

LES RDV DE L'HABITAT ET DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE
& NOUVELLES
FORMES URBAINES

5 Octobre 2023

PROGRAMME

TEMPS 1



INTRODUCTION

Rita SCHLADT, Présidente de l'AILB
& Présidente du Pays de Blain
Communauté

TEMPS 2



RAPPEL DES ENJEUX

Constance ADRASSÉ, Chargée
d'études SIG / Aménagement &
Gregory DERRIEN, Directeur et
Chef de projet SIG à l'Agence
d'attractivité

TEMPS 3



NOUVELLES FORMES URBAINES

Constance ADRASSÉ &
Gregory DERRIEN
Gregory LA GRANGE, Conseiller
juridique à l'ADIL 56

TEMPS 4



QUESTIONS

INTRODUCTION



Rita SCHLADT

Présidente de l'AILB
Présidente de la CC du Pays de
Blain Communauté

TEMPS 2

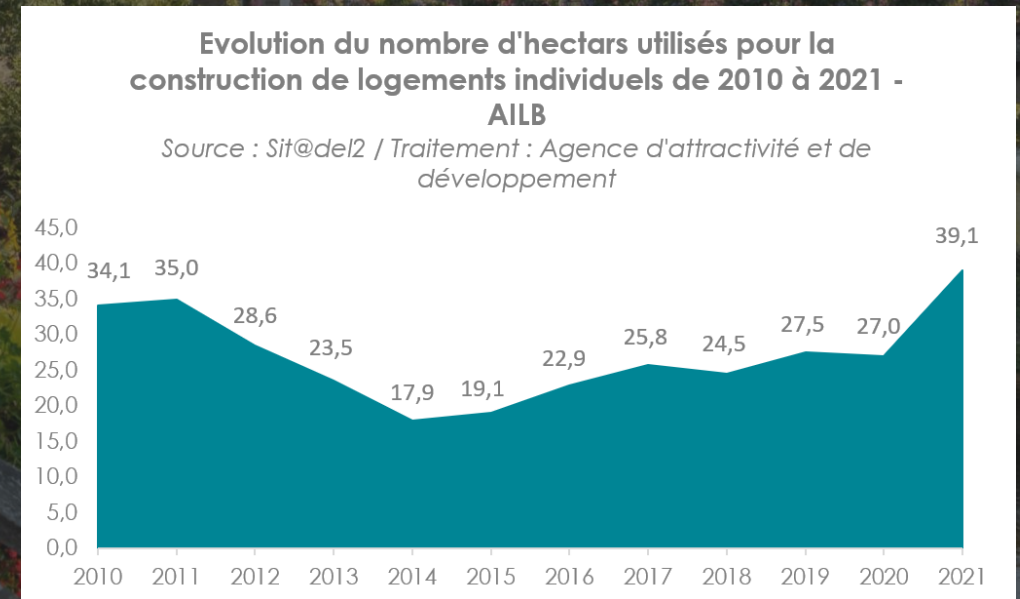
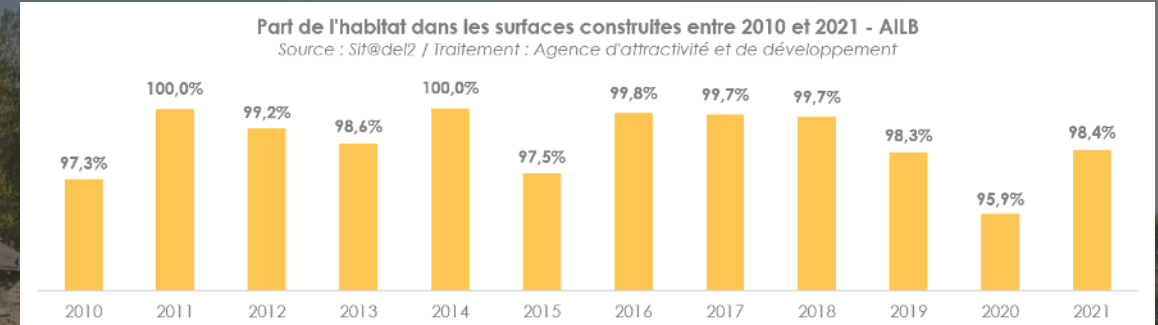
RAPPEL DES ENJEUX DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LES TERRITOIRES PEU DENSES



