur Mer

- 3 ha de maîtrise foncière ; 53 parcelles
- 200m de front de mer ;
- Engagement financier EPF de 10 M€
- Projet de ZAC de 15M€ d'engagements. **10 M€ de subvention d'équilibre**



Temps 2

Bien exposé au risque du recul du trait de côte : Quelle(s) méthode(s) d'évaluation ?

Deux cas de figure :

Un bien situé dans
une zone exposée au
recul du trait de côte
à horizon
30 ans

Méthode comparative
avec application
éventuelle d'un
abattement proportionnel
à la durée de vie
résiduelle du bien

Un bien situé dans
une zone exposée au
recul du trait de côte
à horizon
PLUS DE 30

Méthode
comparative
SANS abattement

Ordonnance du
6 avril 2022 – art
L219-7 code de
l'urbanisme

Temps 2

Bien exposé au risque en ZERTC 30 ans : Quelle(s) méthode(s) d'évaluation ?

Privilégier la méthode par la comparaison

Si possible, trouver des termes de référence dans la même zone exposée à l'érosion côtière

En l'absence de termes de référence situés dans la même zone

Appliquer un abattement proportionnel à la durée de vie résiduelle du bien

Formule de l'abattement

$$V = M - M (30-D)/30$$

Où :

V est la valeur du bien
M la valeur de marché hors ZERC
D la durée de vie résiduelle du bien

Temps 2

Bien exposé au risque en ZERTC 30 ans : Un exemple



- On considère la préemption d'une maison située dans une zone d'exposition au recul du trait de côte à horizon 30 ans.
- Depuis sa dernière délimitation, on considère que la durée de vie résiduelle du bien est 18 ans.
- Les hypothèses A et B sont indépendantes l'une de l'autre.

Hypothèse A : mutations suffisantes dans la zone de recul avec un niveau d'exposition similaire, situés dans cette même zone,

Valeur 200 000 €.

Hypothèse B : les mutations relevées sur zone sont insuffisantes : maison évaluée 200 000 € par référence à des termes situés hors de la zone de recul.

Valeur après abattement :

$$200\ 000 - 200\ 000 \times (30\ \text{ans} - 18\ \text{ans}) / 30\ \text{ans} = 120\ 000\ \text{€}.$$

Temps 3

Calcul redevance BRAEC : méthode par l'investissement du bailleur

On suppose un prix d'acquisition de 200 000 € et un coût de renaturation ou déconstruction de 60 000 € (en valeur 2025).

CALCUL DE LA REDEVANCE BRAEC hypothèse 25 ans

1	Valeur de l'immeuble apporté	200 000 €	Valeur d'acquisition du bien par la collectivité
	Coût de déconstruction et renaturation	60 000 €	Démolition + remise en état des sols suivant devis
	Durée du bail	25	suivant étude de la date d'immersion
	Variation moyenne annuelle du coût de déconstruction et renaturation	2,50%	moyenne Indice INSEE coût de construction sur la durée du bail
	Valeur nominale du coût de déconstruction et renaturation	111 237 €	$60000€ \times (1+2,5\%)^{25}$
	Taux d'actualisation	6,00%	Taux des obligations assimilables du Trésor (OAT = 3%) + Correctifs (3%). Voir encadré
	Coût de déconstruction et renaturation actualisé	25 918 €	Valeur nominale du coût de déconstruction et renaturation / $(1 + (\text{taux d'actu})^{\text{durée}})$
	Valeur de l'apport global	225 918 €	Valeur globale actualisée de l'investissement (valeur acquisition immeuble + coût renaturation indexé et actualisé)
2	Taux de rendement attendu par le bailleur	5,50%	Le taux de rendement correspond à l'actif sous-jacent. Ce taux peut être négocié (vraisemblablement entre 3% et 7%).
	Redevance brute	12 425 €	apport global x taux de rendement
	Frais de gestion	10%	Ratio habituel
		1 243 €	
	Redevance globale annuelle	13 668 €	12 425 € + 1243 €
	La redevance peut être indexée et les conditions financières sont révisables en cas de changement de destination ou de nouveaux travaux postérieurs à la signature de ce bail,		
	Nota : On peut aussi prévoir un bouquet au lieu d'une redevance annuelle sur la durée du bail. A calculer avec un taux d'actualisation.		

