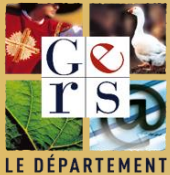




LA VACANCE DES CENTRES-BOURGS DU GERS

LA CONNAÎTRE, LA COMBATTRE ET LA VALORISER POUR REVITALISER LES CENTRES BOURGS



PARTIE 1**ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS**

1. Les chiffres de la vacance	3
2. Qu'est-ce qui explique la vacance ?	6
3. Focus sur 6 territoires / 10 communes gersoises	11

PARTIE 2**LES SOLUTIONS CORRECTIVES A METTRE EN ŒUVRE POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE**

1. LES PROPOSITIONS CORRECTIVES POUR LES 10 COMMUNES A L'ETUDE.....	14
2. LES FICHES-OUTILS	18
1. Comment analyser la vacance sur son territoire ?	19
2. Quels dispositifs pour acquérir et améliorer un bien vacant ?	21
3. Comment encourager les propriétaires à réhabiliter leur logement ?	23
• Le conseil pour la définition d'un projet de travaux	
• Les aides de droit commun	
• L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) avec un volet lutte contre la vacance	
4. Comment rassurer les propriétaires sur la mise en location des logements ?	25
• La garantie VISALE	
• L'intermédiation locative	
5. Quels outils fiscaux pour lutter contre la vacance ?	26
• Taxe sur les logements vacants	
• Abattement de taxe foncière sur les propriétés rénovées	
• Denormandie dans l'ancien	
• Le Malraux	
6. Quelle action mener sur les logements vacants situés au-dessus des commerces ?	28
3. LES ETUDES DE CAS	29
- Etude de cas 1 Acquisition-Amélioration par une collectivité Maisons à 1 de Roubaix	31
- Etude de cas 2 Acquisition-Amélioration par une commune de 400 habitants Jeu-les-Bois	33
- Etude de cas 3 Acquisition Amélioration par l'EPF et cession à la commune de Jegun	34
- Etude de cas 4 Acquisition Amélioration par un bailleur social et faisabilité pour la mobilisation des dispositifs VIR et DIIF	37
- Etude de cas 5 Acquisition Amélioration par un opérateur privé en Denormandie	40
- Etude de cas 6 L'OPAH de la CC de la Ténarèze	42
- Etude de cas 7 Bail à réhabilitation à Condom	48
- Etude de cas 8 La THLV à Saint-Clar	49
- Etude de cas 9 Exemple d'un logement à Samatan	50
GLOSSAIRE	51

1

PARTIE 1

ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS

Les chiffres clefs de la vacance

1 10,7 % des logements du Gers sont vacants

Les données INSEE du recensement principal 2017 indiquent un taux de vacance de 10,7 %, soit 11800 logements vacants dans le Gers.

A l'échelle de la France métropolitaine, ce taux est de 8,2 % : si la vacance dans le Gers était similaire, le département compterait 2 750 logements vacants de moins.

Sur l'ensemble des départements français, le taux de vacance du Gers le positionne en 20^{ème} position (19 départements ont un taux de vacance plus élevé). La vacance est donc supérieure à la moyenne nationale, plutôt élevée et préoccupante, mais pas alarmante.

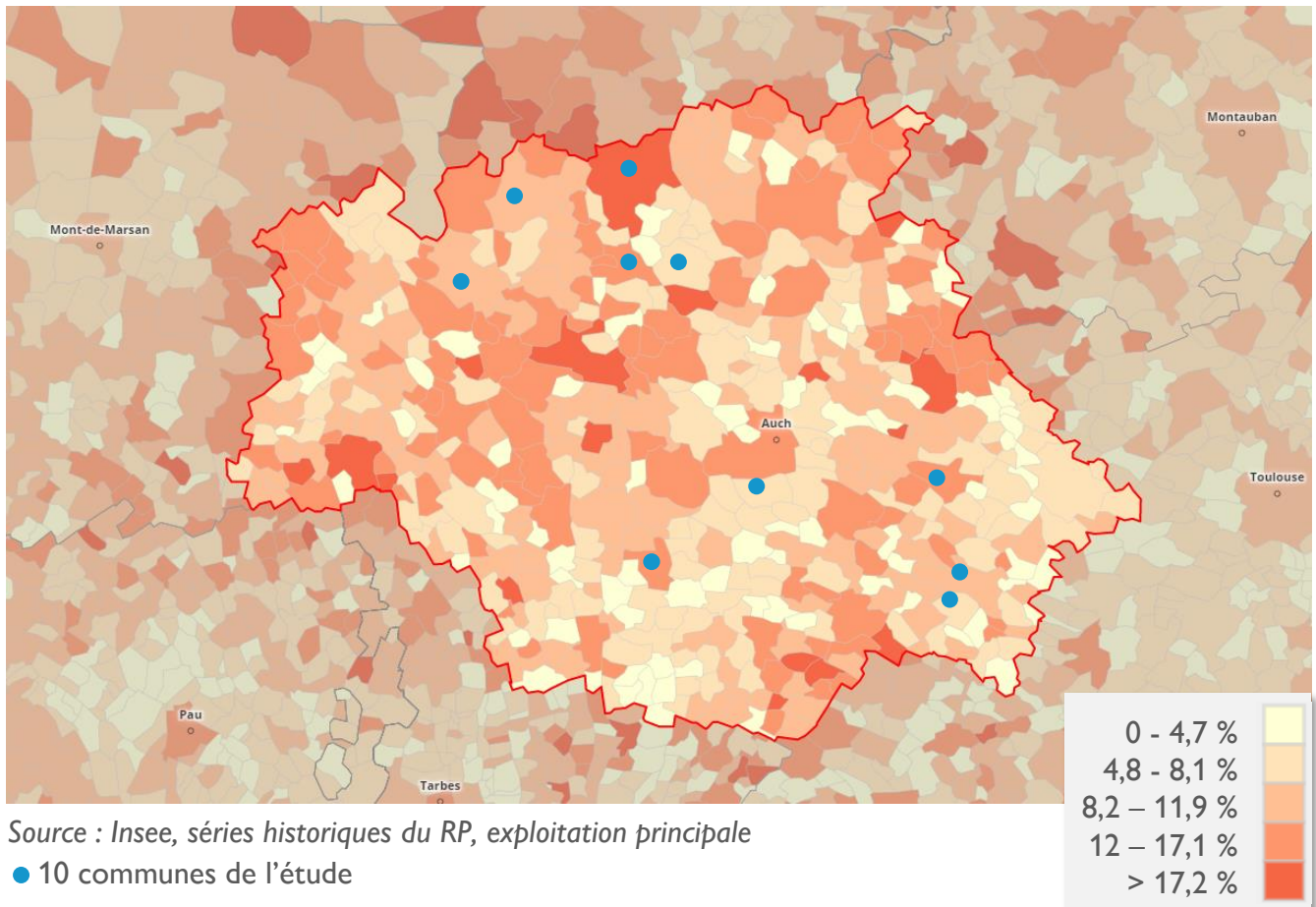
Des dynamiques très contrastées

La vacance est plutôt faible à très faible en périphérie de Toulouse : de 5 à 7,5 % dans les communautés de communes de la Gascogne Toulousaine et du Savès.

Au sein de la CA Grand Auch Cœur de Gascogne, les communes situées à l'est connaissent également un taux de vacance faible, tendance qui s'atténue dans les communes de l'ouest de l'agglomération.

A l'inverse, la vacance est plus forte dans les CC Bastides de Lomagne (10,9 %), de la Ténarèze (11%), de la Lomagne Gersoise (12,2 %), Cœur d'Astarac en Gascogne (12,6%), Armagnac Adour (13,1) et Artagnan en Fezensac (14,6 %).

PART DES LOGEMENTS VACANTS DANS LE TOTAL DES LOGEMENTS, 2017



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

● 10 communes de l'étude

PARTIE 1

ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS

Les chiffres clefs de la vacance

2 Une vacance en augmentation

Selon les données INSEE, le parc de logements vacants augmente nettement plus vite que le parc de logements total :

- Parc total : + 5 % entre 2012 et 2017
- Parc vacant : + 12 % entre 2012 et 2017

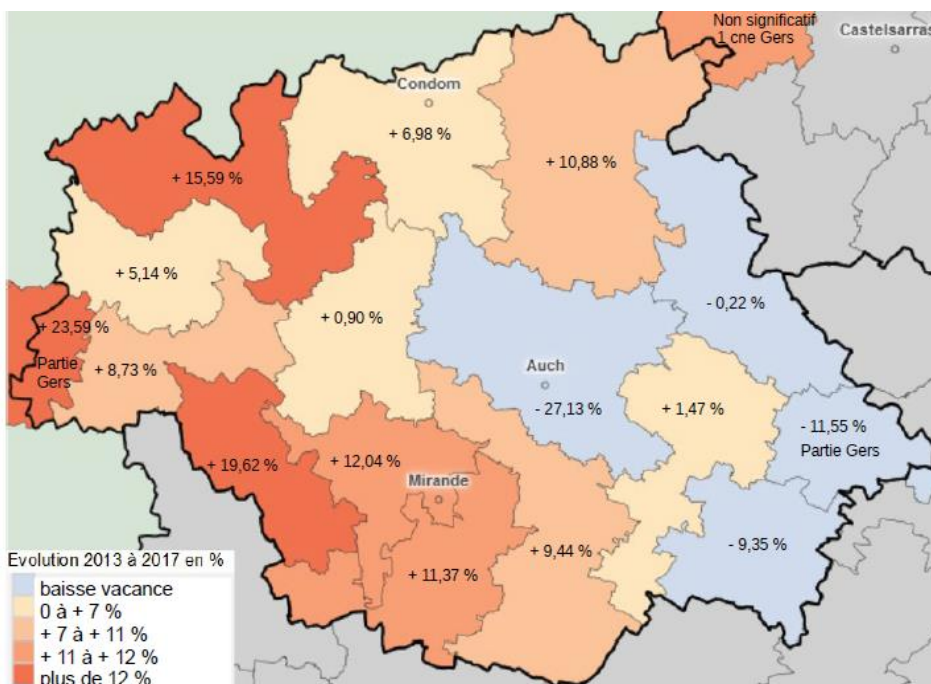
Entre 2012 et 2017, le nombre de logements vacants augmente en moyenne de + 260 logements/an, tandis que les résidences secondaires augmentent de + 76 logements/an.

Focus sur la vacance dite structurelle : supérieure à 2 ans

D'après les données des fichiers fonciers, traitées par la DDT dans le diagnostic logement vacant dans le Gers, le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans s'élève à 5,8 % des logements, soit 6 605 logements. Ce taux est plutôt stable, voire en légère baisse.

Néanmoins, les situations sont plutôt contrastées sur le département :

- En périphérie de Toulouse, la vacance de longue durée diminue, parfois très fortement (CC du Savès). Cette dynamique semble se déployer vers le centre du département, vers Auch.
- Les territoires de l'ouest gersois présentent une vacance de longue durée en augmentation.



**EVOLUTION DU
TAUX DE
VACANCE DE
PLUS DE 2 ANS
2014 - 2017**

Source : diagnostic logement vacant dans le Gers, DDT 32

1

PARTIE 1

ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS

Les chiffres clefs de la vacance



**TAUX DE
LOGEMENTS
VACANTS DEPUIS
PLUS DE PLUS 2 ANS
2017**

PARTIE 1

ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS

Qu'est-ce qui explique la vacance ?

1 Dans le Gers, des dynamiques économiques contrastées, qui génèrent, alimentent ou limitent les besoins en logements supplémentaires

Entre 2012 et 2017, le nombre d'emplois diminue à l'échelle départementale : -0,31%/an, soit une perte de 200 emplois/an en moyenne. Cette perte est plutôt concentrée sur les EPCI centraux tandis qu'à l'est, l'influence de l'aire toulousaine bénéficie aux EPCI frontaliers.

Parallèlement, les territoires centraux sont également ceux sur lesquels la perte démographique se concentre.

Les dynamiques démographiques sont souvent la conséquence des dynamiques économiques. Le territoire perd des emplois, ce qui peut générer une stabilisation démographique dans le meilleur des cas, une perte de ménages le cas échéant.

Dans l'exercice de programmation d'une stratégie habitat, bien souvent les territoires ne prennent pas suffisamment en compte les perspectives réelles de développement économique, qui constituent pourtant le principal moteur de la croissance démographique.

➔ **Les objectifs de développement de l'habitat doivent s'appuyer sur des hypothèses de développement économique réalistes**

2 La construction neuve impacte la vacance

Décorrélation entre l'augmentation du nombre de logements et du nombre de ménages

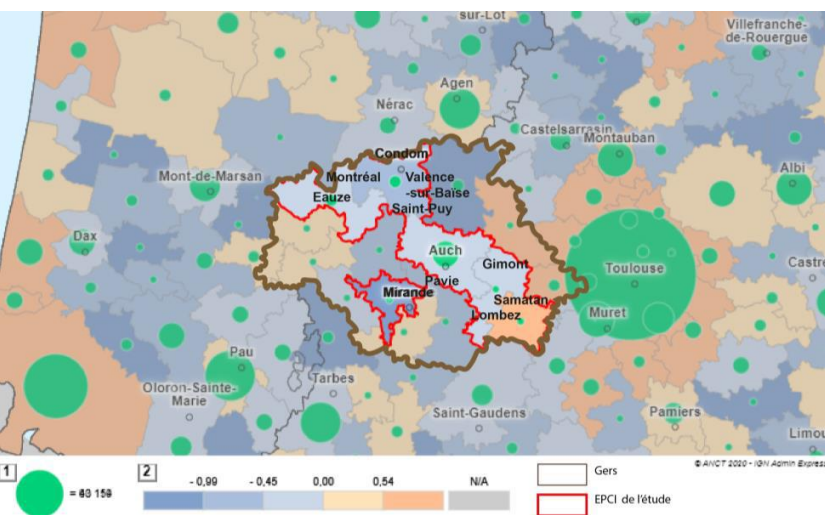
Entre 2012 et 2017 le nombre de ménages (un « ménage » = un logement occupé) augmente d'environ 650 ménages par an (+0,75%/an).

Parallèlement, le nombre de logements augmente nettement plus vite : 960 lgts/an.

Par conséquent, le nombre de logements non occupés par des ménages croît, augmentant les résidences secondaires et logements vacants.

Le nombre de logements augmente par l'effet combiné de la construction neuve (2/3) et des divisions de logements. Certains territoires ont connu une forte augmentation du nombre de logements, qui ne s'est pas accompagnée d'une augmentation du nombre de ménages, à l'image de la CC Cœur d'Astarac en Gascogne où sont construits environ 200 logements en 5 ans, période sur laquelle aucun ménage supplémentaire n'est comptabilisé.

A l'inverse, sur la CC Gascogne Toulousaine, le nombre de ménages augmente nettement plus vite que le nombre de logements construits : pour loger les ménages, une part des logements vacants a été remobilisée (en recul de 3,7%/an).



