

LA VACANCE DES CENTRES-BOURGS DU GERS

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

COMITÉ DE PILOTAGE 02.11.2021



SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. Rappel des éléments de contexte : chiffres clefs et situations rencontrées dans le Gers
2. Comprendre l'impact des dynamiques territoriales pour mieux lutter contre la vacance

LES OUTILS ET DISPOSITIFS POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

1. Comment analyser la vacance sur un territoire ?
2. Lorsque le propriétaire du logement vacant est vendeur
 1. Comment accompagner la vente ?
 2. Quelles modalités pour l'acquisition du bien ?
 1. *Par la collectivité*
 2. *Par le biais de l'EPF*
 3. *Par un bailleur social*
 4. *Par un opérateur privé*
3. Lorsque le propriétaire du logement vacant souhaite le louer
 1. Comment l'accompagner dans la réalisation de travaux ?
 1. *Dispositifs de droit commun*
 2. *OPAH*
 2. Comment sécuriser la mise en location ?
 1. *Bail à réhabilitation*
 2. *Intermédiation locative*
4. Autres situations : *rétenion et logements au-dessus des commerces*



10,6 % DE LOGEMENTS VACANTS

Données INSEE, RP 2018

11 800 logements dans le Gers (INSEE RP 2018)

- Un taux de vacance préoccupant mais pas alarmant
- France : 8,2 % : si la vacance dans le Gers était similaire, il y aurait 2 630 logements de moins

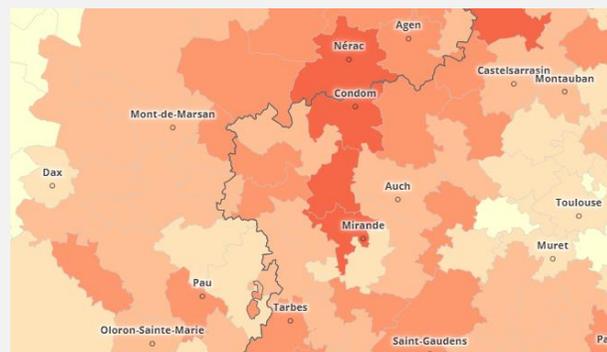
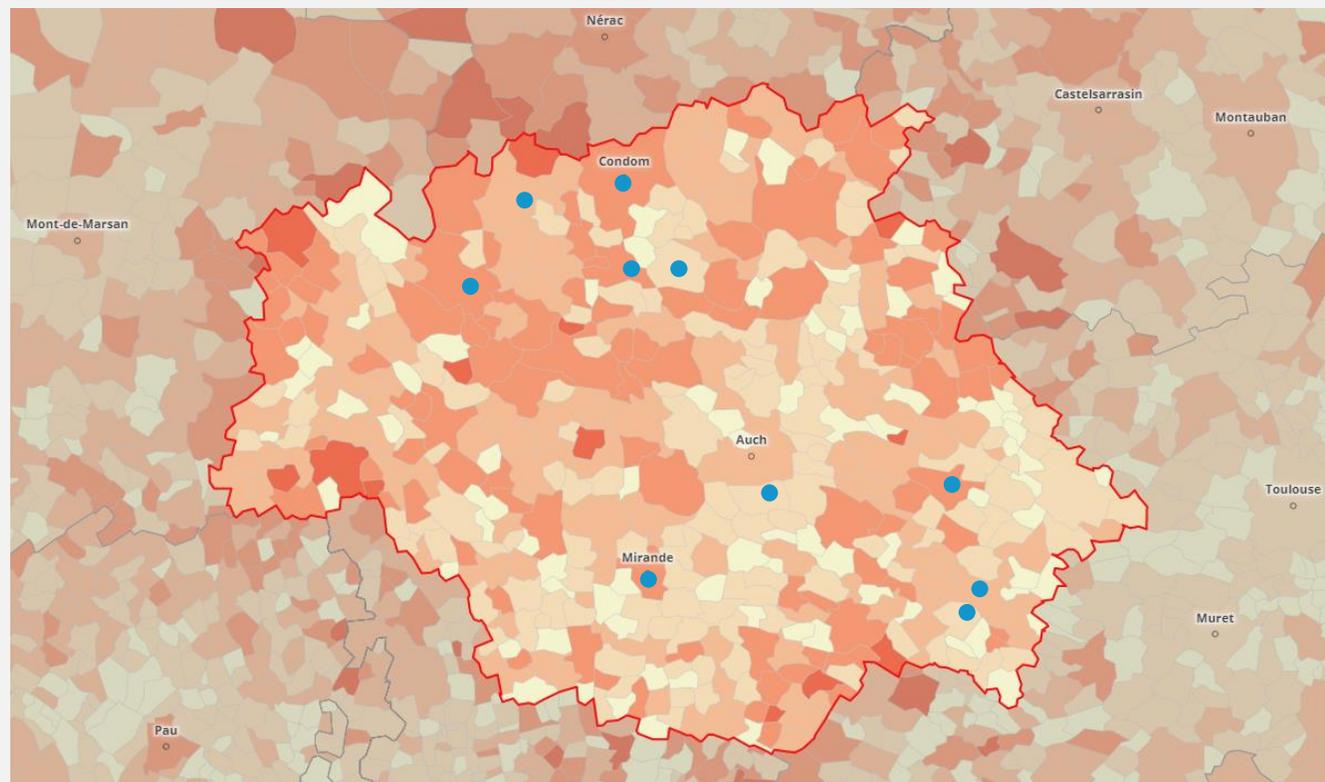
Des dynamiques très contrastées

- La vacance faible à très faible en périphérie de Toulouse
- Plus importante sur l'axe Niérac / Mirande

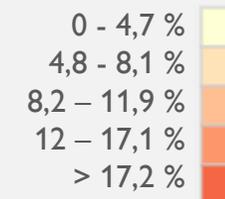
Le parc de logements vacants augmente nettement plus vite que le parc de logements total :