Le coût de déconstruction ou de renaturation pourra être établi sur devis contradictoire.

La durée du bail dépendra de la date prévue (par les études scientifiques) d'immersion.

Taux d'actualisation	
Taux de base	3
Illiquidité	1,5
Prime de risque	1,5
Taux d'actualisation	6

Temps 3

Méthode discounted cash flow

On reprend les données exemple de la slide précédente.

On suppose en outre des recettes de 16 000 € annuels et des charges de 1000 € annuels.

Données	
Prix d'acquisition	200 000 €
Coût de déconstruction et renaturation	60 000 €
Investissement preneur	- €
Taux indexation des coûts	2,50%
Taux indexation des revenus	2,50%
Montant des recettes	16 800 €
Charges	1 000 €
Taux d'actualisation	6,00%

Année	Revenus	Charges	Investissement	Solde	Actualisation	Cash-flow disponible
1	16 800 €	1 000 €	- €	15 800 €	0,943396226	14 906 €
2	17 220 €	1 025 €		16 195 €	0,88999644	14 413 €
3	17 651 €	1 051 €		16 600 €	0,839619283	13 938 €
4	18 092 €	1 077 €		17 015 €	0,792093663	13 477 €
5	18 544 €	1 104 €		17 440 €	0,747258173	13 032 €
6	19 008 €	1 131 €		17 876 €	0,70496054	12 602 €
7	19 483 €	1 160 €		18 323 €	0,665057114	12 186 €
8	19 970 €	1 189 €		18 781 €	0,627412371	11 784 €
9	20 469 €	1 218 €		19 251 €	0,591898464	11 394 €
10	20 981 €	1 249 €		19 732 €	0,558394777	11 018 €
11	21 505 €	1 280 €		20 225 €	0,526787525	10 654 €
12	22 043 €	1 312 €		20 731 €	0,496969364	10 303 €
13	22 594 €	1 345 €		21 249 €	0,468839022	9 962 €
14	23 159 €	1 379 €		21 780 €	0,442300964	9 634 €
15	23 738 €	1 413 €		22 325 €	0,417265061	9 315 €
16	24 331 €	1 448 €		22 883 €	0,393646284	9 008 €
17	24 940 €	1 485 €		23 455 €	0,371364419	8 710 €
18	25 563 €	1 522 €		24 042 €	0,350343791	8 423 €
19	26 202 €	1 560 €		24 643 €	0,33051301	8 145 €
20	26 857 €	1 599 €		25 259 €	0,311804727	7 876 €
21	27 529 €	1 639 €		25 890 €	0,294155403	7 616 €
22	28 217 €	1 680 €		26 537 €	0,277505097	7 364 €
23	28 922 €	1 722 €		27 201 €	0,261797261	7 121 €
24	29 645 €	1 765 €		27 881 €	0,246978548	6 886 €
25	30 387 €	1 809 €		28 578 €	0,232998631	6 659 €
Total cash-flow libre sur 25 ans						256 427 €
Coût de déconstruction et renaturation				111 237 €	taux d'actualisation 6%	25 918 €
Total cash-flow + coût renaturation ou déconstruction actualisé	573 850 €	34 158 €		650 929 €		282 345 €

On suppose que le preneur ne réalise pas de travaux susceptibles d'influencer ses revenus.

Prix d'acquisition	200 000 €
Investissement preneur	- €
Total	200 000 €
% bailleur	100,00%
Cash-flow disponible affecté au bailleur	282 345 €
Redevance annuelle sur 25 ans	11 294 €

- Nota : la méthode DCF est plus adaptée en cas de bien fructifère.