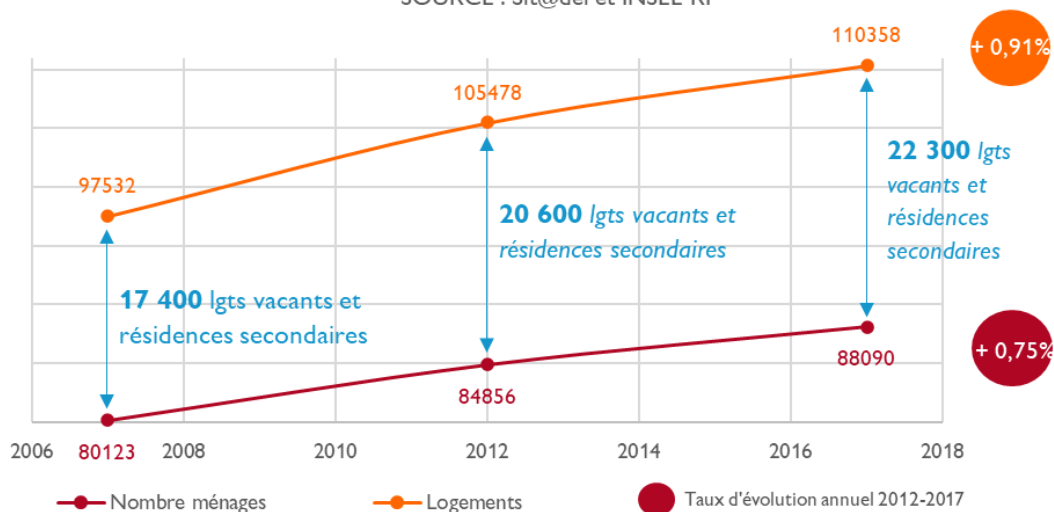
PARTIE 1

ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS

Qu'est-ce qui explique la vacance ?

EVOLUTION COMPARÉE NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE MÉNAGES

SOURCE : Sit@del et INSEE RP



- ☛ **La construction neuve alimente la vacance dès lors qu'elle est supérieure aux besoins. Les logements neufs se commercialisent, mais en bout de chaîne, se sont les logements anciens, moins attractifs, qui deviennent vacants. Une part importante de ces logements qui deviennent vacants est située dans les cœurs de bourgs.**
- ☛ **Dans les territoires où l'augmentation du nombre de ménages est faible (CC Cœur d'Astarac en Gascogne, CC Grand Armagnac notamment), les rythmes de construction devraient être réinterrogés et mieux ajustés, au regard des perspectives de développement économique notamment.**

3 A l'ouest du département, le marché est moins favorable à l'investissement

D'ouest en est : les prix au m² doublent

La carte des niveaux de prix par commune exprime clairement l'influence de la métropole toulousaine sur le marché immobilier : les communes périphériques telles que L'Isle-Jourdain présentent des prix autour des 2 200 €/m² en individuel. En périphérie d'Auch et sur la CC de la Lomagne Gersoise, les niveaux de prix sont moyens (~1 500 €/m²) tandis qu'ils baissent sur tout le pourtour sud-ouest du département.

Les loyers répondent aux mêmes tendances, du simple au double d'un bord à l'autre du département.

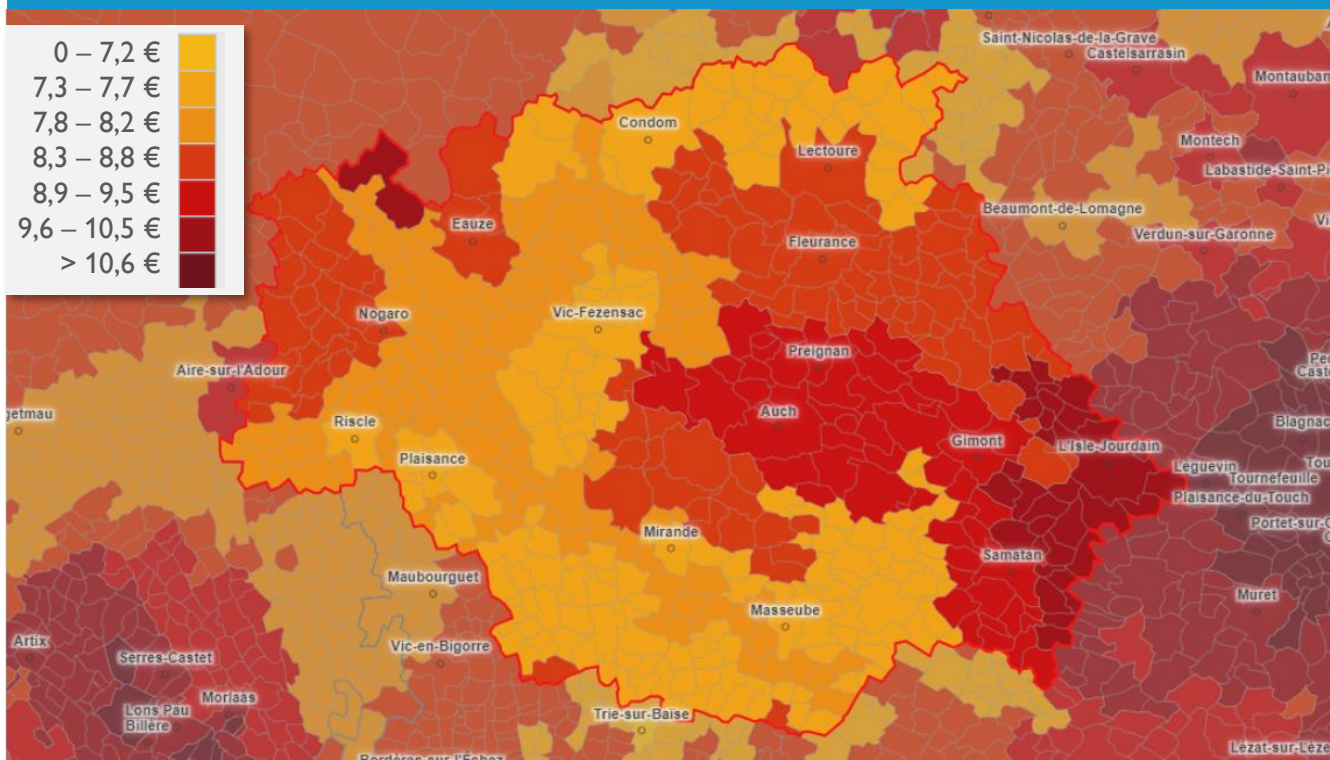
Des coûts de réhabilitation rédhibitoires lorsque la tension n'est pas là

Dans l'ouest du département, la faiblesse des niveaux de prix dans l'ancien contraint fortement la réhabilitation et incite les ménages à privilégier la construction neuve : effectivement, les coûts de travaux sont rédhibitoires lorsqu'ils représentent une part trop importante du prix d'acquisition d'un bien.

2

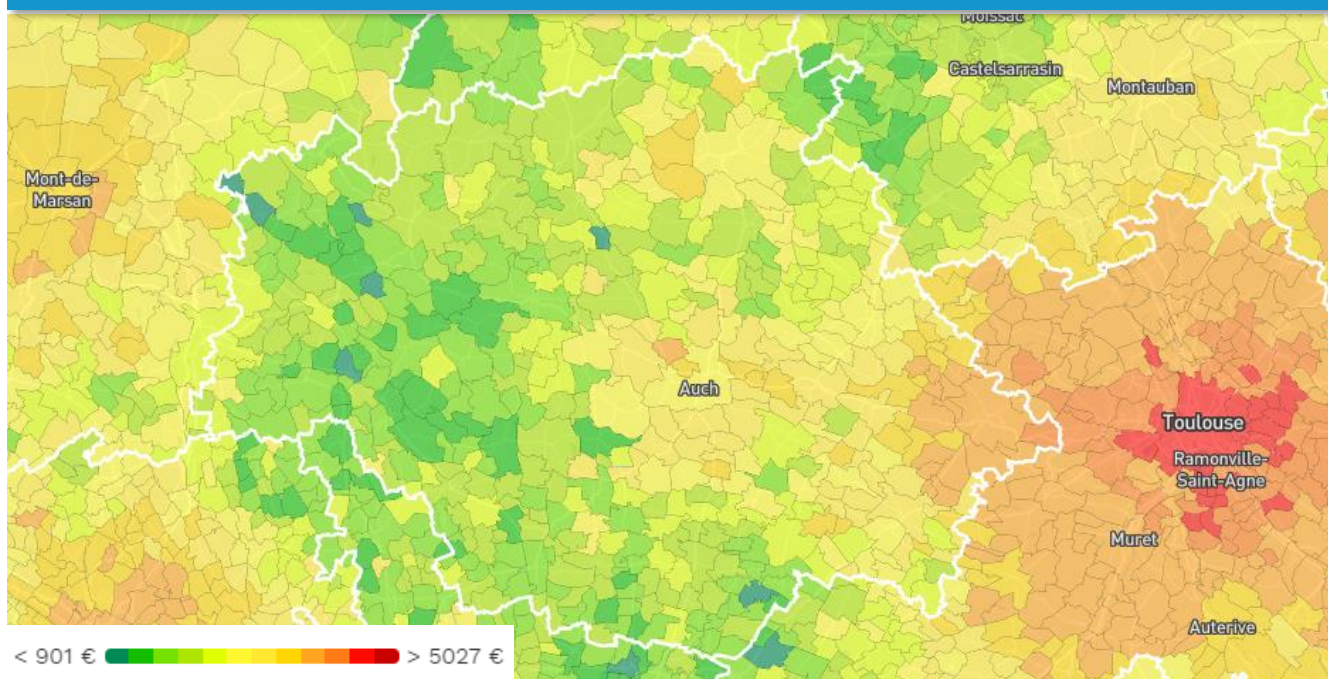
PARTIE 1 ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS Qu'est-ce qui explique la vacance ?

LOYER D'ANNONCE PAR M² CHARGES COMPRISSES POUR UN APPARTEMENT TYPE DU PARC PRIVÉ LOCATIF - 2018



Source : Observatoire des Territoires, ANCT 2021

NIVEAU DE PRIX DES TRANSACTIONS DANS L'EXISTANT, AU M²



Source : meilleursagents, à partir des données DVF

2

PARTIE 1

ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS

Qu'est-ce qui explique la vacance ?

Les partenaires évoquent :

- Des caractéristiques inhérentes au bâti local qui peuvent générer des surcoûts (maisons en colombages) et nécessitent un savoir-faire peu développé localement.
- Le poids de la fiscalité, plus fort dans les communes du Gers qu'en périphérie du département. Cette fiscalité aurait un impact sur les choix résidentiels des ménages et des investisseurs.
- Des freins psychologiques des propriétaires, relatifs à la valeur réelle de leur bien, à la crainte de la gestion locative ou à la complexité des aides.

Ex : réalisation de travaux de réhabilitation dans 2 communes du département

Estimation des travaux : 600 €/m² (réhabilitation moyenne à lourde)

Estimation des prix immobiliers :

- L'Isle Jourdain, 2 200 €/m²
⇒ À 600€/m², les travaux représentent 27 % du coût d'acquisition
- Maupas, 950 €/m²,
⇒ Les mêmes travaux représentent 63 % du coût d'acquisition

Si les travaux entrepris à L'Isle Jourdain pourraient être en partie rentabilisés lors d'une revente puisque le marché est plutôt tendu et à la hausse, les travaux entrepris à Maupas génèreront probablement un déficit à la revente.

- Dans le cadre des opérations programmées, une stratégie différenciée à décliner selon le marché ?
- Marché tendu : plus grande facilité à mobiliser des propriétaires bailleurs et investisseurs, notamment sur des opérations complexes
- Marché détendu : équilibre financier trop contraint pour les investisseur
- Orienter l'action vers les ménages souhaitent acquérir leur résidence principale
- Mieux accompagner financièrement l'opération ?



PARTIE 1

ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS

Qu'est-ce qui explique la vacance ?

4 Bien évaluer les besoins en logements

Les EPCI de plus de 30 000 habitants dont la ville centre est composée de plus de 10 000 habitants ont l'obligation d'élaborer un Programme Local de l'Habitat. Cette situation ne concerne que l'agglomération du Grand Auch dans le Gers.

Dans les autres EPCI, la stratégie habitat est globalement peu développée, se résumant le plus souvent aux objectifs de développement inscrits au PLU. Mais plutôt qu'une véritable stratégie habitat, ces objectifs de développement sont souvent la somme des ambitions démographiques des communes plus que la traduction d'un besoin avéré en logements.

Or, le besoin en logements d'un territoire n'est pas la résultante d'une disponibilité foncière mais des dynamiques économiques et démographiques :

- Desserrement des ménages : à population égale, les séparations et décohabitations plus fréquentes génèrent des besoins en logements supplémentaires.
- L'accueil de population : le territoire attire des habitants ?

L'évaluation des besoins doit se baser sur des perspectives réalistes et à court terme. Elle doit également prendre en compte le fonctionnement des logements existants :

- Les logements à renouveler : logements obsolètes ne répondant plus aux exigences du marché immobilier (en termes de confort, confort énergétique, ou d'attractivité, à l'image des ensembles de logements locatifs sociaux des années 60' – 70' qui pour partie, font l'objet de démolition aujourd'hui).
- Les logements « hors marché » depuis plusieurs années, sur lequel des travaux sont nécessaires pour permettre la remise sur le marché

La réponse au besoin en logements se traduit à la fois par la construction neuve, et par la remobilisation de logements vacants.

- ☛ **Les EPCI peuvent engager une démarche d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat.**
- ☛ **Les territoires lauréats du dispositif Petites Villes de Demain bénéficient du financement à 50 % par l'ANAH d'une étude de définition d'une stratégie habitat.**

PARTIE 1

ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS

Focus sur 6 territoires / 10 communes

1 Les territoires d'étude

Pour illustrer les problématiques de vacance, deux EPCI et 4 bourgs-centres ont été identifiés. Au sein des deux EPCI, les réflexions ont essentiellement portées sur 6 communes.