- Logements : + 5 % entre 2012 et 2017
- Logements vacants : + 12 % entre 2012 et 2017, soit +260 lgts/an

PART DES LOGEMENTS VACANTS DANS LE TOTAL DES LOGEMENTS, 2018



● 10 communes de l'étude



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

LA CONSTRUCTION NEUVE IMPACTE LA VACANCE

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

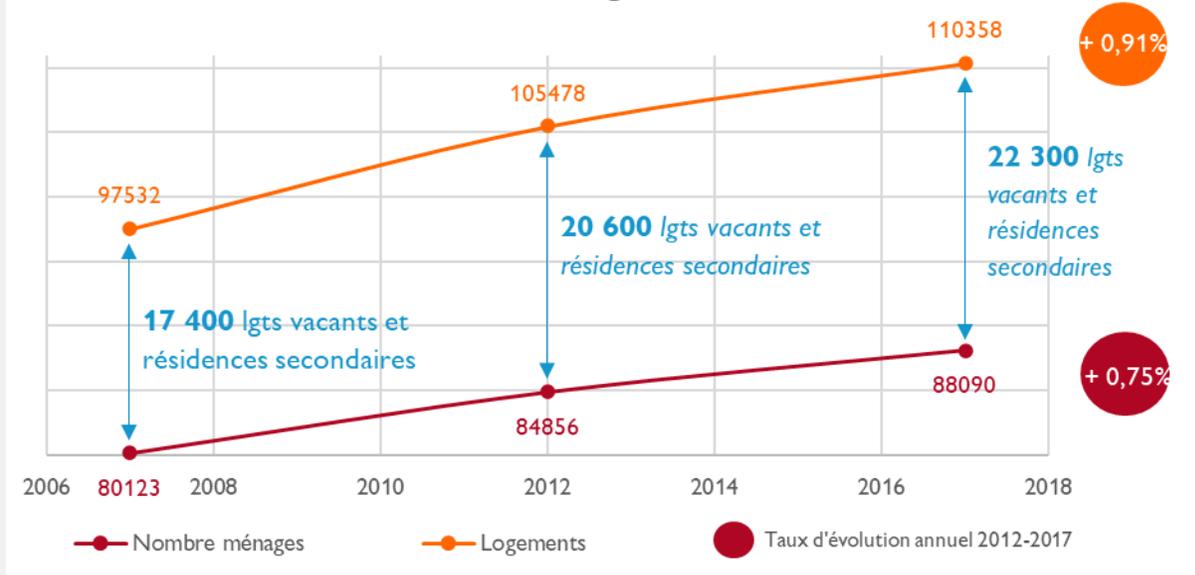
- +650 ménages par an
- +960 lgts par an
- Augmentation mécanique du nombre de logements non occupés : augmentation des résidences secondaires et logements vacants

Ce qui augmente le nombre de logements :

- La construction neuve (2/3) entre 2012 et 2017
- La division de logements
- **La construction neuve alimente la vacance dès lors qu'elle est supérieure aux besoins.**
Les logements neufs se commercialisent, mais en bout de chaîne, les logements anciens, moins attractifs, deviennent vacants. Une part importante des logements qui deviennent vacants est située dans le tissu ancien des cœurs de bourgs.

EVOLUTION COMPARÉE NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE MÉNAGES

SOURCE : Sit@del et INSEE RP



- **Dans les territoires où l'augmentation du nombre de ménages est faible, les modalités de développement doivent être réinterrogées :**
 - Construire moins
 - Démolir davantage
 - Produire en remobilisation du parc existant
- **Des études habitat permettent d'estimer les besoins en logements et les potentialités de remobilisation du parc vacant**



CONDOM

GIMONT

- Remobiliser les logements dont le rez-de-chaussée est commercial, créer des accès indépendants et remobiliser une partie des locaux commerciaux eux-mêmes vacants.



LOMBEZ

MONTREAL

PAVIE

VALENCE-SUR-BAÏSE

- Vacance non problématique, diffuse



EAUZE

- Remobiliser les logements dont le rez-de-chaussée est commercial, créer des accès indépendants et remobiliser une partie des locaux commerciaux eux-mêmes vacants
- Réhabiliter les espaces publics de certains îlots
- Accompagner la réhabilitation de certains patrimoines présentant un intérêt patrimonial (colombage, terre crue)



MIRANDE

- Définir une stratégie habitat à l'échelle intercommunale (limiter la construction neuve)
- Mener une intervention ciblée sur les grandes propriétés



SAINT-PUY

SAMATAN

- Vacance non problématique, diffuse
- Mener une intervention ciblée sur les grandes propriétés

MOTIFS DE VACANCE

Retours du questionnaire en ligne

	Nombre de réponses
Logement vétuste	10
Travaux en cours ou en projet	10
Absence de demande	1
Logement associé à un local commercial	1
Environnement du logement	2
Succession en attente	2
Difficultés avec le dernier occupant / crainte à louer	4
Choix personnel	2
Absence de réponse	8

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. Rappel des éléments de contexte : chiffres clefs et situations rencontrées dans le Gers
2. Comprendre l'impact des dynamiques territoriales pour mieux lutter contre la vacance

LES OUTILS ET DISPOSITIFS POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

1. Comment analyser la vacance sur un territoire ?
2. Lorsque le propriétaire du logement vacant est vendeur
 1. Comment accompagner la vente ?
 2. Quelles modalités pour l'acquisition du bien ?
 1. *Par la collectivité*
 2. *par le biais de l'EPF*
 3. *Par un bailleur social*
 4. *Par un opérateur privé*
3. Lorsque le propriétaire du logement vacant souhaite le louer
 1. Comment l'accompagner dans la réalisation de travaux ?
 1. *Dispositifs de droit commun*
 2. *OPAH*
 2. Comment sécuriser la mise en location ?
 1. *Bail à réhabilitation*
 2. *Intermédiation locative*
4. Autres situations : *rétenion et logements au-dessus des commerces*



COMMENT ANALYSER LA VACANCE SUR UN TERRITOIRE ?