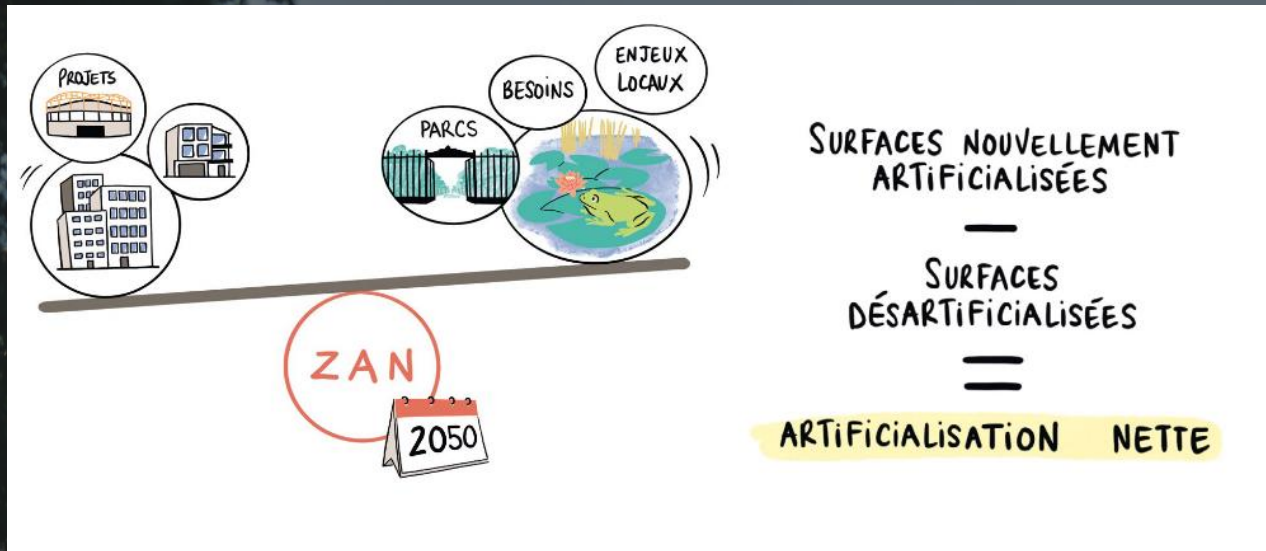
UNE CONSOMMATION EN BAISSÉ MAIS TOUJOURS DOMINÉE PAR LE SECTEUR DE L'HABITAT

Sur le territoire de l'AILB :

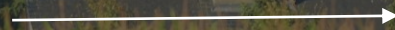
- **-60%** d'Ha d'ENAF consommés en moins entre 2009 et 2021 (Cerema)
- **74%** des ENAF consommés le sont par le secteur de l'habitat en 2021 (Cerema)
- **98%** de la surface construite en 2021 sur le territoire de l'AILB (Sit@del2)



LA ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) – UN OBJECTIF FIXÉ POUR 2050



2031



2041



2050



TEMPS 3

DÉFINIR, QUALIFIER, MOBILISER

DES GISEMENTS POTENTIELS AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

1

BIMBY « BUILD IN MY BACKYARD »