Au titre des EPCI

CC de la Ténarèze

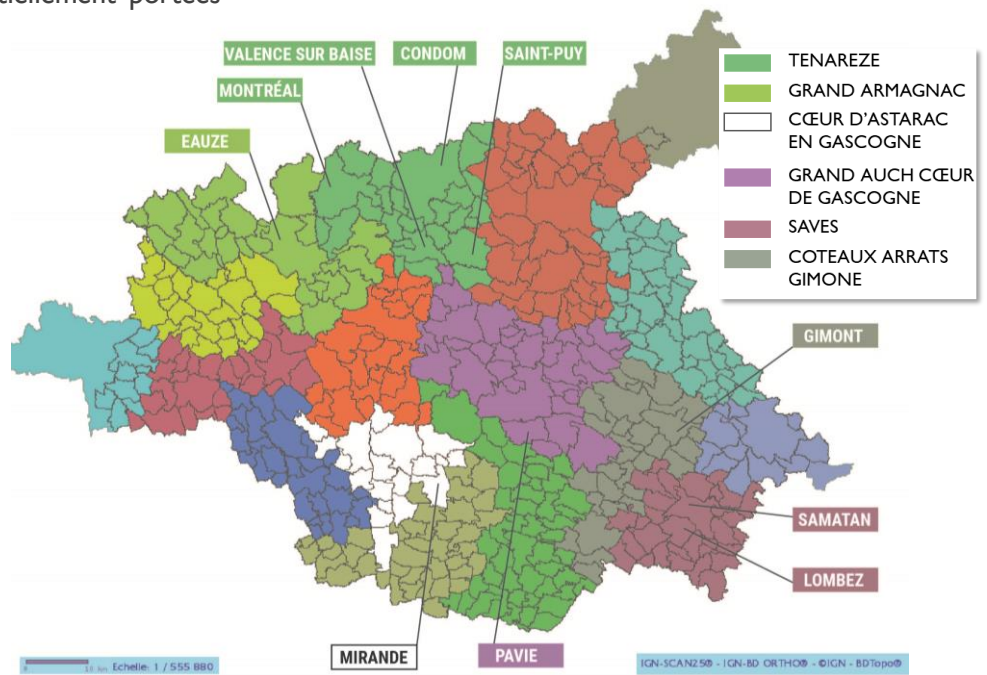
1. Condom
2. Montréal
3. Valence-sur-Baïse
4. Saint-Puy

CC du Savès

1. Samatan
2. Lombez

Au titre des bourgs-centres

1. Eauze
2. Gimont
3. Mirande
4. Pavie



LES DONNÉES DU RECENSEMENT – INSEE RP 2017 Evolution 2012 - 2017

	POPULATION				EMPLOIS		LOGEMENTS		LOGEMENTS VACANTS	
			SOLDE			TAUX		TAUX		TAUX
			MIGRATOIRE	NATUREL		D'EVOLUTION		D'EVOLUTION		D'EVOLUTION
Condom	6 530	-1,2%	0,4	-0,8	3 478	-0,4	4 096	0,1	707	1,35
Montréal	1 168	-0,5%	0,4	-0,9	400	-1,7	831	1,4	93	9,15
Saint-Puy	600	0,5%	0,7	-0,3	141	-0,8	376	-0,1	30	-11,42
Valence s/ Baïse	1 135	0%	0,3	-0,4	419	-1,3	716	1,3	106	2,87
Lombez	2 134	1,1%	1,6	-0,5	912	1,4	1 255	1,3	69	-4,64
Samatan	2 370	-0,1%	0,6	-0,6	1 058	1	1 346	0,9	126	1,21
Gimont	3 032	1,5%	1,8	-0,4	1 765	-0,4	1 602	1,3	236	2,75
Mirande	3 468	-1,1%	-0,2	-0,8	2 096	-0,4	2 158	0,3	303	5,32
Eauze	3 918	-0,2%	0,7	-0,8	2 225	0,3	2 445	1	289	5,79
Pavie	2 486	0,6%	0,6	0	685	-2,7	1 254	1,5	92	5,14
GERs	191 091	0,2%	0,5	-0,4	69 023	-0,31	110 358	1,3	11 817	2,38

PARTIE 1

ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS

Focus sur 6 territoires / 10 communes

2 L'analyse statistique

De 600 à 6 500 habitants, les communes retenues sont de typologies variables. Elles sont localisées de part et d'autre du Gers et présentent, d'après les données INSEE, des dynamiques démographiques variables.

En matière de développement économique, en dehors des deux communes de la CC du Savès, et Eauze, elles sont toutes marquées par une baisse du nombre d'emplois entre 2013 et 2018.

Dans toutes les communes, sauf Saint-Puy et Lombez, la vacance augmente d'après les données du recensement réalisé par l'INSEE. Proportionnellement, elle augmente particulièrement à Montréal, Mirande, Eauze et Pavie.

3 Vérification des données de la vacance par les communes

Une base de données* permet de localiser les logements déclarés vacants. Au total, près de 3 500 logements vacants sont recensés sur les 10 communes de l'étude. En amont d'un travail de terrain, les communes ont été associées à la vérification des données.

Elles ont précisé les logements mentionnés dans la base par erreur : des résidences touristiques, des logements de fonction « hors marché », des logements n'ayant jamais été vacants.

Ce travail de terrain a pris différentes formes : certaines communes ont écarté les logements qu'elles ne souhaitent pas voir intégrés à l'analyse (situation connue et bloquée, logements en dehors des centralités, logements de fonction, etc...). D'autres communes ont directement pris contact avec les propriétaires pour vérifier la vacance et en préciser les causes.

Au total, près de 600 logements ont été écartés. Parmi ceux restant, 600 sont localisés dans les centres et ont fait l'objet d'une vérification terrain.

4 Vérification terrain, les conclusions

- 582** logements **vacants**
- 138** logements vacants **en bon état**
- 352** logements **moyennement dégradés**
- 92** logements **dégradés**

Seulement 16 % de logements visiblement dégradés

Les logements vacants ont été catégorisés selon l'état de dégradation du bâti (façades, gouttières, menuiseries) : bon, moyen et dégradé.

24% des logements analysés présentent depuis l'espace public un état qualifié de « bon ». Les logements moyennement dégradés (nécessitant un rafraîchissement ou des travaux moyens) représentent 60 % des logements. **La part des logements dégradés (16%) est plutôt faible comparativement à d'autres territoires** subissant des problématiques lourdes de vacance et / ou de déprise démographique.

Les logements vacants et la structure viaire

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS CONCERNÉS PAR DES NUISANCES SONORES

	NB LGTS	%
CONDOM	20	10%
EAUZE	4	5%
MIRANDE	5	5%
MONTREAL	1	4%
PAVIE	6	32%
GIMONT	2	2%
LOMBEZ	5	19%
TOTAL	43	7%

Source: terrain CODRA

Le tissu des centres-bourgs étudiés se caractérise par l'ancienneté et une plus forte densité.

Certaines communes ont un centre délimité par des voies de circulation importantes et structurantes pour le territoire : Eauze, Gimont, Lombez, Montréal, Mirande et Valence-sur-Baïse. Les centres de Condom (secteur ouest), Samatan et Pavie sont traversés par des routes départementales.

* A partir de 2021, le fichier LOVAC est mis à disposition des communes. Cf fiche-outils n°1

PARTIE 1

ANALYSE DE LA VACANCE DANS LE GERS

Focus sur 6 territoires / 10 communes

Cette structure viaire, qu'elle traverse le centre ou bien qu'elle soit en bordure a pour conséquence de générer des discontinuités dans le bâti (fractures physiques) et nuisances (sonores et dangers). **Bien que préjudiciable au cadre de vie, la grande proximité de ces infrastructures ne concerne que 7% des logements vacants.**

Un tissu bâti ancien et parfois dense

En raison du caractère historique des centres étudiés, une part des logements vacants se situe le long de ruelles ou passages étroits. La configuration intérieure des logements est un critère de confort, mais la qualité de la luminosité est un critère de décence. Un manque de lumière naturelle dans le logement peut le rendre insalubre. Certains îlots très denses doivent alors faire l'objet de curetage pour dédensifier le bâti.

A titre d'exemple, à Auch, l'analyse des DIA a permis d'identifier une intention de vente dans un îlot particulièrement dense, au sein duquel une « aération » était souhaitable. Après réflexion, la Ville conduit une action foncière pour engager le renouvellement de cet îlot.

Une part importante de logements vacants au-dessus des commerces

Les espaces publics structurent les centres anciens et les centralités : services et commerces sont présents et génèrent des aménités pour les chalands du centre, comme ils peuvent générer des difficultés pour les résidents : voitures, nuisances sonores, etc...

29 % des logements analysés sont situés au-dessus de commerce, et 10 % (58 lgts) ne semblent pas présenter d'accès indépendant.

PARTIE 2 LES SOLUTIONS CORRECTIVES A METTRE EN ŒUVRE POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE



**PROPOSITIONS CORRECTIVES
POUR LES 10 COMMUNES A
L'ETUDE**

PARTIE 2 LES SOLUTIONS CORRECTIVES A METTRE EN ŒUVRE POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

Les propositions correctives pour les 10 communes à l'étude

1 L'analyse par commune

A l'issue des analyses statistiques et de terrain sur les 10 communes, il ressort plusieurs typologies de vacance :

Une vacance structurelle, en lien avec l'armature urbaine et commerciale

Condom, Gimont et Eauze présentent des problématiques de vacance au-dessus des commerces et des nuisances générées par la proximité de la route. Certains secteurs sont dégradés, et nécessitent une intervention dépassant le cadre bâti.

- Démarche proactive à destination des propriétaires de logements vacants
- Actions en faveur de la création d'accès indépendant ou changement d'usage des rez-de-chaussée
- Actions de renouvellement urbain

Une vacance non problématique, des interventions ciblées à engager

Lombez, Montréal, Pavie, Valence-sur-Baïse, Samatan et Saint-Puy présentent une vacance plutôt faible ou des biens récemment remis en marché. Si la vacance n'est pas quantitativement problématique, certains bâtiments stratégiques peuvent faire l'objet d'une intervention ciblée. Sur ces communes, les actions et outils mobilisables seront identiques :

- Cibler les biens et orienter les propriétaires vers les dispositifs adéquats (financement des travaux, vente)
- Le cas échéant, engager une réflexion sur des opérations d'acquisition-amélioration par des tiers ou par la commune

Une vacance en partie imputable aux dynamiques territoriales

Mirande, Gimont, Eauze sont des communes situées dans un EPCI dont la construction a été ces dernières années nettement supérieure à l'augmentation du nombre de ménages pour les occuper. Mécaniquement, la vacance augmente dans ces territoires.

- Elaborer une stratégie habitat appuyée sur une évaluation des besoins

Vacance structurelle, en lien avec l'armature urbaine et commerciale

Condom, Gimont, Eauze

Les solutions globales pour les 3 communes :

- Identifier les bâtiments stratégiques pour la commune et engager une démarche d'acquisition-amélioration par l'EPF, la commune ou un bailleur social
- Mener une démarche proactive à destination des propriétaires d'immeubles vacants pour les orienter vers la réhabilitation (mobilisant les aides aux travaux ou des aides fiscales) ou la vente
- Déployer une ingénierie et un accompagnement financier à la création d'accès indépendant pour les logements au-dessus des commerces + envisager des changements d'usage des rez-de-chaussée commerciaux dans les linéaires en déclin



CONDOM

La vacance est concentrée le long des axes commerçants en hypercentre où le tissu urbain est le plus ancien et dense.

Entre 2012 et 2017, la ville a connu une perte démographique importante conjuguée à une perte d'emplois dans la moyenne départementale.

Le fichier de la vacance recense plus de 500 logements, dont près de 200 dans le centre. L'analyse terrain a mis en évidence un bâti moyennement dégradé et une proximité avec la D931 pouvant générer des nuisances. Mais c'est surtout au-dessus des commerces que sont localisés les logements vacants : plus d'une trentaine de logements ne semblent pas avoir d'accès indépendant du commerce, tandis qu'une vingtaine semblent vacants bien qu'un accès indépendant existe.

PARTIE 2 LES SOLUTIONS CORRECTIVES A METTRE EN ŒUVRE POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

Les propositions correctives pour les 10 communes à l'étude

Lutter contre la vacance à Condom, les actions complémentaires à déployer :

- Poursuivre l'OPAH et renforcer les interventions dans le centre, notamment en matière de renouvellement urbain (pour améliorer la qualité au global des logements et renouveler certains espaces déqualifiés)
- Déployer une démarche proactive renforcée à destination des propriétaires de logements vacants : financement de « fiche-accession », création d'un réseau d'investisseur, etc...

Eauze et Gimont partagent avec Mirande un désajustement de la production constatée sur leur EPCI, au regard de l'évolution de la population. La production neuve semble trop importante au regard des dynamiques démographiques, et déstabilise le marché.

Une vacance en partie imputable aux dynamiques territoriales

Les solutions globales pour les 3 communes :

- Engager une réflexion globale sur l'attractivité du centre-ville et sur l'articulation entre développement du centre de la ville-centre et les développements périphériques. Cette stratégie peut être définie dans le cadre de l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat ou d'une stratégie habitat (attendue sur les communes et leur EPCI lauréat du dispositif Petites Villes de Demain).



EAUZE

La vacance dans le centre est typique des centres anciens, elle se concentre au sein d'îlots dégradés et denses. Dans le centre commerçant, les façades sur commerces sont le plus souvent dans un état bon à moyen. Néanmoins, les arrières des bâtis sont plus souvent dégradés. Et certains îlots plus éloignés de l'hypercentre présentent des signes de fragilité parfois importants : les espaces publics nécessitent une réhabilitation avec réfection / création de trottoirs et places de stationnement.

Lutter contre la vacance à Eauze, les actions complémentaires :

- Engager une OPAH RU avec traitement des espaces publics dans les îlots dégradés, démarche proactive à destination des propriétaires de logements vacants et action renforcée pour la remobilisation des logements au-dessus des commerces



GIMONT

La vacance est concentrée le long des axes commerçants et en hypercentre, où le tissu bâti est plus ancien et dense. L'enjeu principal en matière de lutte contre la vacance consiste à remobiliser les logements dont le rez-de-chaussée est commercial, à créer des accès indépendants et à remobiliser une partie des locaux commerciaux eux-mêmes vacants. Une vigilance particulière doit également être apportée sur les dynamiques territoriales : au sein de la CC des Coteaux Arrats Gimone, la construction de logements est deux fois supérieure à l'augmentation du nombre de ménages.



MIRANDE

La vacance est visible car elle concerne des bâtis de grande envergure, dont l'état est moyen, parfois dégradé. Néanmoins, des interventions qualitatives sur le bâti sont remarquables (ravalement de façade, travaux en cours) et les typologies de bâtis semblent plutôt bien répondre à la demande (maisons individuelles).

La vacance peut s'expliquer par une faible dynamique démographique corrélée à une augmentation de l'offre de logements (constructions nouvelles, concurrentes à l'offre de logements dans le centre).

Lutter contre la vacance à Mirande :

- Identifier les bâtiments stratégiques et engager une démarche d'acquisition-amélioration par l'EPF, la commune ou un bailleur social

PARTIE 2 LES SOLUTIONS CORRECTIVES A METTRE EN ŒUVRE POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

Les propositions correctives pour les 10 communes à l'étude

Une vacance non problématique, des interventions ciblées à engager

Lombez, Montréal, Pavie, Valence-sur-Baïse, Samatan et Saint-Puy

Les solutions globales pour les 6 communes :

- Identifier les bâtiments stratégiques pour la commune et engager une démarche d'acquisition-amélioration par l'EPF, la commune ou un bailleur social
- Mener une démarche proactive à destination des propriétaires d'immeubles vacants pour les orienter vers la réhabilitation (mobilisant les aides aux travaux ou des aides fiscales) ou la vente



LOMBEZ

La vacance dans le centre ancien est peu visible et faible. La commune bénéficie de la dynamique du marché immobilier de l'Est toulousain. Une part de la vacance est située en périphérie du centre, mais n'est quantitativement pas problématique.



MONTREAL

La vacance est peu visible, diffuse et ne semble pas problématique. Le centre-bourg dispose de services et commerces, et le traitement paysager des espaces publics est qualitatif. La présence d'une résidence tourisme alimente à tort les données statistiques de la vacance sur la commune, ces logements étant mal référencés.



PAVIE

La vacance est peu visible, et plutôt de courte durée. Quelques biens sont vacants depuis plusieurs années, et plutôt localisés le long de la route. L'état du bâti de ces logements est moyens, peu (deux) sont dans un état dégradé.



VALENCE-SUR-BAÏSE

La vacance est peu visible et très diffuse, elle est plutôt localisée le long de la départementale, certains biens étant probablement très contraints par leur grande proximité avec la route (maisons avec accès direct sur la départementale, sans clôture). Même réhabilités, ces biens souffriront de la proximité de la route. Néanmoins, ces logements sont peu nombreux et ne semblent pas déprécier l'attractivité globale de la commune.



SAMATAN

La vacance dans le centre ancien n'est pas quantitativement élevée, néanmoins, la part des logements présentant un état dégradé y est proportionnellement plus forte. Dans un contexte de marché très favorable puisque subissant la pression immobilière de l'est toulousain, ces logements vacants devraient être remobilisés s'ils ne présentent pas de fortes contraintes (indivision, succession, etc...).