Les bases de données mobilisables : INSEE, FILOCOM, LOVAC

LOVAC : base fiscale des logements vacants, localisée à l'adresse, gratuite, sous format tableur et SIG

- Logements vacants depuis plus de 3 ans
- Identification et caractérisation du logement vacant
 - 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
- Identification et caractérisation du propriétaire
 - Identité
 - Adresse (pour prise de contact)
 - Nature (personne morale, SCI, collectivité, etc...)
 - Age

CARTOGRAPHIE DES LOGEMENTS VACANTS ET INDICATION DE LA DURÉE DE VACANCE



COMMENT ANALYSER LA VACANCE SUR UN TERRITOIRE ?

Que faut-il analyser ?

- Les zones de concentration de vacance
- La durée de la vacance
- La nature du propriétaire

Préciser les causes de la vacance grâce au terrain et aux connaissances de la commune

- Des propriétaires et des situations en partie connus de la commune
- 💡 Mobiliser le Conseil des Sages pour renseigner le fichier ?
- Apport du terrain à relativiser :
 - Permet d'écarter les logements visiblement occupés
 - Le plus souvent, ne permet pas de déterminer si le logement est réellement vacant
 - Permet d'identifier les problématiques d'accès au logement au-dessus des commerces ou de grandes dégradations

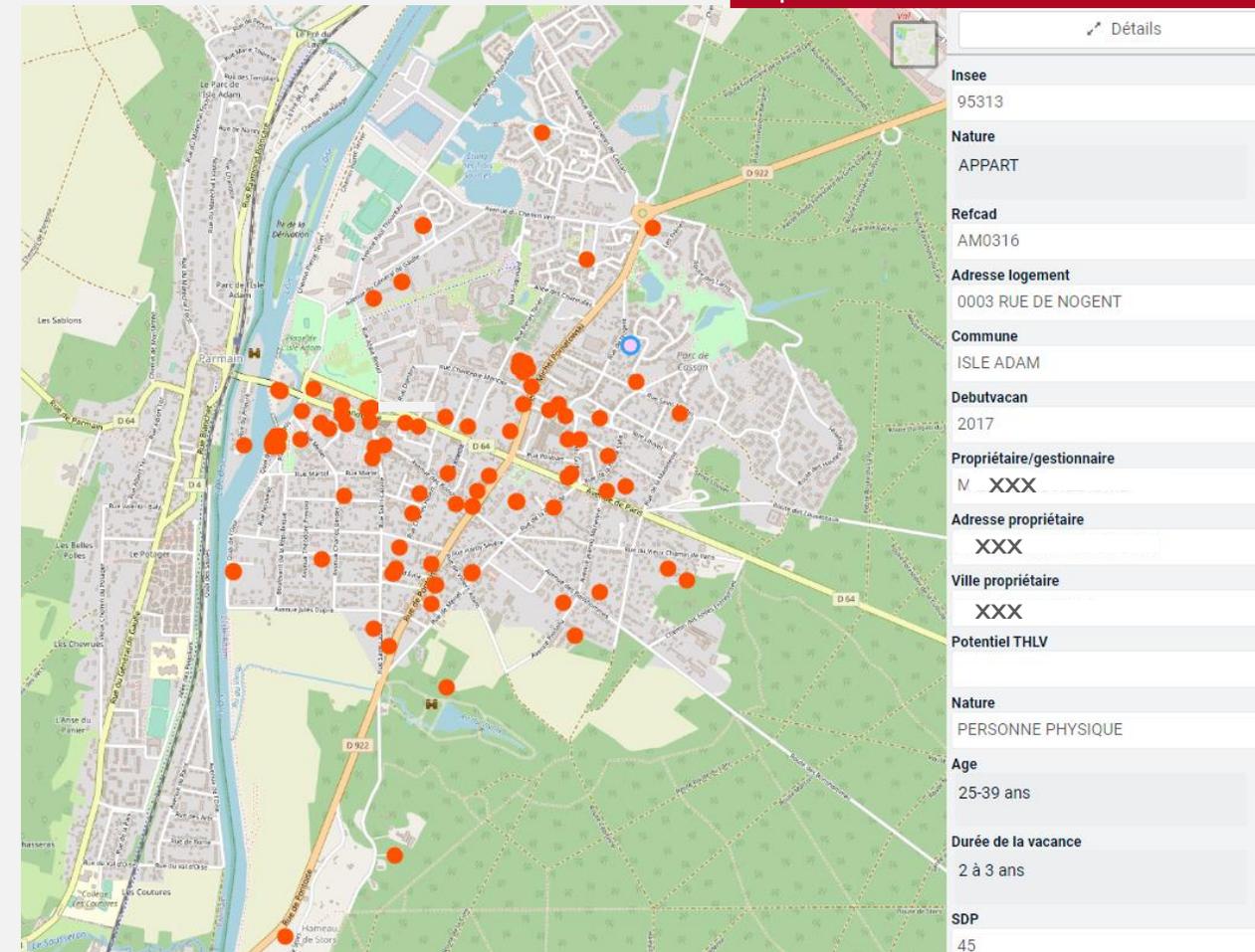
Prendre contact avec les propriétaires

- Travail chronophage
- Nécessite une préparation préalable pour orienter les propriétaires vers les bonnes solutions

EXEMPLE DE CARTOGRAPHIES EN LIGNE POUR CONSULTER LE LOVAC

Différentes modalités envisageables :

- Simple consultation
- Consultation et commentaires
- Création d'un outil de suivi des prises de contact



LA SOLUTION ZÉRO LOGEMENT VACANT

- Cartographie
- Priorisation de la prise de contact
- Suivi des dossiers

The screenshot displays a CRM interface for 'Gabarit2021'. The main view is a table of 10 records, each with a '1. A prioriser' button. The table columns include 'Adresse du logement', 'Nom de la commune', and 'Propriétaire ou gestionnaire'. A map on the right shows the location of '0178 RUE JEAN MOULIN' in Roubaix, France. Below the map, a detailed record view for '0178 RUE JEAN MOULIN' is shown, including fields for 'ADRESSE DU LOGEMENT', 'NOM DE LA COMMUNE DU LOGEMENT', 'PROPRIÉTAIRE OU GESTIONNAIRE', and 'ETAPES (CHAMP CHOIX SIMPLE)'. The 'ETAPES' field is set to '2. A contacter'. An 'ACTIVITY' panel on the right shows a history of actions, including 'You made edits to this record' and 'You edited by pasting'.