DÉBAT C DÉVALORISATION ET REVALORISATION DES PATRIMOINES DANS LES TERRITOIRES DÉCROISSANTS

Un débat animé par :



Louis MICHEL

Urbaniste, Recyclage immobilier
LILLE – Coopérative Optéos

PARTICIPANTS



Lise FOURDRIGNIER

Doctorante en aménagement de l'espace et urbanisme,
Université Gustave Eiffel (LATTS, UMR 8134)
Experte



Sylvain BRILLET

Directeur Général
EPF Nouvelle Aquitaine
Opérationnel



Samuel SORIANO

Directeur Général
SOLOREM (Nancy)
Opérationnel

DÉROULÉ

Dévalorisation et revalorisation des patrimoines
dans les territoires décroissants

- **1. Cadrage**
Notions de valeur, décroissance, patrimoine...
- **2. Les acteurs et actrices confrontés / impliqués dans la revitalisation des territoires décroissants**
Quels acteurs? Quelles relations aux systèmes d'acteurs ? Quels rôles?
- **3. Les (nouvelles) postures opérationnelles**
Quels remèdes? Quels leviers? Quelles innovations dans les pratiques?
- **4. Ouverture...**

DÉROULÉ

Dévalorisation et revalorisation des patrimoines
dans les territoires décroissants

- **1. Cadrage**
Notions de valeur, décroissance, patrimoine...
- **2. Les acteurs et actrices confrontés / impliqués dans la revalorisation des territoires décroissants**
Quels acteurs? Quelles relations aux systèmes d'acteurs ? Quels rôles?
- **3. Les (nouvelles) postures opérationnelles**
Quels remèdes? Quels leviers? Quelles innovations dans les pratiques?
- **4. Ouverture...**

CADRAGE

Décroissance, valorisation, vacance,...