SAINT-PUY

La vacance est peu visible et diffuse. Certaines évolutions récentes sur du bâti vacant de longue date (rachat avec projet de travaux et mise en location sur des bâtisses du centre) illustrent une dynamique plutôt favorable.

PARTIE 2 LES SOLUTIONS CORRECTIVES A METTRE EN ŒUVRE POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE



LES FICHES OUTILS

COMMENT ANALYSER LA VACANCE SUR SON TERRITOIRE ? L'ANALYSE STATISTIQUE

ENJEUX

- Disposer d'un état des lieux de la vacance
- Analyser les évolutions
- Engager des actions de lutte contre la vacance adaptées aux enjeux

PRINCIPE

Mobilisation de la base de données LOVAC, gratuite pour les collectivités

- Un tableur précisant les caractéristiques de chaque logement vacant (dont adresse) et l'identité du propriétaire (dont adresse)
- Un fichier géoréférencé, permettant de cartographier les logements vacants

TRAITEMENT DU LOVAC

Conseils de lecture et d'analyse du fichier

- Durée de vacance : à déduire de la colonne indiquant la première année de vacance.
 - *Les logements vacants depuis moins de deux ans concernent une vacance de courte durée, souvent conjoncturelle (mise en vente, en location, réalisation de travaux avant remise en marché, etc...). Il est conseillé de ne traiter que les logements vacants depuis plus de 2 ans*
- Localisation de la vacance : le fichier précise l'adresse des logements (à ne pas confondre avec l'adresse du propriétaire, également mentionnée dans le fichier). L'analyse doit se concentrer sur les secteurs à enjeux, les centres, les tissus denses etc ...
- Nature du propriétaire : le fichier permet de distinguer les logements appartenant à des personnes physiques, morales, collectivités, bailleurs sociaux, etc...
- Le propriétaire et son adresse : utiles pour la prise de contact avec le propriétaire. Pour une intervention optimisée, les propriétaires de plusieurs logements vacants peuvent être contactés en priorité.

LES DONNÉES LOVAC

- Mobilisables gratuitement par les collectivités auprès du CEREMA, demande à formuler en ligne : <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>
- Précisent sur le logement :
 - Adresse
 - Nature (individuel, collectif)
 - Taille (nombre de pièce et surface)
 - Année de 1^{ère} vacance (durée de vacance)
 - Présence des éléments de confort (salle de bain, salle d'eau, WC) et classement cadastral
 - Année de construction
- Précisent sur le propriétaire :
 - Identité
 - Adresse (pour prise de contact)
 - Nature (personne morale, SCI, collectivité, etc...)
 - Age

EXEMPLE DE CARTOGRAPHIE DE LA VACANCE SELON LA DURÉE



COMMENT ANALYSER LA VACANCE SUR SON TERRITOIRE ? L'ANALYSE TERRAIN ET CONTACT DES PROPRIÉTAIRES

ENJEUX

- Vérifier les données statistiques
- Identifier des problématiques de dégradation ou des contraintes structurelles / environnementales à la mise en marché du logement
- Ecarter les logements en réalité occupés
- Identifier d'éventuels manquements à la santé et à la salubrité : suspicion d'insalubrité, de péril, de suroccupation

PRINCIPE

Terrain

- Vérifier sur site l'état du bâtiment depuis l'espace public

Prise de contact

- Par courrier postal à l'adresse mentionnée dans le fichier LOVAC
- Par recherche de coordonnées téléphoniques

Objectifs :

- Confirmer la vacance
- Préciser les causes
- Orienter le propriétaire vers les dispositifs ou l'interlocuteur adéquat

Le présent guide apporte quelques clés de compréhension des dispositifs mobilisables pour lutter contre la vacance. Néanmoins, ces dispositifs sont souvent complexes et évoluent rapidement. Pour bénéficier d'un conseil gratuit, les services de l'ADIL 32 sont mobilisables par les collectivités, les propriétaires et les locataires.



ADIL 32
81 Rte de Pessan, 32 000 Auch
05 81 32 35 05

QUELS DISPOSITIFS POUR ACQUÉRIR ET AMÉLIORER UN BIEN VACANT ?

L'ACQUISITION-AMÉLIORATION

ENJEUX

- Intervenir de manière ciblée sur des bâtis stratégiques identifiés par la collectivité

PRINCIPE

- Identifier les biens dont la remobilisation présente un intérêt stratégique pour la collectivité : patrimoine remarquable, localisation en hypercentre, etc ...
- Identifier le mécanisme d'acquisition le plus adapté
- Mobiliser les partenaires adéquats et les financements associés

MODALITES

Selon l'opportunité et l'intérêt des opérateurs locaux, différents mécanismes d'acquisition-amélioration peuvent être déployés :

1. Par la collectivité

Type d'opération : projet peu complexe

Cf étude de cas Jeu-les-Bois

Modalités : La commune peut faire l'acquisition d'un bâtiment, assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation et la mise en location.

Avantages

- Maîtrise de l'opération, de la temporalité, de la programmation
- Accès à des taux d'intérêts bas
- « opération blanche » pour la commune avec remboursement de l'emprunt par la recette locative
- Négociation possible avec les opérateurs sociaux pour qu'ils assurent la gestion locative des logements

Inconvénients

- Fort engagement de la commune : montage d'opération, recherche de financements et maîtrise d'ouvrage des travaux

2. Par l'EPF

Type d'opération : complexe avec portage foncier nécessaire (remembrement, démolition) et une destination sociale après portage foncier.
Modalités : l'EPF fait l'acquisition du foncier, peut financer d'éventuels cout d'études, démolition, dépollution, peut réaliser les remboursements nécessaires en cas d'acquisition de plusieurs parcelles et procède à la revente. L'EPF d'Occitanie pratique la minoration foncière : si la programmation logement qui s'ensuit inclus du logement social, le foncier peut être revendu à un prix minoré.

Cf étude de cas Jegun

Avantages

- Mise à disposition de l'expertise et des financements de l'EPF pour négociation avec le propriétaire, acquisition, portage foncier et définition d'une programmation logement
- Absence de dépenses pour la collectivité

Inconvénients :

- Engagement de la commune à acquérir le foncier au terme d'une période définit contractuellement, en l'absence de sortie opérationnelle

3. Par un bailleur social

Type d'opération : plusieurs logements idéalement, dans des secteurs opportuns au développement du locatif social (centralité, secteur avec demande)

Cf étude de cas La Distillerie Fleurance

Avantages

- Mise à disposition de l'expertise du bailleur pour la négociation avec le propriétaire, l'acquisition et la définition d'une programmation logement
- Création de logements locatifs sociaux, permettant l'accueil de ménages nouveaux

Inconvénients

- Disponibilité des opérateurs
- Equilibre d'opération contraint, qui nécessite une opportunité foncière ou une subvention des collectivités

QUELS DISPOSITIFS POUR ACQUÉRIR ET AMÉLIORER UN BIEN VACANT ?

L'ACQUISITION-AMÉLIORATION

4. Par un opérateur privé

Type d'opération : Opérations dont la rentabilité est assurée (secteur avec demande et coût d'acquisition/travaux compatible avec les niveaux de loyers/prix).

Modalités : différents dispositifs existent pour favoriser l'investissement locatif ou l'acquisition-amélioration par les opérateurs privés

1. Les aides de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs

- Principe : subvention jusqu'à 35 % des travaux de rénovation de logements dégradés et un avantage fiscal (réduction d'impôt : « Loc'Avantages ») en contrepartie du plafonnement du loyer pendant 6 ans minimum
- Cible : logement situé dans les centralités
- Modalités : prendre attache avec un opérateur ANAH, vérification de l'état de dégradation du bien et des subventions mobilisables

2. Les dispositifs de défiscalisation : Denormandie et Malraux

- Principe : réduction de tout ou partie du montant de travaux d'amélioration des impôts dus sur les recettes locatives.
- Cible : logement situé à en périmètre d'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) pour le Denormandie, périmètre couvert par un PSMV pour le Malraux

3. Les aides de l'ANAH pour les opérateurs : VIR et DIIF

- Principe : récemment créés, ces dispositifs permettent aux opérateurs privés de bénéficier d'une subvention de 25 % du montant de travaux, plafonnés à 1000 €/m² sous conditions
- Cible : périmètre ORT pour la VIR, périmètre ORT et OPAH RU pour le DIIF
- Modalités :
 - La VIR (Vente d'Immeuble à Réover) : l'opérateur fait l'acquisition de l'immeuble et commercialise les logements à des ménages avant de réaliser les travaux. Ces logements sont vendus en l'état futur d'achèvement.
 - Le DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière) : l'opérateur fait l'acquisition des logements, les réhabilite et les met en location à un niveau de loyer conventionné au moins 9 ans avant de les mettre en vente.

Cf étude de cas La Distillerie à Fleurance, l'opérateur est ici un opérateur social, la simulation serait similaire si l'opérateur était privé.

COMMENT ENCOURAGER LES PROPRIÉTAIRES A REHABILITER LEUR LOGEMENT?

ENJEUX

- Accompagner les propriétaires de logements vacants vers la réhabilitation
- Anticiper l'interdiction de mise en location des passoires énergétiques à partir de 2025

PRINCIPES

- Mieux mobiliser les dispositifs existants d'accompagnement des propriétaires

MODALITES

1. Le conseil pour la définition d'un projet de travaux

1. Le Guichet Rénov'Occitanie

- **Principe** : Service public pour la rénovation énergétique mis en place par la Région, le GROG se compose d'un guichet Rénov'Occitanie et d'un opérateur Rénov'Occitanie. Depuis le 1er janvier 2021, et pour une durée de 3 ans, le Conseil Départemental du Gers porte le guichet Rénov'Occitanie (Guichet Rénov'Occitanie du Gers (GROG)).
- **Cible** : tous les ménages souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétique
- **Modalités** : Saisine du guichet Rénov Occitanie par téléphone, mail ou rendez-vous physique, et possibilité de bénéficier d'un accompagnement renforcé, assuré par l'opérateur Rénov'Occitanie (Altair) :
- **Aide à la définition du projet d'amélioration à 90 €** : une visite du logement, proposition de deux scénarios de travaux, réalisation d'un plan de financement
- **Accompagnement pendant les travaux à 480 €** : analyse des devis des entreprises, accompagnement à la rédaction demandes de subvention, suivi des travaux

LA LOCATION DES PASSOIRES THERMIQUES, BIENTÔT INTERDITE

La loi Climat et résilience modifie les critères de la décence du logement, y intégrant désormais la classe énergétique.

Ne répondront plus aux exigences de décence et seront interdits à la location :

- 1^{er} janvier 2025 : logements classe G
- 1^{er} janvier 2028 : logements classe F et G
- 1^{er} janvier 2034, logements classe E, F et G.

Deux exceptions :

- En copropriété lorsque le bailleur n'est pas parvenu à obtenir une résolution lui permettant de réaliser ses travaux. ;
- Lorsque des contraintes architecturales ou patrimoniales font obstacles à la réalisation des travaux.

2. Les opérateurs d'OPAH et PIG

- **Principe** : permanence réalisée par des opérateurs agréés, chargés de l'animation d'un dispositif d'amélioration local
- **Cible** : ménages éligibles aux aides de l'ANAH (propriétaire occupant modestes et très modestes, propriétaires bailleurs quelque soit leur ressource – en contrepartie d'un conventionnement des loyers)
- **Travaux** : amélioration énergétique, réhabilitation logement très dégradé
- **Modalités** : consulter l'ADIL pour être orienté vers le bon interlocuteur (variable selon la localisation du logement)

France Rénov' est le service public pour mieux rénover son habitat.

- Pour des travaux d'amélioration énergétique :



GROG

contact@renovgers.fr

93 Rte de Pessan, 32 000 Auch

05 62 67 31 30

- Pour tout autre type de travaux :



ADIL 32

81 Rte de Pessan, 32 000 Auch

05 81 32 35 05

COMMENT ENCOURAGER LES PROPRIÉTAIRES A REHABILITER LEUR LOGEMENT?

2. Les aides financières de droit commun

1. MaPrimeRénov' :

- Principe : primes versées par l'ANAH pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique. Prime ouverte à tous les ménages, variable selon le niveau de ressources
- Cible : tous les propriétaires
- Modalités : demande en ligne, maprimerenov.gouv.fr

2. Les CEE (Certificats d'Economie d'Energie)

- Principe : primes, bons d'achat ou réduction proposées par les fournisseurs d'énergie
- Cible : variable selon les fournisseurs
- Modalités : variable selon les fournisseurs

3. Le prêt à taux zéro (éco-PTZ)

- Principe : prêt à taux zéro pour le financement de travaux d'amélioration énergétique, de 7000 et 30000 €
- Cible : propriétaire occupant, propriétaire bailleur ou syndicat de copropriétaires
- Modalités : Les conditions d'obtention de l'éco-PTZ diffèrent en fonction des travaux envisagés.

3. L' Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec un volet lutte contre la vacance

- Principe : accompagnement gratuit pour les ménages (financé par la collectivité) dans leur projet de réhabilitation
- Cible : propriétaire occupant modeste et très modeste, propriétaire bailleur sans critère de ressources si conventionnement du logement (loyer plafond)

Dans le Gers, l'accompagnement des propriétaires bailleurs est privilégié dans les centres bourgs situés en OPAH, et hors secteur programmé dans les Petites Villes de Demain et dans les agglomérations des communes suivantes : Aignan, Barcelonne du Gers, Castelnau d'Auzan, Cazaubon, Eauze, Gimont, Gondrin, L'Isle Jourdain, Le Houga, Lias, Lombez, Marcillac, Montréal du Gers, Nogaro, Plaisance, Pujaudran, Riscle, Samatan, Ségoufielle et Vic Fezensac.

- Modalités : information, conseil, visite du logement, recommandation de travaux, analyse de devis, montage du dossier de demande de subvention à l'ANAH et aux partenaires financeurs

OPAH et PIG peuvent être un levier pour la lutte contre la vacance :

- Usuellement, par l'accompagnement technique, administratif et financier des propriétaires souhaitant réaliser des travaux pour remettre en marché leur logement

Cf étude de cas - Accompagner les propriétaires dans leur travaux d'amélioration au travers d'une OPAH, exemple de la CC de la Ténarèze

- Démarche plus expérimentale, OPAH et PIG, au travers de l'animation par un opérateur, peuvent permettre d'engager une démarche pro-active de prise de contact avec les propriétaires de logements vacants

cf étude de cas – Déployer une OPAH avec un volet vacance renforcé, exemple de la CC de la Ténarèze

COMMENT RASSURER LES PROPRIÉTAIRES SUR LA MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS ?

ENJEUX

- Inciter les propriétaires de logements vacants à remettre en location leur logement

PRINCIPE

- Communiquer sur les dispositifs de sécurisation locative et de gestion déléguée

MODALITES

1. La garantie VISALE

- Principe : Gratuite, cette garantie couvre 36 impayés de loyers sur toute la durée du bail.
- Cible : le propriétaire ou le locataire doit être salarié d'une entreprise privée, ou bien le locataire doit être âgé de moins de 30 ans.
- Modalités : souscription en ligne www.visale.fr

2. L'intermédiation locative

- Principe : sécurise et simplifie la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales sur les revenus locatifs, de 20 à 65 % selon le niveau de loyer pratiqué (Loc'1, 2 ou 3).
- Informations disponibles sur <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/presentation-de-locavantages/>
- Cible : propriétaire souhaite déléguer la gestion locative et bénéficier de réduction fiscale
- Modalités : il existe deux formes d'intermédiation locative
 - Location/sous-location (ex: Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement. Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;

- Mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence Immobilière Sociale (AIS) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges et peut également proposer une garantie de loyers et un accompagnement social du locataire.