Id	Adresse du logement	Nom de la commune	Propriétaire ou gestionnaire	Action
1	0002 RUE GAY LUSSAC	Paris	Be...	1. A prioriser
2	0145 RUE DE L EPEULE	Paris	Mafalda	1. A prioriser
3	0079 RUE DE FLANDRE	Paris	Corto Maltese	1. A prioriser
4	0002 RUE GAY LUSSAC	Paris	Adèle Blanc-Sec	1. A prioriser
5	0072 RUE HENRI CARETTE	Paris	Blacksad	1. A prioriser
6	0006 RUE DE TURENNE	Paris	Blast	1. A prioriser
7	0043 RUE DE TOURCOING	Paris	Black Mortimer	1. A prioriser
8	0016 RUE DES ARTS	Paris	Largo Winch	1. A prioriser
9	0040 RUE DES ARTS	Paris	Castafiore	1. A prioriser
10	0006 RUE DE LEUZE		Kriss de Valnor	1. A prioriser

0178 RUE JEAN MOULIN
Record from Feuil1

ADRESSE DU LOGEMENT
0178 RUE JEAN MOULIN

NOM DE LA COMMUNE DU LOGEMENT
Paris

PROPRIÉTAIRE OU GESTIONNAIRE
Benjamin Doberset

ETAPES (CHAMP CHOIX SIMPLE)
2. A contacter

ETAPES FINALES (CHOIX SIMPLES)

ACTIVITY

- You have 1 year of revision history. [Learn more](#)
- You made edits to this record
- You edited by pasting 2d
- ETAPES (CHAMP CHOIX SIMPLE)
2. A contacter 1. A prioriser
- SURFACE HABITABLE
54 120
- You edited by pasting 1d
- ADRESSE DU LOGEMENT
20 avenue de Ségur 0178 RUE JEAN MOULIN
- COMMENTAIRES (CHAMP LONGTEXTE)
immeuble racheté par mr et Mme lef...
- Comment

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. Rappel des éléments de contexte : chiffres clefs et situations rencontrées dans le Gers
2. Comprendre l'impact des dynamiques territoriales pour mieux lutter contre la vacance

LES OUTILS ET DISPOSITIFS POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

1. Comment analyser la vacance sur un territoire ?
2. Lorsque le propriétaire du logement vacant est vendeur
 1. Comment accompagner la vente ?
 2. Quelles modalités pour l'acquisition du bien ?
 1. *Par la collectivité*
 2. *par le biais de l'EPF*
 3. *Par un bailleur social*
 4. *Par un opérateur privé*
3. Lorsque le propriétaire du logement vacant souhaite le louer
 1. Comment l'accompagner dans la réalisation de travaux ?
 1. *Dispositifs de droit commun*
 2. *OPAH*
 2. Comment sécuriser la mise en location ?
 1. *Bail à réhabilitation*
 2. *Intermédiation locative*
4. Autres situations : *rétenion et logements au-dessus des commerces*



LE PROPRIÉTAIRE SOUHAITE VENDRE SON BIEN COMMENT ACCOMPAGNER LA VENTE ?



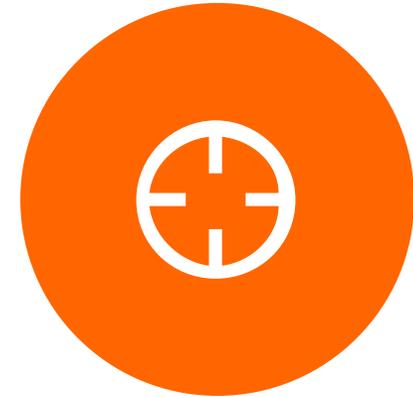
OBJECTIVER LE PRIX

- Bien évaluer le besoin de travaux : *Espace Info Energie, opérateurs des OPAH et PIG, CAUE*
- Bien estimer le marché : agents immobiliers, <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>



RASSURER LE PROPRIÉTAIRE

- Etablir des partenariats avec des professionnels de confiance : agents immobiliers, ADIL, Artisans : <https://www.faire.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>



VALORISER LE LOGEMENT VACANT

- Prime à la sortie de vacance (1 000 à 15 000€)
- Fiche-accession sur certains biens : chiffrage travaux et financements mobilisables

EXEMPLE DE FICHE IMMEUBLE EN REFLEXION A CHATEAUROUX METROPOLE



FICHE IMMEUBLE

N°123



Maison d'habitation

185 rue de Chauvigny 36 000 CHATEAUROUX

PROPRIETAIRE
M. Dupont 25 rue de Reuilly
36 000 CHATEAUROUX

INFORMATIONS
Surface cadastrale : 750m2
Surface Habitation : 110 m2
Nombre de logements : 1
Type : 5 pièces