Honfleur (76) 2024



Hautes rivères (08) 2023



Hautes rivères (08) 2023



Livardois (63) 2023



Livardois (63) 2023



Livardois (63) 2023



Roubaix (59) 2023



Hautes rivères (08) 2023



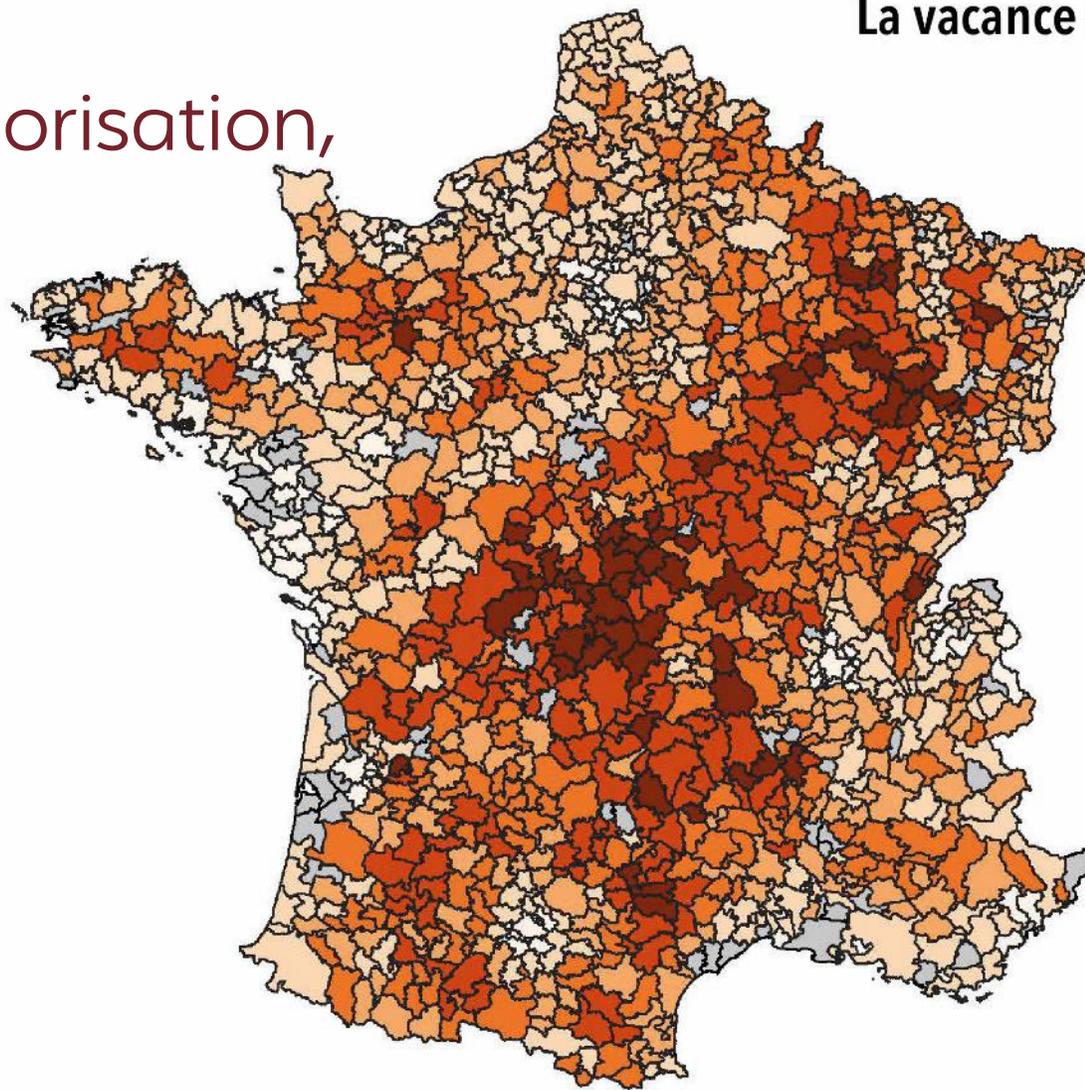
Saint Denis (93) 2025

CADRAGE

Décroissance, valorisation,
vacance,....



La vacance structurelle : un phénomène
présentant de fortes
disparités territoriales



LÉGENDE

Taux de vacance structurelle
(supérieure à 2 ans)
Par EPCI, 2021

0 - 1,6%

1,6 - 3,4%

3,4 - 5,2%

5,2 - 7,3 %

7,3 - 10,0%

Supérieur à 10%

Information non disponible

Données issues de l'Insee et de l'Observatoire de la Transition Économique (OTÉ) de l'INSEE.

Échelle : 1 cm = 100 km. Dernière mise à jour : 2024. Révisé le 06/02/2025.

© INSEE 2024

0 100 200 KM

DÉROULÉ

Dévalorisation et revalorisation des patrimoines
dans les territoires décroissants

- **1. Cadrage**
Notions de valeur, décroissance, patrimoine...
- **2. Les acteurs et actrices confrontés / impliqués dans la revalorisation des territoires décroissants**
Quels acteurs? Quelles relations aux systèmes d'acteurs ? Quels rôles?
- **3. Les (nouvelles) postures opérationnelles**
Quels remèdes? Quels leviers? Quelles innovations dans les pratiques?
- **4. Ouverture...**

DÉROULÉ

Dévalorisation et revalorisation des patrimoines
dans les territoires décroissants

- **1. Cadrage**
Notions de valeur, décroissance, patrimoine...
- **2. Les acteurs et actrices confrontés / impliqués dans la revalorisation des territoires décroissants**
Quels acteurs? Quelles relations aux systèmes d'acteurs ? Quels rôles?
- **3. Les (nouvelles) postures opérationnelles**
Quels remèdes? Quels leviers? Quelles innovations dans les pratiques?
- **4. Ouverture...**

EPFNA

Méthode SVP



LA MÉTHODE

PHASE 1 : sécuriser - stabiliser

OBJECTIF : prendre le site en mains rapidement pour maîtriser les coûts et éviter que celui-ci ne se dégrade davantage

L'EPFNA peut gérer l'ensemble de cette phase de mise en sécurité au moyen d'un accord de collectivité global, qui confère plus de tranquillité à la commune et une réactivité accrue puisque l'EPFNA prend en charge l'ensemble des relations avec les prestataires (devis, autorisations de travaux, etc...)