- ☛ Si quelques organismes sont agréés pour l'intermédiation locative dans le Gers, ils n'interviennent que ponctuellement pour accompagner le relogement de certains ménages en difficulté. Ces organismes ne sont pas structurés pour répondre à une demande d'intermédiation locative émanant des propriétaires bailleurs. Pour permettre le déploiement de l'intermédiation locative dans le Gers et accompagner les propriétaires bailleurs dans la remise en marché de leur bien vacant, la création d'une agence départementale type Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) doit être étudiée. Elle pourrait être un véritable appui à la mobilisation des propriétaires bailleurs dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat privé.

3. Le bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation consiste pour le propriétaire à faire réaliser et financer par un tiers les travaux nécessaires sur son logement : un organisme agréé réalise ces travaux et se rembourse en mettant en location par la suite le logement, durant une durée déterminée. L'organisme, de mission sociale, assure la gestion locative : le logement sera loué à des ménages en difficulté. Les risques liés à la gestion locative sont couverts par l'organisme.

QUELS OUTILS FISCAUX POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE ?

ENJEUX

- Lutter contre la rétention foncière des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans
- Inciter les opérateurs privés à réinvestir les centres et secteurs anciens dégradés ou concentrant des situations de vacance

PRINCIPE

- Mettre en place une taxe communale sur les logements vacants depuis plus de 2 ans pour limiter la rétention foncière
- Améliorer la rentabilité des rénovations dans l'ancien par la défiscalisation des travaux revenus locatifs ou des travaux

MODALITES

1. La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

Cf étude de cas à Saint Clair

- Principe : La commune, ou dans certaines conditions l'EPCI, instaure la mise en place de la taxe, qui est due par le propriétaire du logement vacant. Les personnes disposant de plusieurs logements vacants sont redevables de la taxe pour chacun d'entre eux
- Cible :
Les logements concernés : ceux pourvus d'éléments de confort minimums (électricité, eau, sanitaire), non soumis à la taxe d'habitation et vacants depuis 2 années consécutives.
Les logements non concernés :
 - bien vacant pour des raisons indépendantes de la volonté de son propriétaire ;
 - bien ayant vocation à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans un délai inférieur à 1 an (opération d'urbanisme, réhabilitation ou démolition) ;
 - bien occupé plus de 90 jours consécutifs au cours d'une année ;
 - bien nécessitant des travaux supérieurs à 25% de sa valeur pour être habitable ;
 - Résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation.

CALCULS ET MONTANT THLV

Le montant de la THLV est égal au produit de l'assiette par le taux, majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale de 8 % perçus par l'État.

- La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement, la même que celle retenue pour la taxe d'habitation, sans allègement.
- Le taux applicable correspond au taux en vigueur par la commune et/ou l'EPCI pour la taxe d'habitation.

2. Abattement de taxe foncière pour les travaux d'amélioration énergétique

- Principe : Encourager les travaux d'amélioration dans la commune, par une exonération temporaire de 50% à 100% de la taxe sur le foncier bâti pour une durée de 3 ans pour les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989.
- Informations disponibles sur :
<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/ai-je-droit-pour-ma-taxe-foncier-exoneration-en-faveur-des-economies>
- Cible : propriétaires souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétique de leur logement ou investisseurs
- Modalités : délibération de la commune pour proposer une exonération partielle ou totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements anciens.
 - Le montant total des dépenses doit être supérieur à :
 - soit 10 000 € l'année précédant l'année d'application de l'exonération ;
 - soit 15 000 € lors des 3 années précédant l'année d'application de l'exonération.

QUELS OUTILS FISCAUX POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE ?

3. Le Denormandie dans l'Ancien

Cf étude de cas acquisition par un investisseur privé en Denormandie

- Principe : Inciter les investisseurs à acheter et améliorer des logements anciens dans les villes ayant déployé une ORT (Opération de Revitalisation de Territoire).
- Cible : investisseur en périmètre ORT, pour des acquisitions de logements réalisées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2023
- Modalités : Les travaux doivent représenter 25% au moins du prix global de l'opération (travaux + prix d'acquisition + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière)

L'investisseur doit acheter un logement ou un local à transformer en logement (bureaux, hangar...) et mettre le bien en location pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer plafonné.

Les travaux doivent :

- Soit améliorer la performance énergétique d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ;
- Soit correspondre à deux des cinq types de travaux : rénovation des murs, toitures, fenêtres, changement de chaudière, changement de production d'eau chaude.

Le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt variable selon la durée d'engagement :

6 ans	12%	2% par an pendant 6 ans
9 ans	18%	2% par an pendant 9 ans
12 ans	21%	2% par an pendant 9 ans puis 1% pendant 3 ans

Le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôts calculée selon le coût de revient de l'opération (acquisition + frais de notaire + travaux). S'il conventionne le logement pendant 6 ans, la réduction d'impôt est de 12 % du cout de revient, annualisé pendant 6 ans.

4. Le Malraux

- Principe : soutenir la restauration des bâtiments remarquables par une défiscalisation de 22 à 30 % du montant de travaux d'un immeuble acquis et réhabilité, sans contrepartie de plafond de loyer
- Cible : immeuble situé dans un périmètre de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), investisseurs cherchant une forte défiscalisation
- Modalités
 - Travaux à réaliser sur l'ensemble de l'immeuble
 - Mise en location à titre de résidence principale pendant 9 ans minimum

QUELLE ACTION MENER SUR LES LOGEMENTS VACANTS SITUÉS AU-DESSUS DES COMMERCES ?

ENJEUX

- Remobiliser les logements situés dans les centres
- Ramener des habitants dans les centres, pour pérenniser les commerces, services et animer les cœurs de ville

PRINCIPE

- Mener une action ciblée de lutte contre la vacance
- Accompagner la création d'accès indépendant dans les logements dont l'accès se fait depuis le commerce du rez-de-chaussée
- Accompagner la transformation des rez-de-chaussée commerciaux lorsque cela est pertinent : linéaires commerciaux en perte de vitesse, création de logements accessible en rez-de-chaussée.

MODALITES

1. Démarche proactive auprès des propriétaires de logements vacants

- Principe : échanger avec le propriétaire pour comprendre les causes de la vacance et mettre en place une solution corrective adaptée
- Cible : propriétaire d'un logement vacant au-dessus d'un commerce
- Modalités : à partir du fichier LOVAC, identification des logements localisés au-dessus des commerces (par l'adresse, et vérification terrain), prise de contact avec le propriétaire et orientation vers la solution adaptée selon son projet : sécurisation locative, travaux, vente.

2. Aides à la création d'accès indépendant

- Principe : accompagner la création d'accès indépendant des commerces de rez-de-chaussée
- Cible : propriétaires de logements vacants sans accès indépendant au commerce

- Modalités : à partir du fichier LOVAC, identification des immeubles dont le rez-de-chaussée n'est pas indépendant des logements situés en étage, vérification terrain, prise de contact avec les propriétaires de ces immeubles.

- Différents niveaux d'intervention sont envisageables pour la collectivité :

- Veiller à ce que les documents d'urbanisme et l'ABF permettent la création d'accès indépendants sur les immeubles ciblés,
- Editer une fiche « création d'accès indépendant » recensent les conditions à remplir pour la création d'un accès (contraintes architecturales, réglementaires, etc...)
- Informer et orienter les propriétaires vers des professionnels pouvant les conseiller, type CAUE, ABF
- Déployer une aide financière locale à la création d'accès indépendant

3. Transformation des rez-de-chaussée

Cf étude de cas à Samatan

- Principe : Subvention par l'ANAH des travaux de transformation des rez-de-chaussée commerciaux vacants, situés en dehors des linéaires commerciaux, en logement ou local commun dédié aux logements situés au-dessus des commerces

Ex : création d'un accès indépendant + logement accessible en rez-de-chaussée

- Cible : propriétaires bailleurs, copropriétés
- Modalités :
 - Subvention de 25 % de travaux éligibles, plafonnés à 750 €/m², dans la limite de 80m², en contrepartie d'un conventionnement du logement créé.
 - Orienter les propriétaires intéressés vers un opérateur ANAH
 - Vérifier la réglementation en matière de changement d'usage sur l'immeuble identifié

PARTIE 2 LES SOLUTIONS CORRECTIVES A METTRE EN ŒUVRE POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE



LES ETUDES DE CAS

Opérations d'acquisition-amélioration : 5 études de cas

Acquisition-amélioration encadrée par une collectivité

1. **Les maisons à 1€ - Ville de Roubaix**
2. **Jeu-les-Bois (36), commune de 800 habitants**
3. **Acquisition par l'EPF pour une amélioration portée par un opérateur**
 - Remise en marché de 4 logements et 2 commerces à Jegun
4. **Acquisition par un bailleur social**
 - La Distillerie de Fleurance – Toit Familial de Gascogne et faisabilité de la mobilisation des dispositifs VIR et DIIF
5. **Acquisition par un investisseur avec mobilisation du Denormandie dans l'ancien**



1. Dispositif « maisons à 1€ » mis en place par la ville de Roubaix

- 15% de logements vacants et 30% du parc de logement est potentiellement indigne
- Volonté de la commune de lutter contre la vacance et favoriser l'accès social

CONTEXTE

Dans le cadre de sa politique de lutte contre la vacance, la commune de Roubaix lance en 2018 un dispositif expérimental : la vente de 17 maisons à 1 euro, issues de son parc immobilier ancien et dégradé, avec la contrepartie, pour les acquéreurs, d'y réaliser des travaux.

1 Le dispositif et les contreparties

Les 17 maisons proposées appartiennent à la municipalité, à la Métropole Européenne de Lille, à l'Établissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais ou au bailleur social Vilogia. L'état des maisons est très dégradé nécessitant des travaux lourds : de 43 000 et 220 000 € par logement.

Ce dispositif s'adresse aux ménages modestes, primo-accédants ainsi que ceux travaillant et vivant à Roubaix ou sur le territoire métropolitain.

En bénéficiant de ce dispositif, les acquéreurs s'engagent à :

- réhabiliter le bien (avec un niveau minimal de performance énergétique à atteindre) conformément au cahier des charges ;
 - occuper le logement pendant au moins 6 ans le logement ;
 - reverser une quote-part de la plus-value pendant 6 ans en cas de vente.
- Le droit français conditionne une telle opération par la justification d'un motif d'intérêt général et l'existence de contreparties suffisantes pour justifier l'écart entre le prix de vente et la valeur réelle du bien cédé.

Le dispositif proposait 3 formules de réhabilitation

- L'auto réhabilitation : les bénéficiaires réalisent le second œuvre et les finitions.
- S'occuper des finitions : les acquéreurs réalisent seulement les finitions (peintures, revêtements, etc.).
- Réhabilitation par une entreprise : les travaux seront réalisés entièrement par une entreprise spécialisée.



2 Le budget global de l'opération

Le budget global de l'opération est d'environ 541 000€ :

- 203 000 € de l'ANRU : réalisation d'études, diagnostic et travaux préparatoires en amont de la vente des 17 maisons
- 100 000 € de la Région Hauts-de-France
- 165 000 € de la Métropole Européenne de Lille, en participation et apport en nature avec le don de maisons ;
- 73 000 € de Lille, en participation et apport en nature via le don de maisons ;

À cela s'ajoutent les subventions versées par l'ANAH aux nouveaux propriétaires réalisant les travaux d'amélioration énergétiques. *Exemple : 30 000 € de subvention accordée à une institutrice vivant avec sa fille, pour un montant de travaux de 113 000 €.*

3 Le bilan de l'opération

Au terme de l'expérimentation, 10 des 17 maisons ont été vendues.

Considérant l'état des logements et du marché immobilier dans le secteur, les parties prenantes considèrent que sans le dispositif, ces 10 logements vendus seraient toujours vacants. Malgré un nombre de candidats plus importants, la difficulté pour plusieurs ménages à obtenir un accord de financement auprès des Banques pour les travaux n'a pas permis la vente des 17 maisons.

Les +

- Sur du logement très dégradé, présentant un enjeu patrimonial, acquisition + vente « prix minoré » peut se révéler plus efficace et moins coûteux que certaines procédures juridiques.



*À gauche: une maison avant les travaux; à droite: la même maison après les travaux. Crédit Photo : Pierre Rogeaux
<https://immobilier.lefigaro.fr>*

2. Acquisition - amélioration par une commune

L'exemple de Jeu-les-Bois

- Jeu-les-Bois (Indre) ~ 400 habitants
- Acquisition – amélioration de plusieurs logements individuels par la commune

CONTEXTE

Touchée par la vacance de plusieurs maisons, la commune de Jeu-les-Bois s'est mobilisée il y a une dizaine d'années sur une première expérience d'acquisition-amélioration. L'objectif de la Mairie est « l'opération blanche » pour les finances de la commune : la recherche d'un maximum de subventions et un prêt entièrement amorti par les recettes locatives sur du moyen terme (une dizaine d'années).

Les moyens humains pour mener les opérations sont pourtant réduits : la secrétaire de mairie et le Maire sont fortement mobilisés.

1 Dernière opération en cours

En 2019, la commune engage son dernier projet en date : la réalisation d'un logement locatif conventionné dans le centre-bourg. L'acquisition et les travaux sont sous maîtrise d'ouvrage communale, la commune mobilise un architecte en charge du chantier.

Les chiffres clefs du projet :

- 260 € de loyer pour 40 m²
- Gestion assurée par le bailleur social local
- Coût des travaux : 95 042 €
- Financement : 67 % d'aides publiques
- Emprunt commune sur 10 ans, 220 € / mois

Le financement de l'opération

DEPENSES			RECETTES		
Démolition	26 %	24 685 €	Fonds propres commune	6%	5 660 €
Travaux	60%	56 617 €	Prêt Caisse d'épargne	27%	26 000 €
Architecte	6%	5 500 €	Subventions DETR	38 %	35 677 €
Missions SOCOTEC et études thermiques	4%	3 850 €	Subventions Fonds de concours Châteauroux Métropole	16%	15 550 €
Imprévus	5%	4 440 €	Subvention CRST	13%	12 200 €
TOTAL 95 092 €			TOTAL 95 092 €		



9 rue Saint Roch, avant travaux



9 rue Saint Roch, état projeté



9 rue Saint Roch, travaux en cours

3. Acquisition par l'EPF pour une amélioration portée par un opérateur

- L'EPF est mobilisable par l'ensemble des communes du Gers
- Des protocoles signés avec plusieurs communes et plusieurs opérations en cours

L'EPF, QU'EST-CE QUE C'EST ?