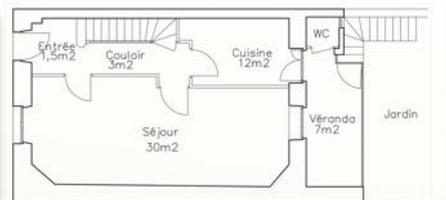
ETAT ACTUEL



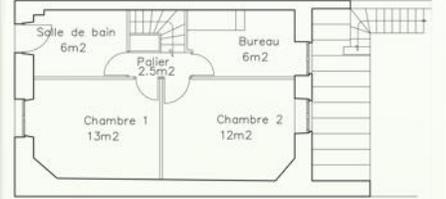
Caractéristiques & Atouts

- Situation :** Quartier de Strasbourg, quartier calme et proche du centre ville.
- Bâtiment :** Style 1940, maison traditionnelle berrichonne de Châteauroux.
- Habitation :** Maison sur 2 niveaux, RDC et Etage avec cave donnant sur le Rez-de-Jardin.
- Jardin :** de 590 m2, Arbres dont 1 chêne et 2 arbres fruitiers. Glycine.
- Terrasse :** 30m2 avec dalle à carrelier
- Orientation :** Sud-Est sur rue et Sud-Ouest sur jardin
- Ouvertures :** Grandes ouvertures sur les deux façades, bien très lumineux

RDC : 1 entrée, 1 salon, 1 salle à manger, 1 cuisine vue jardin, 1 wc séparé



ETAGE : 2 Chambres, 1 bureau, 1 salle d'eau



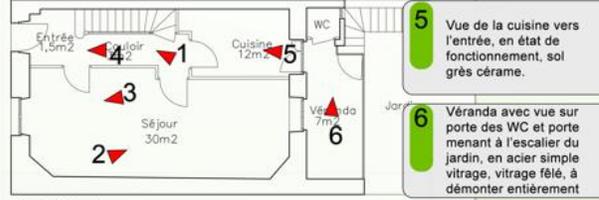
FICHE IMMEUBLE

N°123

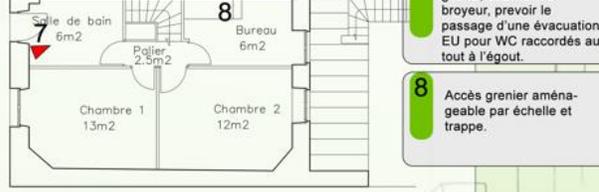
Etat Existant



RDC



ETAGE



Projet



RDC



RDC

La cloison entre l'entrée/couloir et le séjour est démolie et remplacée par une poutrelle acier et deux poteaux aciers, car cette cloison est porteuse. La porte fenêtre donnant sur la véranda est enlevée, ainsi que la fenêtre du séjour donnant sur la véranda. A cet endroit, le mur de façade est largement ouvert sur la véranda qui a été remplacée pour une neuve.

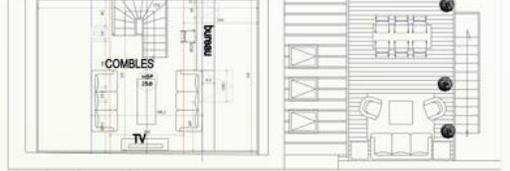
ETAGE



ETAGE

La partition du plan de l'étage est préservée, la salle de bain est entièrement repensée, le bureau devient un dressing et sa trappe d'accès aux combles est supprimée. Un nouvel escalier part de l'étage pour desservir les combles. Les 2 chambres sont simplement rafraîchies.

COMBLES



COMBLES

Les combles sont aménagés en espace bureau et télévision pour la famille ou en 3ème chambre selon les futurs usages.

Travaux / Informations Techniques

185 rue de Chauvigny 36 000 CHATEAUROUX

OPAH

Aides & Financement

AQUISITION

OPAH RU : 20 % soit 13 000 € HT

TRAVAUX

OPAH RU : 60 % soit 48 856,80 € HT

ANAH : 20 % soit 16 285,60 € HT

TOTAL DES AIDES : 78 142,40 € HT

Reste à charge : 68 285,60 € HT

Contacts

Châteauroux Métropole **SERVICE HABITAT - OPAH RU**
Chargée de Mission
Mme MILLOT Tel : 02 36 90 51 55
mail : camille.millot@chateauroux-metropole.fr

INFORMATIONS

Coûts d'Aquisition

Aquisition bien : 65 000 € HT

Potentiel Projet

Typologie

Maison T5 maison de ville berrichonne typique de Châteauroux, avec véranda ancienne en acier type « atelier d'artiste », terrasse et jardin en contrebas, dénivelé de 1,60m.

Surfaces

Surface totale : 110 m2

RDC : Entrée : 1,5m2 - Couloir : 3m2 -

Cuisine : 12m2 - séjour : 30m2 - véranda :

7m2 - **ETAGE** : Chambre 1 : 12m2 -

Chambre 2 : 13m2 - Bureau : 6m2 - SB :

6m2 - Palier : 2,5m2 - **COMBLES** : 17m2 loi

Carrez

Points forts

1- Jardin arboré de 696m2

2- Véranda/jardin d'hiver

3- Garage et sortie sur rue arrière

4- Cave sur surface totale (53m2)

5- Fenêtres PVC double vitrage

6- Escalier en chêne

7- Fenêtres dans chaque pièce

Travaux & Chiffrage

Terrassement

/Maçonnerie :

Ouverture du mur de façade côté jardin, plots de fondations pour la terrasse

Charpente :

Création d'une trémie et d'une terrasse sur pilotis

Plomberie :

Chaudière Gaz condensation, salle de bain et attente cuisine

Menuiseries Int. / Ext. :

Changement porte d'entrée, escalier combles

Electricité :

Installation électrique générale

Plâtrerie / Isolation / Peinture

Isolation, doublage et peinture RDC, ETAGE, COMBLES

Revêtements de sols et

muraux:

Sol souple RDC, R+1, Combles

Faïence :

Faïence salle de bain

Cuisine :

Nouvelle cuisine

Véranda :

Nouvelle véranda double vitrage

TOTAL | 81 428 € HT

89 570,80 € TTC

LE PROPRIÉTAIRE SOUHAITE VENDRE SON BIEN

QUELLES MODALITÉS POUR L'ACQUISITION DU BIEN ?