PHASE 2 : valoriser - voir les possibles

OBJECTIF : donner de la lisibilité au site pour le valoriser et rassurer les acquéreurs en leur permettant de mesurer le potentiel et les utilisations ultérieures du foncier

PHASE 3 : promouvoir - prospecter - partager

OBJECTIF : lister et quantifier les prospects (artisans, commerces, industries, services, bureaux... etc.) et les associer à la définition de leurs besoins en surface et leurs moyens financiers, en associant le tout à une temporalité afin de tendre vers une conception sur mesure



Ancienne Manufacture des Tabacs
Tonneins (47)

DÉROULÉ

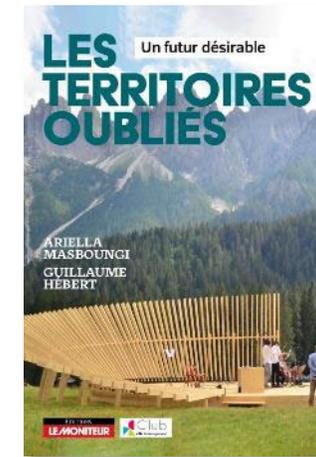
Dévalorisation et revalorisation des patrimoines
dans les territoires décroissants

- **1. Cadrage**
Notions de valeur, décroissance, patrimoine...
- **2. Les acteurs et actrices confrontés / impliqués dans la revalorisation des territoires décroissants**
Quels acteurs? Quelles relations aux systèmes d'acteurs ? Quels rôles?
- **3. Les (nouvelles) postures opérationnelles**
Quels remèdes? Quels leviers? Quelles innovations dans les pratiques?
- **4. Ouverture...**

Quelques conseils de lecture...



« Dans les âmes et les urnes »
V. JAROUSSEAU
Les Arènes – 2025 [Lien](#)



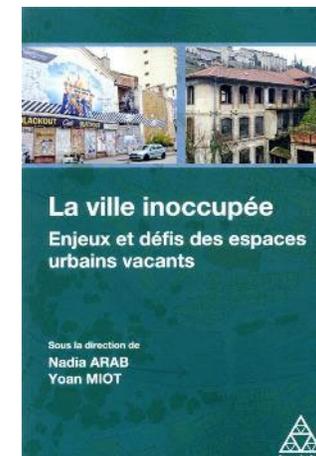
« Les territoires oubliés, un futur désirable »
A. MASBOUNGI – G. HEBERT
Le Moniteur – 2024 [Lien](#)



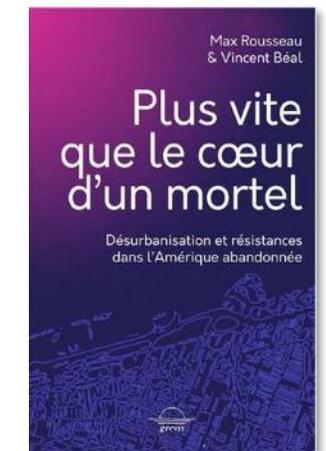
« Tour de France des villes incomprises »
V. NOYOUX
Ed. du Trésor – 2016 [Lien](#)



« Les métropoles barbares »
G. FABUREL
Le passager clandestin – 2019 [Lien](#)



« La ville inoccupée »
N. ARAB – Y. MIOT
Presse des Ponts – 2020 [Lien](#)



« Plus vite que le cœur d'un mortel »
M. ROUSSEAU – V. BEAL
Gravis – 2021 [Lien](#)

**Vous aussi, contribuez à faire naître les nouveaux
champs de réflexions qui font avancer le foncier.**

REJOIGNEZ-NOUS !