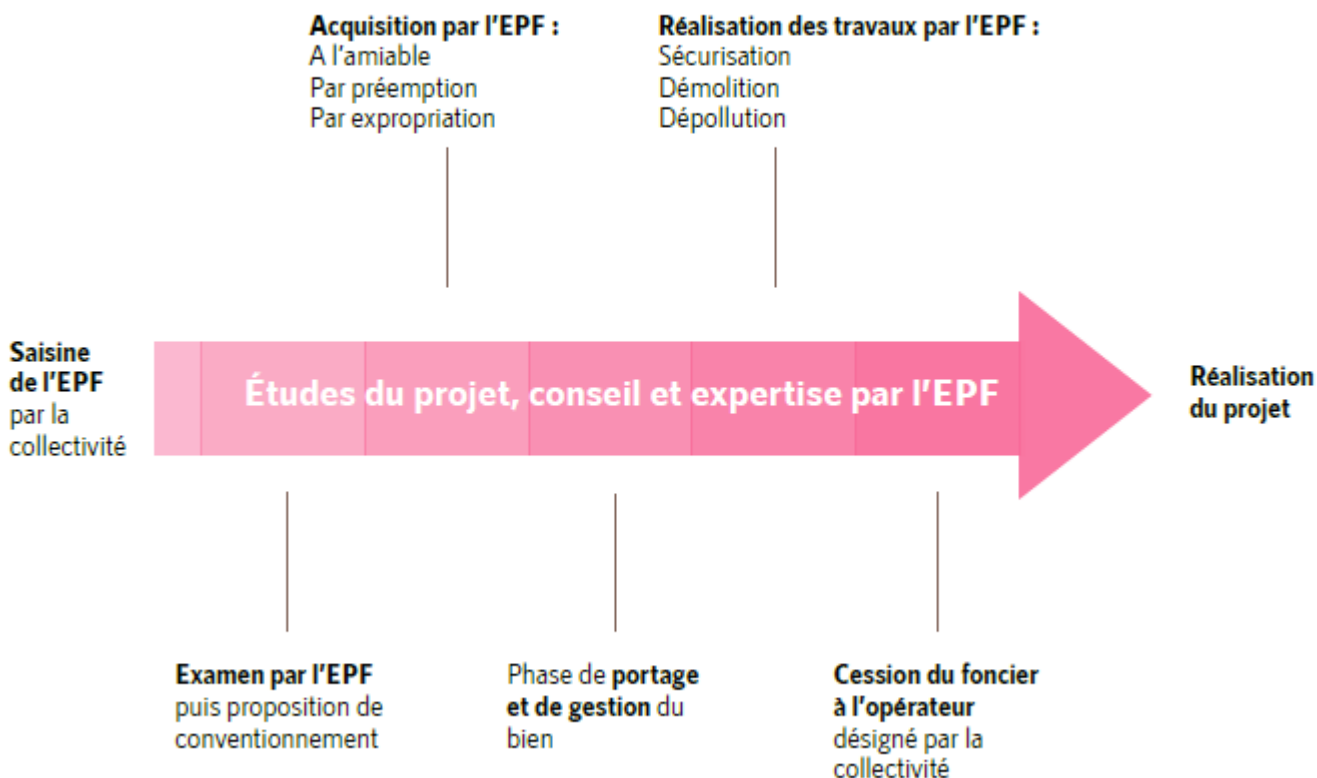
L'EPF permet la réalisation de projets d'aménagement par la maîtrise de fonciers, en lieu et place des collectivités.

L'EPF intervient au titre du code de l'urbanisme, pour des projets de logements et de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de préservation des risques, de présentation de l'environnement.

L'intervention de l'EPF se décline en plusieurs axes :

- Expertise en matière de procédures foncières et de portage foncier
- Ingénierie de diagnostic et d'études pré-opérationnelle
- Maîtrise d'ouvrage de travaux et gestion de patrimoine
- Ingénierie financière d'appui aux opérations de logements sociaux

SCHÉMA D'INTERVENTION DE L'EPF



Source : EPF Occitanie PPI 2019 – 2023

Le principe de minoration foncière

Afin de permettre la réalisation d'opérations complexes telles que des acquisitions-améliorations présentant souvent un bilan économique déséquilibré, l'EPF peut procéder à une minoration du prix de cession à l'opérateur, sous réserve de l'éligibilité de l'opération au fonds de compensation de la surcharge foncière.

Ce dispositif s'applique :

- Aux biens bâtis et non bâtis cédés à un bailleur social, collectivité ou son opérateur
- À des projets prévoyant à terme la production d'un programme de logement social ou un programme mixte d'aménagement tel que :
 - logement financé en PLUS* et PLAI* ou PLS* spécifique (*étudiant, structures d'hébergement personnes âgées ou handicapées*) ou familiaux (*uniquement en ORT*)
 - Du PSLA*, BRS* ou accession sociale HLM, VIR ANAH (en ORT)
 - De l'investissement locatif en Denormandie ou Malraux (en ORT)
 - Des opérations d'ensemble avec un programme mixte (logements sociaux, autres logements, équipements publics, commerces, etc...)

Modalités de calcul pour une acquisition-amélioration d'un bâti vacant ?

1. Minoration de la surcharge foncière : elle est calculée sur l'assiette foncière des opérations de logements locatifs sociaux financés en PLAI et PLUS, lorsqu'un déficit d'opération est avéré après mobilisation des aides des partenaires. L'EPF intervient en dernier ressort.

Le plafond de minoration est de 400 à 600 € selon la complexité de l'opération, dans la limite de 50 % du prix de revient.

2. Décote pour la production de logements sociaux : 3000 € par logement social (PLAI ou PLUS)

Par exemple :

Condom, vente d'un immeuble :

- 7 appartements à améliorer, 414 m² SU
- 295 000 €, prix d'acquisition par l'EPF

1. Minoration de la surcharge foncière : selon l'équilibre d'opération, le foncier acquis par l'EPF à 295 000 € peut être cédé à un prix minoré : jusqu'à 50 % du prix de revient qui comprend :

- le prix d'achat des terrains et bâtis,
- les dépenses liées aux acquisitions – notaire, géomètre, avocat, publicité, impôt foncier, études, etc...,
- les dépenses de gestion,
- les dépenses de travaux

☛ Si le prix de revient est de 350 000 €, alors le foncier peut-être cédé – sous certaines conditions, à 175 000 €. Soit une décote de 40 % par rapport au prix d'acquisition.

2. Si le projet prévoit la création de 7 logements locatifs sociaux, financés en PLUS et PLAI, alors une décote supplémentaire de 3000 * 7 est appliquée : 21 000 €.

☛ Cumulée à la minoration de surcharge foncière, la décote peut conduire à une baisse du prix d'acquisition à 154 000 € soit près de 50 %.

Quand faire appel à l'EPF ?

La mobilisation de l'EPF est pertinente lorsque le portage foncier ne peut être réalisé directement par l'opérateur : les opérations complexes, nécessitant de la négociation foncière avec plusieurs propriétaires, des acquisitions à réaliser sur le temps long, du remembrement, des travaux de démolitions, etc...

*QUELQUES DÉFINITIONS

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social, logement locatif social

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, logement locatif très social

PLS : Prêt Locatif Social, logement locatif intermédiaire

PSLA : Prêt Social Location – Accession : l'occupant est d'abord locataire et devient propriétaire

BRS : Bail Réel Solidaire : dissociation du foncier et du bâti, l'acquéreur achète le bâti mais le foncier reste la propriété de l'opérateur. La plus-value est encadrée, le logement reste en accession sociale à la revente.

Opération d'acquisition - amélioration à Jegun

- Jegun : 1 142 habitants
- Acquisition-amélioration d'un projet mixte de logements et de commerces de proximité
- Mobilisation de l'EPF, du bailleur social Toit de Gascogne, du CAUE 32

CONTEXTE

Dans le cadre des contrats « Bourg-centre » lancés en 2017, la Région Occitanie cofinance des projets de développement et de valorisation du patrimoine.

1 Le projet

Le projet porte sur la création d'un commerce multiservices au sein d'un bâtiment en vente (ancien café), avec remobilisation des logements vacants de l'étage.

L'ancien café est à proximité d'un bâtiment propriété de la ville (ancienne Trésorerie) : une opération d'ensemble est engagée, permettant la création de deux commerces (boucherie et multiservices) et de 2 fois 2 logements (4 logements).

L'EPF acquiert pour le compte de la commune l'ancien café. La commune pilote la réhabilitation et la gestion des deux locaux commerciaux tandis que la réhabilitation des logements sera assurée par Toit Familial de Gascogne.

2 Le coût de l'opération

- Acquisition de l'ancien café par l'EPF : 126 000 €
- Prix de cession de l'EPF à la commune : 92 301€ (frais de notaires inclus)

La commune a donc bénéficié d'une minoration foncière de près de 33 700€, soit 27% du prix de l'acquisition.

Si les travaux n'ont pas encore débutés, ils sont estimés à 500 000€ HT.

3 Le financement de l'opération

La création de commerces de proximité en centre bourg permet de d'obtenir des financements spécifiques supplémentaires :

- « Pass Commerce de proximité » - Région
- DETR - Etat
- FEDER - Europe



AVANT



PROJETÉ

BONNES PRATIQUES

☛ Le recours à l'EPF Occitanie

L'intervention de l'EPF Occitanie pour le portage foncier a permis d'éviter des coûts à la collectivité, de réaliser le projet plus rapidement

☛ La mission de conseil du CAUE 32

Le CAUE 32 peut accompagner gratuitement la collectivité locale dans le cadre d'opérations d'acquisitions-amélioration pour aider à évaluer l'opportunité et la faisabilité du projet

4. Acquisition - amélioration par un bailleur social : un immeuble emblématique à Fleurance

- Fleurance ~6000 habitants
- 245 logements locatifs sociaux
- Acquisition – amélioration de 14 lgts
- 1 367 000 € le coût d'opération
- 97 600 € / lgt

CONTEXTE

Dans le cadre de son action de prospection foncière, le bailleur social Toit Familial de Gascogne a identifié la Distillerie, qui présente un intérêt patrimonial et une localisation stratégique.

1 Le projet

Le projet porte sur la réalisation de 14 logements locatifs sociaux réalisés dans l'ancienne distillerie Carrère, à proximité du centre de Fleurance. L'opération est menée par Toit Familial de Gascogne.

La programmation comprend :

- 1 studio : 240 €
- 2 T2 : 250 à 320 €
- 9 T3 : 390 à 490 €
- 2 T4 : 450 à 500 €

7 logements comprennent une terrasse ou un jardin, trois d'entre eux comprennent un garage.

Trois des logements sont financés en PLAI (logement très social), le reste est financé en PLUS (logement social).

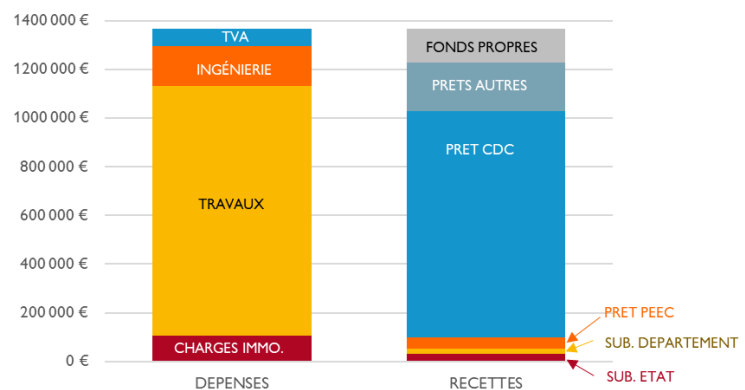
2 Le financement de l'opération

Le prix d'acquisition de la Distillerie est de 104 000 €, un niveau de prix conforme au marché local.

Le coût total de l'opération s'élève à près de 1367000 €, soit 97 600 € par logement (acquisition foncière, réhabilitation et ingénierie comprise). L'essentiel de l'opération est financée par des prêts. Les subventions représentent moins de 4% du montant total. (Pour les PLAI, subventions de l'État et du Département dans le cadre du PDH).



Le bailleur a injecté 10 % de fonds propres, un taux estimé classique, dont les opérations génèrent en général un taux de fonds propres de l'ordre de 12%



Un coût au logement comparativement intéressant : 97 600 €

En comparaison, Toit Familial de Gascogne estime à 112 000 € le coût moyen de production d'un logement neuf de 68 m².

BONNES PRATIQUES

Partenariat Agirc Arcco

Pour réaliser des opérations d'habitat adapté PMR et intergénérationnel, Toit Familial de Gascogne a noué un partenariat avec Agirc Arcco.

3 ET SI LE BAILLEUR AVAIT MOBILISÉ LE DISPOSITIF DE VIR ? (Vente d'Immeuble à Réover)

La VIR est un dispositif permettant au porteur de projet (Toit de Gascogne ici) de bénéficier de subventions de l'ANAH pouvant s'élever à 25 % des travaux subventionnables, plafonnés à 1 000 €HT et 900 000 € HT par immeuble, à condition que l'opération acquiert, réhabilite et revende les logements dans un état futur d'achèvement.

Les conditions à remplir :

- Avant et après projet, 50 % des lots ou de la surface de plancher dédiés à l'habitat
- Immeuble est vacant et dégradé
- ⊗ Conditions non remplies dans le cas présent, la Distillerie ne comprenait pas de logement. Le projet n'aurait par conséquent pas été éligible.

La simulation suivante s'appuie tout de même sur les données du projet pour estimer, dans un projet similaire, la faisabilité du dispositif.

Estimation de la subvention de l'ANAH :

- Coût des travaux : 1 384 000 € dont 1194000 € subventionnables.
 - ~1000 m² de surface habitable : coût de travaux au m² > plafond de travaux. Subvention maximale de 225 000 €
 - + subvention de 25 % des coûts de maîtrise d'œuvre, soit ~1400 €
- ➔ Subvention possible de 226 400€.

Au regard du coût d'opération, et du montant de la subvention, l'équilibre d'opération implique une recette générée par les ventes des logements de l'ordre de 1140 000€, soit 1186€/m².

DEPENSES		RECETTES	
Charge immobilière	104 975 €	226 400 €	VIR sub. ANAH
Travaux	1 027 920 €	1 139 926 €	VENTE (solde)
Ingénierie	162 201 €		Soit 1167€/m ² de SH
TVA	71 230 €		
	1 366 326 €	1 366 326 €	

À Fleurance, les niveaux de prix sont d'environ 970 €/m² en collectif dans l'ancien hors centre-ville et de 930 €/m² en collectif dans le centre-ville.

Le prix de vente nécessaire à l'équilibre d'opération est par conséquent 17% plus cher que le niveau de prix médian dans l'ancien.

Les logements après opération sont plutôt assimilables à des logements neufs, dont le niveau de prix est alors plus élevé que l'ancien. Selon le bailleur, ce prix de vente est tout à fait envisageable à Fleurance, mais dans une configuration différente : pour de l'accession, des sorties de jardins plus nombreuses et des garages seraient nécessaires. Également, le projet aurait compris 2 à 3 logements de moins afin d'améliorer la qualité des espaces extérieurs et les usages privés.

L'AVIS DU BAILLEUR

☛ Toit Familial de Gascogne

Dans le cadre de projets de réhabilitation avec amiante et démolition, le plafond de travaux à 1000€/m² peut s'avérer trop faible. Les projets de réhabilitation sont complexes et les aléas nombreux : la complexité des dossiers ANAH et ses lourdeurs administratives sont une contrainte supplémentaire particulièrement limitante.



4 ET SI LE BAILLEUR AVAIT MOBILISÉ LE DISPOSITIF DE DIIF ? (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière)

Le DIIF est un dispositif permettant au porteur de projet (Toit de Gascogne ici) de bénéficier de subventions de l'ANAH pouvant s'élever à 25 % des travaux subventionnables, plafonnés à 1 000 € HT et 900 000 € HT par immeuble, à condition d'acquérir, réhabiliter et réaliser du portage locatif avant revente (après 9ans) dans un objectif de mixité sociale.