PAR LA COMMUNE

Logements individuels,
projets peu complexes,
gestion locative simple
ou déléguée

PAR LE BIAIS DE L'EPF OCCITANIE

Opérations
complexes, portage
foncier

PAR UN BAILLEUR SOCIAL

Plusieurs
logements,
localisation propice
au locatif social

PAR UN OPÉRATEUR PRIVÉ

Objectif de
rentabilité locative :
secteur avec
demande

ACQUISITION - AMÉLIORATION PAR UNE PETITE COMMUNE

- Rénovation d'un logement en plein centre-bourg
- 260 € de loyer pour 40 m²
- Gestion par le bailleur communautaire
- Coût des travaux : 95 042 €
- Financement : 67 % d'aides publiques hors commune
- Emprunt sur 10 ans, 220 € / mois
- « opération blanche » en 10 ans



AVANT

PLAN DE FINANCEMENT

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 €			95 092 €



PROJETÉ

ACQUISITION - AMÉLIORATION PAR JEGUN, L'EPF ET TOIT DE GASCOGNE

- Création 2 commerces et 4 logements
- Prix d'acquisition par EPF : 126 000 €
- Prix de revient EPF : 130 000 €
- Prix de cession EPF à Jegun : 92 300 €
 - **Minoration foncière : - 33 700 € / 27 %**
- Montant travaux estimé sur commerces : 500 000 € HT

FINANCEMENTS Travaux commerces

- Pass Commerce de proximité : 21 % travaux
- DETR : 40 %
- FEDER : à déterminer



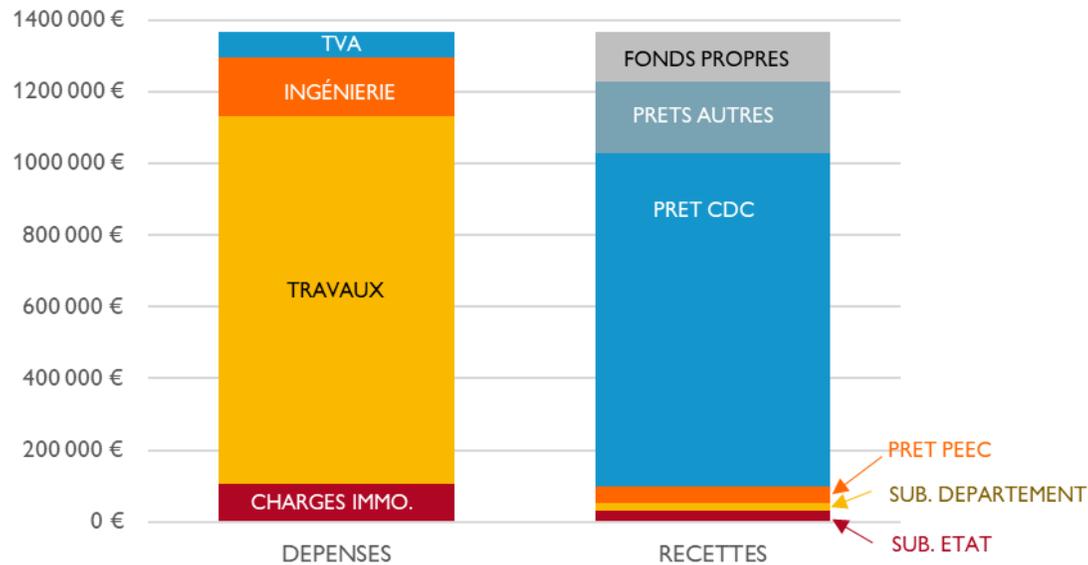
AVANT



PROJETÉ

ACQUISITION - AMÉLIORATION PAR UN BAILLEUR SOCIAL

- Création 14 logements locatifs en rénovation de l'ancienne Distillerie
- Acquisition + travaux : 1 367 000 €, soit 97 600 €/lgt
- ~112 000€ le coût moyen de production d'un logement neuf de 68 m²
- 12 % de fonds propres en moyenne



ACQUISITION-AMÉLIORATION PAR UN OPÉRATEUR PRIVÉ AVEC DENORMANDIE

CAS PRATIQUE À PARTIR D'UNE ANNONCE IMMOBILIÈRE À GIMONT



- Maison 5 pièces
 - 160 m²
 - 80 000€
- Périmètre ORT

Prix d'acquisition FAI : 80 000 €
Frais de notaire : 6 400 €

Montant minimum des travaux éligibles :
 $(80\,000 + 6\,400) \times 33.33\% = 28\,512 \text{ €}$

Prix de revient (acquisition + travaux) : 115 000 €
= base de calcul de la réduction d'impôt

DURÉE	RÉDUCTION FISCALE
 Mise en location 6 ANS	-12% 13 800€ soit 2300€/an
 Mise en location 9 ANS	-18% 20 700€ soit 2300€/an
 Mise en location 12 ANS	-21% 24 150€ soit 2300€/an pendant 9 ans puis 1150€/an

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. Rappel des éléments de contexte : chiffres clefs et situations rencontrées dans le Gers
2. Comprendre l'impact des dynamiques territoriales pour mieux lutter contre la vacance

LES OUTILS ET DISPOSITIFS POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

1. Comment analyser la vacance sur un territoire ?
2. Lorsque le propriétaire du logement vacant est vendeur
 1. Comment accompagner la vente ?
 2. Quelles modalités pour l'acquisition du bien ?
 1. *Par la collectivité*
 2. *par le biais de l'EPF*
 3. *Par un bailleur social*
 4. *Par un opérateur privé*
3. Lorsque le propriétaire du logement vacant souhaite le louer
 1. Comment l'accompagner dans la réalisation de travaux ?
 1. *Dispositifs de droit commun*
 2. *OPAH*
 2. Comment sécuriser la mise en location ?
 1. *Bail à réhabilitation*
 2. *Intermédiation locative*
4. Autres situations : *rétenion et logements au-dessus des commerces*



LE PROPRIÉTAIRE SOUHAITE LOUER SON BIEN

COMMENT L'ACCOMPAGNER DANS LA RÉALISATION DE TRAVAUX ?



