



# Etude sur le développement de foncières logements en milieu rural

@pexel- Daan Wijngaard

# Etude sur le développement de foncières logements en milieu rural

## La problématique

- **De nombreux centres-bourgs et villages souffrent d'une part importante de logements vacants.** Cette vacance s'explique pour partie par la faible adaptation des biens proposés à la demande ou par un marché immobilier atone.
- **Cette vacance renforce le phénomène de perte d'attractivité des villages en milieu rural.** Les raisons de cette vacance s'avèrent très souvent techniques et les solutions sont à la fois complexes et coûteuses.
- **Les propriétaires privés** (souvent âgés ou ayant hérités) n'ont pas toujours les compétences, la volonté pour mener une opération de rénovation ou les ressources financières, malgré les aides octroyées.
- Quant aux **communes** concernées, elles ne bénéficient pas toutes d'une ingénierie suffisante ou des fonds nécessaires pour porter ce type d'opération. Pour certaines, elles se tournent alors vers des **opérateurs**, qui n'agissent que rarement, notamment lorsque les conditions financières sont tenables. D'autres collectivités ne peuvent même pas faire appel à des opérateurs en raison de leur absence.
- Fort de ces constats, la Banque des Territoires souhaite **étudier le développement possible d'outil type foncière rurale.**

Client	Banque des Territoires
Année	2024-2025

## Notre action

### Objectifs de la phase 1 :

- **Appréhender les conditions d'intervention d'opérateur déjà en place**
- **Identifier les conditions de réussite d'opération de réhabilitation en milieu rural à partir de cas pratiques**
  - Entretiens, analyse documentaire, modélisation financière

### Objectifs de la phase 2 :

- **Analyser les conditions nécessaires pour élaborer des scénarios de création de foncière logement en milieu rural et leur opportunité**
  - Poser des axes d'investigations du modèle de la foncière : organisation, statut, gouvernance
  - Créer et consolider un prévisionnel économique et financier à partir des opérations analysées selon deux grands scénarios : achat/revente ou achat/location.
  - Effectuer des simulations suivant les hypothèses posées, étudier la rentabilité des opérations selon leur périmètres (cible, territoires ...)
  - Définir les conditions et prérequis d'équilibre de la structure et établir des préconisations