Les conditions à remplir :

- Immeuble situé en ORT ou OPAH RU
- Avant et après projet, 50 % des lots ou de la surface de plancher dédiés à l'habitat
- Immeuble est vacant et dégradé
- ⊗ Conditions non remplies dans le cas présent, la Distillerie ne comprenait pas de logement. Le projet n'aurait par conséquent pas été éligible.

La simulation suivante s'appuie tout de même sur les données du projet pour estimer, dans un projet similaire, la faisabilité du dispositif.

Estimation de la subvention de l'ANAH :

- Coût des travaux : 1 384 000 € dont 1194000 € subventionnables.
 - ~1000 m² de surface habitable : coût de travaux au m² > plafond de travaux. Subvention maximale de 225 000 €
 - + subvention de 25 % des coûts de maîtrise d'œuvre, soit ~1400 €
- ➔ Subvention possible de 226 400€.

Au regard du coût d'opération, et du montant de la subvention, le bailleur devra, à l'image du plan de financement du logement social, :

- Réaliser un / des prêts bancaires
- Injecter une part de fonds propres

Le prêt et les fonds propres seront remboursés en partie par les loyers conventionnés privés perçus pendant les 9 ans de portage locatif. A partir des surfaces des appartements de la Distillerie, la recette locative annuelle est estimée à 42 500 € (5,08€/m²/mois en moyenne, et une fois déduits des frais de gestion moyens).

Soit une recette locative de **382 000 €** au terme des 9 ans.

DEPENSES		RECETTES	
Charge immobilière	104 975 €	226 400 €	DIIF sub. ANAH
		1 003 293 €	Prêts et intérêts
Travaux	1 027 920 €	136 633 €	Fonds propres
Ingénierie	162 201 €		
TVA	71 230 €		
	1 366 326 €	1 366 326 €	

A la suite du portage locatif

Au terme des 9 ans de portage locatif, les biens doivent être vendus. Au regard des recettes locatives perçues, le prix de vente permettant à terme l'équilibre financier de l'opération est estimé à 760 000 € (prix de revient duquel sont soustraits les recettes locatives des 9 années).

Soit 776 €/m², un prix de vente nettement inférieur au marché Fleurantin (pour rappel : à Fleurance, les niveaux de prix sont d'environ 970 €/m² en collectif dans l'ancien hors centre-ville et de 930 €/m² en collectif dans le centre-ville).

Par conséquent, la mobilisation de la VIR semble financièrement pertinente. A noter néanmoins que les loyers du conventionné social pratiqués dans le PAT 2020 sont similaires, voire inférieurs aux loyers pratiqués par le bailleur. Le bailleur social est déjà en capacité de réaliser une opération d'acquisition-amélioration générant ce niveau de recette locative. Néanmoins, la subvention pour la réalisation des travaux octroyée par l'ANAH en VIR est nettement supérieure aux subventions classiques.

5. Acquisition par un investisseur avec mobilisation du Denormandie dans l'ancien

Objectifs

Inciter les investisseurs à acheter et améliorer des logements anciens dans les villes ayant déployé une ORT (Opération de Revitalisation de Territoire). Il s'agit d'une extension du dispositif Pinel existant, ciblé dans l'ancien.

Conditions

Les travaux doivent représenter 25% au moins du prix global de l'opération (travaux + prix d'acquisition + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière)

L'investisseur doit acheter un logement ou un local à transformer en logement (bureaux, hangar...) et mettre le bien en location pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer plafonné.

Les travaux doivent :

- soit améliorer la performance énergétique d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ;
- soit correspondre à deux des cinq types de travaux suivants : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement de production d'eau chaude.
- Le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt variable selon la durée d'engagement :

Avantages

Le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôts calculée selon le coût de revient de l'opération (acquisition + frais de notaire + travaux). S'il conventionne le logement pendant 6 ans, la réduction d'impôt est de 12 % du cout de revient, annualisé pendant 6 ans.

6 ans	12%	2% par an pendant 6 ans
9 ans	18%	2% par an pendant 9 ans
12 ans	21%	2% par an pendant 9 ans puis 1% pendant 3 ans

POINTS DE VIGILANCE

- Le propriétaire investisseur dispose d'un délai de 12 mois, à partir de la date d'achèvement des travaux, pour la mise en location du bien ;
- Les travaux doivent être réalisés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit l'acquisition du logement ;
- Avantage fiscal non cumulable avec les aides fiscales permises lors du conventionnement avec l'ANAH

LE DISPOSITIF DENORMANDIE DANS L'ANCIEN

CAS PRATIQUE

Maison 3 pièces – 80 000€
Surface habitable : 60m²
Surface terrain : 700 m²
Chambre : 2
Type chauffage : individuel

INVESTISSEMENT

Prix d'acquisition FAI : 80 000 €

Frais de notaire : 6 400 €

Calcul pour l'évaluation du montant minimum des travaux éligibles :

$$(80\,000 + 6\,400) \times 33,33\% = 28\,512 \text{ €}$$

Montant minimum de travaux pour obtenir la réduction d'impôt est d'environ **28 600 €**.

80 000 (acquis.) + 6 400 (frais de notaire) + 28 600 (travaux) = prix de revient, 115000€.

- Engagement 6 ans = Réduction d'impôts de 13 800 € (12%) soit 2 300 € par an
- Engagement 9 ans = Réduction d'impôts de 20 700 € (18%) soit 2 300 € par an
- Engagement 12 ans = Réduction d'impôts de 24 150€ (21%) soit 2 300 € par an pendant 9 ans puis 1 150 € par an pendant 3 ans

SCENARIO DE RENOVATION

Le propriétaire peut **aménager les combles** pour créer une **3ème chambre** (+15 m²)

Travaux énergétiques : isolation des **rampants** et changement des **fenêtres**

Montant approximatif des travaux :

- Environ **20 000 €** pour l'aménagement de la 3^e chambre, l'isolation et les menuiseries
- Environ **10 000 €** pour la rénovation du rez-de-chaussée

⇒ **coût total de 30 000 €**

⇒ **Loyer applicable** sur une nouvelle surface de **75 m²** : jusqu'à **636 €**

	2021 Loyer au m ²	Loyer 75 m ²
ZONE A Bis	17,55 €	1 316 €
ZONE A	13,04 €	978 €
ZONE B1	10,51 €	788 €
ZONE B2	9,13 €	684 €

L'investissement en Denormandie dans le Gers, retours d'un opérateur local

- Le Gers subit la concurrence du Pinel sur le territoire toulousain : les opérateurs spécialisés dans la commercialisation de produits défiscalisés sont fortement mobilisés sur le marché du neuf toulousain, plus intéressant pour les commercialisateurs en termes de volume (nombre de logements par opération)
- Les travaux éligibles et nécessaires à la défiscalisation en Denormandie sont peu contraignants et les coûts de sortie sont compatibles avec le marché local. La rentabilité est donc intéressante, voire meilleure qu'en Pinel. Mais au regard du marché gersois, les investisseurs non locaux privilégient une moindre rentabilité sur Toulouse, plus sur qu'Auch concernant l'évolution des niveaux de prix à long terme.

6. Accompagner les propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux

L'OPAH DE LA CC DE LA TÉNARÈZE

- La CC la Ténarèze compte 26 communes et 14 700 habitants
- 13% du parc de logements est vacant, soit ~1 200 logements
- Condom (6 500 habitants) concentre le plus de logements vacants : 519 logements vacants dont 200 dans le centre-bourg

CONTEXTE

En 2019, la CC la Ténarèze engage un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat privé : une OPAH RR dont les enjeux sont la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, le renforcement de l'attractivité des 4 bourgs-centres et le maintien sur le territoire des ménages présentant des signes de fragilité.

1 Les objectifs et aides complémentaires de l'OPAH RR

L'OPAH – revitalisation rurale (OPAH RR) a pour objectif l'amélioration de 325 logements sur la période 2019-2024 :

- Propriétaires occupants : 290 logements
- Propriétaires bailleurs : 35 logements

Des aides complémentaires ont été mises en place pour la réalisation de travaux :

- Abattement de la taxe foncière pour travaux commune et CCT (cf : Fiche n°5) : exonération temporaire de la taxe sur le foncier bâti, à concurrence de 50 % du montant de cette taxe et pour une durée de 5 ans ;
- Aide à l'embellissement des façades à destination des propriétaires bailleurs et occupants : aide de 50 % de la dépense engagée, maximum 2 000 €, et majoration de 500€ si la restauration contribue à la sortie de vacance du logement.
- Prime à la sortie de vacance de 1000 € pour les propriétaires bailleurs, bonifiée de 1000 € si le logement est rendu accessibles aux personnes handicapées.
- 5000 € pour l'amélioration de logements communaux.
- Convention-cadre entre l'EPF d'Occitanie et les collectivités pour la réalisation de portage foncier, d'études urbaines, etc...

La THLV (cf : Fiche n°5) a été mise en place dans 4 communes de la CCT.

Les recettes fiscales générées par la THLV s'élèvent à 62 834€ et concernent au total 191 logements vacants, soit 16% de l'ensemble du parc vacant.

COMMUNE	PRODUIT DE LA TAXE	LGTS CONCERNES
CONDOM	54 218 €	144
MONTREAL	4 794 €	21
MOUCHAN	1 837 €	12
SAINT PUY	1 985 €	14
TOTAL	62 834 €	191

BONNES PRATIQUES ?

Les communes ayant instauré la THLV pourraient réinjecter le montant de la recette dans un dispositif de remobilisation des logements vacants (prime à la sortie de vacance, etc...)

- ➡ Pour inciter les communes à abonder les aides à la sortie de vacance, la CC Retz-en-Valois (CCRV - 02) prévoit que la prime délivrée par la CC soit soumise à des critères d'éligibilité définis par la commune. Ainsi, les communes peuvent participer à la programmation des logements remobilisés. Par exemple, une commune peut bonifier une aide de la CCRV à condition que le logement soit rendu accessible aux personnes en perte de mobilité.

2 Les aides à destination des propriétaires bailleurs

Exemple n° 1

Réhabilitation d'un logement T1 de 48m² situé au-dessus d'un commerce, moyennement dégradé mais nécessitant une réhabilitation complète. Le montant de travaux est estimé à 48 000 € HT.

Pour bénéficier d'aides de l'ANAH, le logement doit être conventionné : son loyer ne devra pas excéder 284 € (loyer en vigueur lors du montage de dossier, calculé selon sa surface. A noter que les modalités de calcul du loyer et les conditions de conventionnement ont évolué en 2022).

Le propriétaire bailleur a été accompagné par l'opérateur de l'OPAH RR de la Ténarèze, Altair. Après des échanges sur le projet et la sollicitation de différents partenaires par le bureau d'études, le plan de financement suivant est proposé au propriétaire.

SUBVENTIONS TRAVAUX	
ANAH + HM	11 000 €
CC TENAREZE	3 000 €
ECO-CHEQUE Région	1 000 €
TOTAL	15 000 €

Au total, le propriétaire bénéficie de 15000€ de subvention, soit 31 % des travaux.



Exemple n°2

Réhabilitation de 4 logements locatifs d'un immeuble vacant : 2 T2 et 2 T3. L'immeuble est très dégradé et nécessite une réhabilitation complète : 330 000 € HT.

Les travaux sur les logements présentant une forte dégradation sont mieux financés par l'ANAH

Pour bénéficier des aides de l'ANAH, la somme des loyers conventionnés à percevoir est plafonnée à 1 377 €.

ANAH + HM	94 550 €
CC TENAREZE	9 000 €
ECO-CHEQUE Région	4 000 €
TOTAL	107 550 €

Au total, le propriétaire bénéficie de 107000€ de subvention, soit 33 % des travaux.

Retrouvez sur le site de l'ANAH les plafonds de loyer applicables, selon la commune et la taille du logement :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet/>



6. Lutte contre la vacance dans le cadre d'une OPAH-RU

L'OPAH DE LA CC DE LA TÉNARÈZE

- La CC la Ténarèze compte 26 communes et 14 700 habitants
- 13% du parc de logements est vacant, soit ~1 200 logements
- Condom (6 500 habitants) concentre le plus de logements vacants : 519 logements vacants dont 200 dans le centre-bourg

La solution « Zéro Logement Vacant »

La CCT est lauréate de l'appel à candidature du **plan national de lutte contre les logements vacants** a sollicité des financements spécifiques pour renforcer leur dispositif programmé ANAH afin qu'il soit plus efficient en matière de lutte contre la vacance. Ces crédits permettent de financer – selon l'orientation prise par la collectivité - une étude approfondie ou le renforcement du suivi-animation du dispositif programmé en cours (pour une démarche plus pro-active en direction des propriétaires de logements vacants). La CCT s'est orientée vers cette deuxième option.

Une nouvelle base de donnée (LOVAC) est à disposition de la CCT pour le repérage et une caractérisation des logements vacants : références parcellaire et du bâtiment, adresse, nature, type de propriétaire et âge, année de construction, nombre de pièces, valeur locative, etc.

1 Contexte et questionnements pour le futur dispositif

Avant d'engager une opération programmée de type OPAH ou PIG, une étude préopérationnelle est réalisée : elle permet d'identifier les enjeux en matière d'amélioration (les thématiques et les objectifs quantitatifs).

Dans le cadre de cette étude préopérationnelle, il est recommandé de réaliser un diagnostic fin de la vacance, mobilisant les communes et leurs connaissances du territoire.

En complément, un questionnaire à destination des propriétaires de logements vacants peut être réalisé, attention néanmoins, les taux de retour de ces questionnaires sont souvent faibles.

Ces éléments doivent permettre d'estimer un potentiel de logements remobilisables.

Le périmètre d'intervention doit ensuite être questionné :

- Doit-on prioriser l'intervention sur un périmètre resserré pour être plus efficace ? Ville centre uniquement ? Centralités ? Bourgs ?
- Doit-on décliner des secteurs d'intervention différencié : des aides bonifiées sur certains secteurs où l'action sera renforcée ? (centre /hypercentre, ville-centre / communes périphériques)

2 La démarche proactive auprès des propriétaires de logements vacants

A partir de la base de données LOVAC, une stratégie d'intervention peut être définie par la collectivité :

1. Définir un / des périmètres d'intervention prioritaires (centres, typologies de bâtis concentrant la vacance, etc...)
2. Concentrer l'intervention sur les logements vacants de longue durée (> 2ans)
3. Distinguer les types de propriétaires (personne morale, SCI, multipropriétaires, personne physique, établissement public, etc...) pour décliner une stratégie différenciée
4. Prendre contact avec les propriétaires de logements vacants (courrier, téléphone, visite) pour :

- Comprendre les raisons de la vacance et les leviers potentiels pour la remobilisation ;
 - Fournir conseil et accompagnement selon projet de vente ou de location. Cette étape est la plus chronophage. Elle est néanmoins la plus essentielle.
5. Elaborer un suivi des propriétaires volontaires pour la vente ou la location : un accompagnement renforcé est nécessaire sur tout le temps du projet.
 6. Pour les propriétaires vendeurs : créer un réseau de professionnels de l'immobilier pour mettre en relation l'offre (logements dont les propriétaires sont vendeurs) et la demande (agents immobiliers, notaires, investisseurs).

Pour les propriétaires souhaitant réhabiliter et mettre en location leur bien : les orienter vers le dispositif d'OPAH RR dans le cadre d'un accompagnement renforcé.