OUTILS DE DROIT COMMUN

- Conseil gratuit par le GROG (Guichet Renov'Occitanie Gers) : *caractérisation projet, conseils techniques, plan de financement, liste RGE*
- Accompagnement renforcé GROG : 90 à 480 €
- Outils fiscaux : abattement de taxe foncière, déficit foncier, crédit d'impôt, etc...
- Aides financières : MaPrimeRénov', CEE, ANAH hors OPAH, etc...

ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ - GROG

1.

Définition du projet d'amélioration de l'habitat

- Audit énergétique (1 visite)
- Remise d'un rapport avec deux scénario de travaux au minimum (-40% et BBC Rénovation)
- Etablissement d'un plan de financement.

Tarif : 90 euros TTC (au lieu de 660 € TTC)

90€^{TTC}
au lieu de 660€ TTC

2.

Accompagnement aux travaux

- Analyse des devis
- Assistance à la rédaction des demandes d'aides
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi et la réception des travaux (2 visites)
- suivi de consommation

Tarif : 480 euros TTC (au lieu de 1560 € TTC)
Finançable par le prêt Renov'Occitanie

480€^{TTC}
au lieu de 1560€ TTC

→ Contacter un conseiller Renov'Occitanie

LE PROPRIÉTAIRE SOUHAITE LOUER SON BIEN

COMMENT L'ACCOMPAGNER DANS LA RÉALISATION DE TRAVAUX ?



OUTILS DE DROIT COMMUN

- Conseil gratuit par le GROG (Guichet Rénov'Occitanie Gers) : *caractérisation projet, conseils techniques, plan de financement, liste RGE*
- Accompagnement renforcé GROG : 90 à 480 €
- Outils fiscaux : abattement de taxe foncière, déficit foncier, crédit d'impôt, etc...
- Aides financières : MaPrimeRénov', CEE, ANAH hors OPAH, etc...



OPÉRATION PROGRAMMÉE

- Aides aux travaux renforcées dans le cadre d'OPAH : ingénierie et financement
- Démarche pro-active dans le cadre d'une OPAH

AIDE A L'AMÉLIORATION DANS LE CADRE DE L'OPAH DE LA TENAREZE

- Création 1 lgt locatif
- T1 de 48 m²
- Dégradation moyenne – réhabilitation complète
- Travaux : 48 000 € HT
- Loyer conventionné max : 284 €

Les - : loyer conventionné jugé trop bas par rapport aux loyers privés

SUBVENTIONS TRAVAUX

ANAHA + HM	11 000 €
CC TENAREZE	3 000 €
ECO-CHEQUE Région	1 000 €
TOTAL	15 000 €

➤ 31 % des travaux subventionnés



AIDE A L'AMÉLIORATION DANS LE CADRE DE L'OPAH DE LA TENAREZE

- Création 4 lgts locatifs sur immeuble vacant / 2 T2 et 2 T3
- Très dégradé – réhabilitation complète
- Travaux : 330 000 € HT
- Loyer conventionné max : 1 377 €

Les - : loyer conventionné jugé trop bas par rapport aux loyers privés

SUBVENTIONS TRAVAUX

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

➤ **33 % des travaux subventionnés**



LE PROPRIÉTAIRE SOUHAITE LOUER SON BIEN

COMMENT SÉCURISER LA MISE EN LOCATION ?



DROIT COMMUN

- VISALE : garantie loyer impayés et dégradation gratuite (< 30 ans + salariés du secteur privé ou agricole
- Assurances loyer impayés payantes

BAIL A RÉHABILITATION

Faire réaliser les travaux par un tiers qui se rembourse sur la mise en location pendant 12 ans min.

INTERMÉDIATION LOCATIVE

Gestion locative assurée par un tiers qui loge un ménage en difficulté : garantie impayés et défiscalisation des revenus locatifs

LE PROPRIÉTAIRE SOUHAITE LOUER SON BIEN

COMMENT MOBILISER LE BAIL À RÉHABILITATION ?



L'accompagnement de proximité des locataires, l'entretien des logements, le quittancement et le recouvrement, etc.



1

Le propriétaire signe un bail à réhabilitation avec un organisme agréé

*Durée du bail à réhabilitation : en moyenne **20 ans***



2

L'organisme est en charge du montage de projet, réalise et finance les travaux

Le projet de travaux est élaboré avec le propriétaire du bien

3

L'organisme est en charge de la sécurisation et de la gestion locative



4

Le propriétaire récupère son logement à l'issu du bail



EXEMPLE A L'ISLE JOURDAIN

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'Epargne)

Loyer de sortie : 5,3€/m² - 328 € HC

LE PROPRIÉTAIRE SOUHAITE LOUER SON BIEN

COMMENT MOBILISER L'INTERMÉDIATION LOCATIVE ?



1

Une fiche de décence du logement est réalisée en amont par une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)



2

L'AIVS guide, assure la gestion du logement et l'accompagnement du locataire

3

Le logement est loué. La relation locative est sécurisée et le propriétaire bénéficie d'avantages financiers et fiscaux : prime de 1000 € si ANAH et 85 % de défiscalisation des revenus locatifs



ORGANISMES AGRÉÉS DE L'IML DANS LE GERS

- Association REGAR
- Maison du Logement, Auch
- Société d'entraide et sportive des malades du centre hospitalier du Gers
- Maison d'enfants Louise de Marillac
- UDAF du Gers
- France Terre d'Asile
- Alojeg

Il existe 2 formes d'IML :

- **La location/la sous-location** à une association agréée
- **Le mandat de gestion** avec une AIVS

LE PROPRIÉTAIRE SOUHAITE GARDER SON BIEN VACANT

QUEL LEVIER POUR LA REMISE EN MARCHÉ ?