CC Retz En Valois

partenariat avec les professionnels de l'immobilier

Dans le cadre du PLH, la CCRV réalise un recensement des logements vacants (contact avec chaque propriétaire) et met en relation les propriétaires volontaires et vendeurs avec deux agents immobiliers partenaires du PLH. Ceux-ci sont en charge d'estimer le bien et d'accompagner le propriétaire vers la vente. Si la commune et la CCRV l'estiment stratégique, une prime à la sortie de vacance complète le plan de financement d'un éventuel acquéreur (~5000€). Cette prime pourra être conditionnée (logement adapté, logement familial, etc...).

3 Les actions complémentaires à déployer lors de l'OPAH RU pour optimiser la remobilisation

En matière de lutte à la sortie de vacance, les OPAH ne se positionnent le plus souvent que sur une aide financière de type prime à la sortie de vacance.

En pratique, pour les accédants ou les propriétaires, cette prime a plutôt un effet d'aubaine qu'un véritable effet levier. D'autres aides peuvent impacter davantage la sortie de vacance, de manière plus ciblée sur certains biens stratégiques notamment.

Développer l'ingénierie à destination des propriétaires bailleurs

Les dispositifs incitatifs à destination des propriétaires bailleurs sont nombreux et complexes, dépassant le cadre de l'OPAH. Dans le cadre du suivi-animation, ils sont rarement présentés dans leur globalité, impliquant un travail d'accompagnement et un conseil personnalisé plutôt complexe.

Pour autant, ce conseil est primordial pour inciter les propriétaires bailleurs à la réhabilitation et à la remise en location de leur bien. Il s'agit alors de présenter et de tester avec le propriétaire l'ensemble des possibilités offertes, afin de déterminer laquelle est la plus rentable :

- Les dispositifs de défiscalisation de droit commun (déficit foncier) et dérogatoires (Denormandie, intermédiation locative)
- Les aides financières déployées dans le cadre de l'OPAH et les aides des partenaires (Département, Région, etc..)
- Les aides à la sécurisation locative : intermédiation locative, VISALE

Ce conseil peut être développé dans le cadre de l'OPAH, si les objectifs sont suffisants pour justifier de la prestation. Ou bien ils peuvent être externalisés dans le cadre d'un partenariat

- Auprès d'agents immobiliers formés ou de notaires
- Auprès de l'ADIL : l'ADIL dispose d'un logiciel d'investissement locatif destiné à conseiller les propriétaires bailleurs. Cet outil a vocation à accompagner les particuliers dans leur projet locatif, l'ADIL ne remplissant pas ici le rôle de conseil en patrimoine.

 Un partenariat entre les opérateurs de suivi-animation et l'ADIL est à envisager.

Nouer un partenariat avec un organisme agréé à l'intermédiation locative

Bien que les organismes agréés soient nombreux dans le Gers, les opérateurs peinent à y recourir : certaines associations le pratiquent de manière ponctuelle ou à destination d'un public spécifique, elles sont finalement peu structurées pour le développer en réponse aux besoins de propriétaires bailleurs dans le cadre d'une OPAH.

☛ La mise en place d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale à l'échelle du département pourrait favoriser le recours à l'intermédiation locative et ainsi rassurer et sécuriser les propriétaires bailleurs.

Accompagner la réhabilitation en finançant des études de faisabilité

Certains logements ou immeubles sont particulièrement stratégiques pour la commune (localisation, patrimoine, proximité services, etc...) mais présentent des contraintes techniques ou juridiques empêchant la remobilisation spontanée. Dans ces cas de figure, la collectivité, dans le cadre de sa stratégie de remobilisation des logements vacants, peut prendre en charge les études nécessaires : étude juridique, études techniques (faisabilité travaux, mise en place d'un ascenseur, extension, mise en accessibilité, etc...). Idéalement, ces études doivent aboutir à des projets « clefs en main » à communiquer par la suite à d'éventuels investisseurs : les chiffres travaux, des estimations financières des aides mobilisables, des propositions programmatiques peuvent finaliser efficacement ces études.

▲ Altaïr, en charge du suivi-animation de l'OPAH RR observe une augmentation du nombre de porteurs de projet présentant des projets de travaux très sous-estimés. Ces projets mal dimensionnés pourraient mettre en difficulté le porteur de projet ou conduire à la sortie de logements mal réhabilités.

BONNES PRATIQUES

☛ Châteauroux Métropole

Pour les biens stratégiques, réalisation de « fiches accession », puis promotion de ces éléments auprès des propriétaires et acteurs immobiliers :

Visite du bien par un architecte financé par Châteauroux Métropole, avec relevé sommaire, établissement d'une ou plusieurs hypothèses d'évolution, et 1^{ère} approche graphique, estimation sommaire des travaux de remise en état et approche du financement en fonction des hypothèses d'évolution d'usage (propriétaire occupants, logement(s) locatif(s)).

Estimation : 2 000 € par logement.

4 Les niveaux de loyers du conventionné

Pour les propriétaires bailleurs, les subventions de l'ANAH pour la réalisation de travaux d'amélioration sont conditionnées au conventionnement du loyer pendant une période minimale de 6 ans. Un loyer plafond est déterminé par commune, selon une grille de loyers établie par l'ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires). En contrepartie des subventions aux travaux et du conventionnement du loyer, le propriétaire bénéficie d'une réduction fiscale sur les revenus locatifs, de 15 à 65 % selon les modalités retenues.

Une simulation des loyers applicables et des réductions fiscales est réalisable sur le site suivant :

☛ <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet/>

Afin de questionner l'attractivité de l'OPAH et sa mise en œuvre sur la ville de Condom, les trois cas de figure suivants sont interrogés :

- T1 de 34 m², loyer libre ~ 336 €
- T2 de 51 m², loyer libre ~ 434 €
- T3 de 67m², loyer libre ~ 482 €

Quelle attractivité des loyers conventionnés ?

Pour bénéficier de subventions aux travaux, le propriétaire doit conventionner son logement, choisissant entre 3 niveaux de loyers. Ces loyers sont inférieurs au niveau de loyer observé dans le parc privé, mais sont compensés :

- Par une défiscalisation partielle des revenus locatifs
- Par une subvention aux travaux

Ainsi, l'écart de loyer observé entre le privé et le conventionné est à mettre en balance des subventions aux travaux mobilisables.

En effet, dans les 2 dossiers de l'OPAH réalisés auprès de propriétaires bailleurs, mentionnés précédemment, les subventions ANAH sont largement supérieures aux déficits mentionnés (subvention de 15 000 € et 107 000€).

La défiscalisation selon le loyer choisi par le propriétaire

Loyer	Taux réduction d'impôt
Loc1	15 %
Loc2	35 %

Considérant un conventionnement sur une période de 6 ans, les écarts de revenus locatifs perçus, défiscalisation comprise (hors déficit foncier éventuel), sont les suivants :

Exemples pour la commune de Condom

TYPO	S ²	LIBRE		Loc1			Ecart Libre / LOC'1 + défisc. à 6 ans	Loc2			Ecart Libre / LOC'2 avec défisc. à 6 ans
		/mois	/an	/mois	/an	Défisc./an		/mois	/an	Défisc./an	
T1	34	336 €	4 032 €	228 €	2 736 €	410 €	-5 316 €	188 €	2 256 €	788 €	-5 928 €
T2	51	434 €	5 208 €	305 €	3 660 €	549 €	-5 994 €	251 €	3 012 €	1 054 €	-6 852 €
T3	67	482 €	5 784 €	367 €	4 404 €	661 €	-4 314 €	302 €	3 624 €	1 269 €	-5 346 €

Lecture : pour un T1 de 34m², le Loc'1 est fixé à 228 €/mois, soit une recette de 2 736 €/an. Le propriétaire bénéficie d'une défiscalisation sur cette recette à hauteur de 410 €/an.

Les recettes locatives générées en Loc'1 au terme des 6 ans sont inférieures aux recettes potentielles en libre de l'ordre de 5 316 €.

Or, les subventions mobilisables en contrepartie du conventionnement sont souvent nettement supérieures à ce montant de 5 316 €.

7. Bail à réhabilitation à Condom

- 41% des propriétaires enquêtés souhaitent mettre en location leur logement vacant
- 32% de propriétaires enquêtés ont connu des problèmes liés à la location de leur bien
- Un panel d'outils à la sécurisation locative peu mobilisé dans le territoire gersois

Mobilisation du bail à réhabilitation à Condom

En 2016, *Un logement pour revivre* réalise un bail à réhabilitation sur l'ensemble d'un immeuble situé dans le centre de Condom (3 rue Daunou) et crée 7 logements très sociaux.

La société foncière d'investissement solidaire de la fondation Abbé Pierre (Solifap) est intervenue pour l'**acquisition** du bien afin de proposer un bail à réhabilitation à l'association, qui assure les travaux et prend en charge la gestion locative.

Un bail à réhabilitation de 20 ans a été mis en place entre la Solifap et Un logement pour revivre.

Plusieurs partenaires ont participé au financement de l'opération :

- l'ANAH,
- la Fondation Abbé Pierre,
- la Caisse des Dépôts et Consignation,
- la Solifap,
- la Commune de Condom,
- la CC de la Ténarèze,
- le Département du Gers,
- la Caisse d'Épargne.

📍 Isle Jourdain, Gers

Bail à réhabilitation, maison de ville, Solifap propriétaire

Date de livraison : 2017

Type de propriété : bail à réhabilitation de 25 ans

Surface : 62m²

Montant des travaux : 105 000€

Subventions : 75 000 €, soit 71% de subventions (ANAH, FAP, Solifap, Caisse d'Épargne)

Redevance Solifap : 1 300€/an (coût de l'acquisition)

Loyer de sortie : 5,3€/m² - 328,60€ HC



8. Mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants

- 18 communes du Gers ont mis en place la THLV
- 635 logements vacants soumis à la THLV
- 218 870€ de recettes générées par la THLV en 2019 à l'échelle du Gers

Exemple de la commune de Saint-Clar

Contexte

La commune de Saint-Clar (Gers) compte 995 habitants. En 2016, la commune estime que le taux de logements vacants est trop important, et surtout, que la vacance est visible dans le centre-bourg. Afin de lutter contre ce phénomène, la commune de Saint-Clar a adopté la THLV.

Mise en place de la THLV

Votée par le conseil municipal en 2016, l'objectif de la THLV a été de créer un effet incitatif pour la remise en marché des logements vacants par leurs propriétaires.

La THLV devait concerner initialement 72 logements vacants, 65 ont été assujettis à la THLV la 1^{ère} année.

Les recettes fiscales de la THLV

Le taux de la taxe est identique à celui de la taxe d'habitation : 18,57€ à multiplier par la valeur locative.

Entre 2016 et 2020, le produit cumulé de la THLV s'élève à environ 31 800 € :

2016 : 10 308 €

2017 : 6 809 €

2018 : 4 303 €

2019 : 4 416 €

2020 : 5 955 €

Les revenus de la THLV sont plutôt faibles, notamment parce qu'il existe de nombreuses possibilités d'exonérations

La THLV a surtout une valeur incitative. Ainsi, en 2020, la commune de Saint-Clar a observé une réduction d'environ 1/3 du nombre de logements vacants. S'il est complexe d'évaluer l'impact direct de la taxe sur la sortie de vacance, on imagine qu'elle a très probablement un effet incitatif sur le moyen long terme (propriétaires taxés plusieurs années de suite...).

À Saint-Clar, la THLV s'inscrit dans une **politique globale de lutte contre les logements vacants** :

- Les recettes fiscales de la THLV sont fléchées vers la remobilisation du parc vacant et en faveur de la revitalisation du centre-ancien : acquisition-amélioration de deux maisons par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPF) pour la réalisation d'appartements avec le bailleur social Toit Familial de Gascogne et création d'un commerce en rez-de-chaussée (FISAC) et d'un pôle culturel.
- Mise en place d'un plan façade en partenariat avec la Région Occitanie : financement de 50% des travaux d'embellissement des façades dans le centre-bourg sur des logements salubres (aide hors OPAH).

Les +

La mise en place de la taxe permet aux propriétaires de logements souhaitant en être exonérés, de se manifester auprès de la commune. A cette occasion, la commune peut apprécier les raisons de la vacance. La taxe permet ainsi une meilleure connaissance des causes de la vacance.

9. Transformer un local commercial vacant en local d'habitation

Simulation des aides à la transformation d'usage sur un local situé à Samatan

Contexte

Dans le cadre du questionnaire à destination des propriétaires de logements vacants, un propriétaire de Samatan nous informe que le logement signalé vacant est en réalité occupé (par lui-même). Néanmoins, il dispose également du rez-de-chaussée commercial qui est, lui, vacant depuis plusieurs années. Le local commercial et le logement disposent d'accès indépendant.

Ce local est situé sur un linéaire commercial en perte de dynamisme, le propriétaire ne trouve pas de repreneur. Vacant, le local lui coûte 1519€/an de taxe foncière.

Bien qu'il ne s'agisse pas, dans ce cas de figure, de remettre en marché un logement vacant, il s'agit bien de lutter contre la vacance – d'un rez-de-chaussée commercial, considérant que cette vitrine inoccupée est préjudiciable à l'attractivité globale du secteur.

Dispositif mobilisable

L'ANAH peut financer, dans certaines communes du Gers, une partie des travaux de changement d'usage : 25 % de travaux éligibles, plafonnés à 750 €/m², dans la limite de 80m², en contrepartie d'un conventionnement du logement créé.

Prérequis

Le changement d'usage d'un local commercial doit être permis dans le PLU. En l'occurrence, le PLU de Samatan ne le permet pas sur le linéaire concerné par l'étude de cas.

Un échange avec la mairie de Samatan a néanmoins permis d'envisager une modification du PLU pour permettre cette transformation d'usage.

Financement

Le local fait 50 m², soit un loyer conventionné de 291 € selon le barème de loyer de 2021. Ce niveau de loyer est bas selon le propriétaire : la mise en marché d'un logement locatif de cette surface sur la commune pourrait selon lui se louer autour de 450 € HC. Le conventionnement implique alors une baisse des recettes locatives d'environ 17 000 €, à mettre en perspective des subventions mobilisables.

Dans le cadre du logement de l'étude de cas, des travaux d'isolation de la toiture ont déjà été réalisés ... par conséquent, le montant de travaux éligibles pour bénéficier d'une subvention de 25 % n'est pas suffisant pour compenser le manque à gagner impliqué par le conventionnement.

Les +

Ce financement peut compenser le coût de création d'un accès indépendant à l'étage du-dessus, si cela s'avérait nécessaire.

Les –

Il ne s'agit pas ici de remettre en marché un logement, mais de créer un logement supplémentaire

GLOSSAIRE

A

- ABF : Architecte des Bâtiments de France
- ADIL : Agence départementale d'information sur le Logement
- AMO : Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
- ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
- ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- ARS : Agence Régionale de Santé

C

- CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- CC : Communauté de Communes
- CCT : Communauté de Communes Ténarèze

D

- DIIF : Dispositif d'intervention immobilière et foncière
- DDT : Direction départementale des Territoires
- DV3F : Demande de Valeurs Foncières

E

- EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
- EPF : Etablissement public foncier

O

- OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain
- OPAH RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Revitalisation Rurale
- ORT : Opération de Revitalisation de Territoire

P

- PIG : Projet d'Intérêt Général
- PLH : Programme local de l'habitat
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- PPPI : parc privé potentiellement indigne

GLOSSAIRE

- PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

R

RNC : Registre National des Copropriétés

RP : Résidence principale

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

S

SCI : Société civile immobilière

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

T

TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties

THLV : Taxe d'habitation sur les logements vacants

V

VIR : Vente d'Immeubles à Rénover

Z

ZAN : Zéro Artificialisation Nette