- Si le bien ne génère pas de situation de péril ou de très forte dégradation ... pas d'outils coercitifs
- La taxe d'habitation sur les logements vacants pour lutter contre la rétention sur les logements vacants
 - »» La collectivité compétente (commune ou EPCI) instaure la mise en place de la taxe (à condition que cet EPCI ait adopté un plan local de l'habitat (PLH)).
 - »» La taxe est due par le propriétaire qui dispose du logement vacant. Les personnes disposant de plusieurs logements vacants sont redevables de la taxe pour chacun d'entre eux.

LOGEMENTS CONCERNÉS THLV

Concernés :

- pourvus d'éléments de confort minimums (électricité, eau, sanitaire),
- non soumis à la taxe d'habitation et vacants depuis 2 années consécutives.

Non concernés :

- bien vacant pour des raisons indépendantes de la volonté de son propriétaire : logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur ;
- logements ayant vocation à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans un délai inférieur à 1 an (opération d'urbanisme, réhabilitation ou démolition) ;
- logements occupés plus de 90 jours consécutifs au cours d'une année ;
- bien nécessite des travaux d'un montant supérieur à 25% de sa valeur pour être habitable ;
- résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation.

LE PROPRIÉTAIRE DISPOSE ÉGALEMENT D'UN LOCAL COMMERCIAL VACANT QUEL LEVIER POUR LA REMISE EN MARCHÉ ?



- Contrainte d'accès à l'étage
 - Création d'accès indépendant à articuler avec contrainte ABF
- Si possibilité de créer un logement à la place du commerce
 - **Mobilisation d'une aide de l'ANAH pour la transformation d'usage**
 - Peut permettre de compenser le coût de création d'un accès indépendant
 - Subvention sur les travaux éligibles aux aides de l'ANAH : 25% plafonnée à 750€/m² et dans la limite de 80m²
 - ▲ Création d'un logement supplémentaire

EXEMPLE A SAMATAN

☛ SAMATAN, Gers Propriétaire d'un local commercial vacant depuis plusieurs années

- Linéaire commercial en perte de dynamisme
- Local vacant et taxe foncière de 1 519 €/an
- Changement d'usage pour le moment interdit dans le PLU mais envisageable par la mairie

Projet de création de logement

- 50 m² : 291 € le loyer conventionné : bas selon le propriétaire (bien réhab. 500 € CC loyer libre)
- Des travaux d'isolation déjà réalisés ... reste peu de travaux finançables
- 25 % d'aides, insuffisamment incitatif au regard du loyer conventionné



RECOMMANDATIONS POUR AMÉLIORER LA MOBILISATION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS / INVESTISSEURS

- Améliorer l'attractivité des dispositifs d'aides en opération programmée :
 - Réévaluation des niveaux de loyers conventionnés
 - Renforcement des plans de financements, mobilisation d'autres partenaires financeurs, etc...
- Améliorer l'ingénierie d'accompagnement des propriétaires bailleurs et investisseurs : financements, défiscalisation, etc...
- Être en capacité de proposer des opportunités d'investissement à un réseau de partenaires (agents immobiliers, notaires, investisseurs, etc..) : identification de biens stratégiques, fiches-immeubles, etc...
- Développer une Agence Immobilière à Vocation Sociale pour favoriser le recours à l'intermédiation locative



ANNEXE



1. PLAFONDS DE RESSOURCES ANAH
2. DISPOSITIF VIR
3. DISPOSITIF DIIF

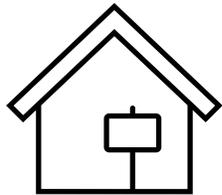
1. PLAFONDS ANAH

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	+ 4 412	+ 5 651

2. LA VIR : VENTE D'IMMEUBLE A RÉNOVER

QUOI ?

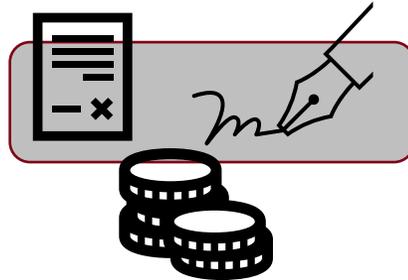
Immeuble vacant
ou dégradé



Acquisition d'un immeuble
dégradé ou vacant par un
opérateur

QUI ?

EPA, SEM, SPL,
SPLA,
organismes
HLM



Vente en l'état futur
d'achèvement à des
propriétaires « ANAH », sur
la base d'un programme de
travaux

OÙ ?

Périmètre
OPAH-RU ou
ORT

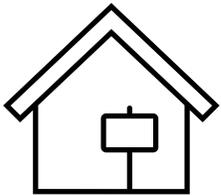


- Subvention des travaux si gain de 2 étiquettes + atteinte étiquette D
- Jusqu'à 250 €/m², max. 225 000 € par immeuble

3. LE DIIF : DISPOSITIF D'INTERVENTION IMMOBILIERE ET FONCIERE

QUOI ?

Immeuble vacant
ou dégradé



Acquisition d'un immeuble
dégradé ou vacant par un
opérateur

QUI ?

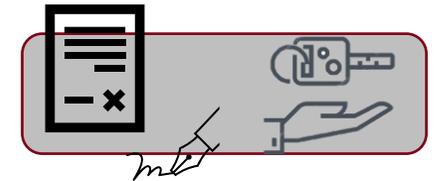
EPA, SEM, SPL,
SPLA,
organismes
HLM



- Subvention des travaux si gain de 2 étiquettes + atteinte étiquette D
- Jusqu'à 250 €/m², max. 225 000 € par immeuble

OÙ ?

Périmètre ORT



- Location pendant 9 ans en conventionné privé (+ 25 % de libre possible)
- Vente à des propriétaires « ANAH » possible