2

LES FRICHES

3

LA DIVISION PAVILLONNAIRE

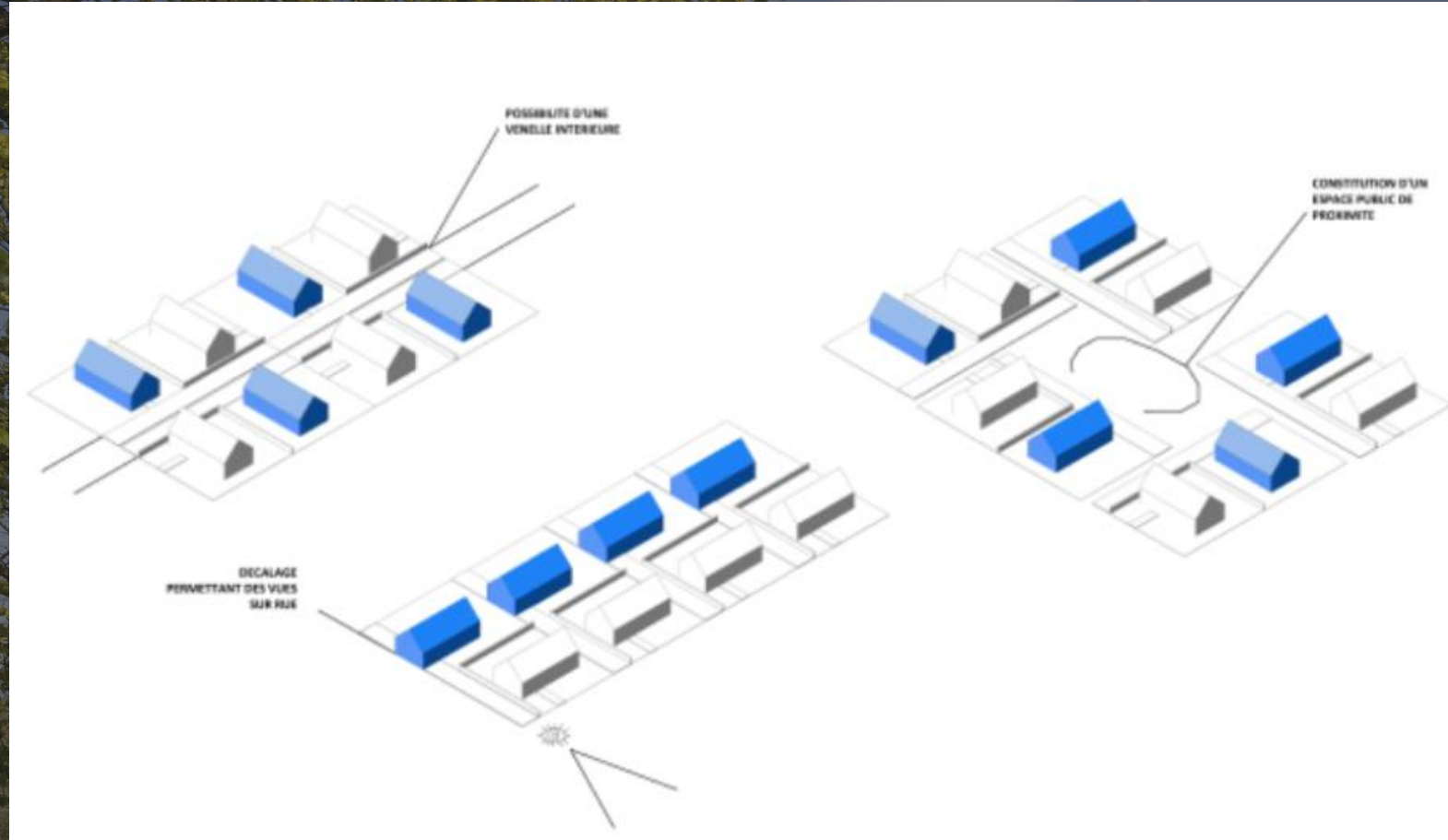
4

LES LOGEMENTS VACANTS

1

BIMBY « BUILD IN MY BACKYARD »

« Consiste à organiser une densification à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité. L'enjeu est de rendre mobilisable l'immense réserve foncière située dans les jardins de maisons individuelles afin de faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants » (**Ministère de la transition écologique**)



PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

CONTEXTES	OBJECTIFS	ENJEUX	AVANTAGE
<ul style="list-style-type: none"> ○ Environnemental : Réchauffement climatique, perte de biodiversité, artificialisation des sols, etc. ○ Sociétal : Crise du logement, un parc inadapté aux évolutions sociétales, etc. ○ Fonciers : Amenuisement de la réserve foncière. ○ Économique : Augmentation du prix de l'immobilier, difficulté pour les primo accédants d'acheter, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Densification ○ Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ○ Optimiser le foncier disponible ○ Renforcer l'attractivité des centres-bourgs 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Maîtriser l'évolution du tissu urbain ○ Réduire l'étalement urbain ○ Etoffer l'offre de logement : Etoffer l'offre en nombre et en produits logements. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pour le propriétaire foncier : Valoriser son terrain en « potentiel lot à bâtir » ; faciliter la construction d'un nouveau logement pour lui-même, ou un proche ; financer d'autres projets ; etc. ○ Pour l'acquéreur ou le locataire en recherche de logement : Voir apparaître une offre de terrain ou de logement. ○ Pour l'élu : Quantifier le potentiel constructible ; préserver les ENAF ; réduire les coûts d'infrastructure ; favoriser la mobilité durable sur son territoire ; renforcer la vie communautaire ; réduction de l'empreinte environnementale, etc.

ACTEURS

LA COLLECTIVITÉ

- **Être volontaire** : S'engager dans une intention ferme de densification réfléchie, et donc être prête à réduire drastiquement l'étalement urbain.
- **Intégrations de la démarche aux documents d'urbanisme** : Élaboration, révision ou modification simplifiée du PLU, PLUi.
- **Porter la démarche pour mobiliser ses habitants** : Mobiliser les habitants lors d'entretien avec des architectes-urbanistes par le biais d'invitations dans les boîtes aux lettres, par des réunions publiques, des expositions, etc.

LES PARTENAIRES

- **DDTM** : Apporte un soutien au bon déroulement de la démarche, à l'élaboration des stratégies communales ainsi que son expertise réglementaire.
- **Le Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et les Agence d'urbanisme** : Accompagner dans la mise en place du processus de consultation BIMBY et dans l'adaptation des documents d'urbanisme.

LES EXPERTS

- **Bureaux d'études** : Le bureau d'études chargé de l'élaboration ou de la révision du PLU ou PLUi peut mettre en œuvre la démarche BIMBY. Il réalisera alors une analyse immobilière, organisera un ou des réunions de consultation, le diagnostic foncier et l'ingénierie réglementaire, à condition que le cahier des charge en fasse mention.
- **CEREMA ou bureaux d'études spécialisés** : Experts sur la démarche BIMBY. Il sera cependant important d'inciter une collaboration forte avec le bureau d'études en charges de l'élaboration/révision/modification du PLU ou PLUi

LES HABITANTS

- **Exprimer leurs souhaits et leurs projets à la collectivité** : En recherche de solution auprès de la collectivité pour faire évoluer leur bien ou concevoir un nouveau logement mieux adapté à leurs besoins.

« Situé en milieu urbain, il s'agit d'un terrain bâti ou non qui peut être pollué.

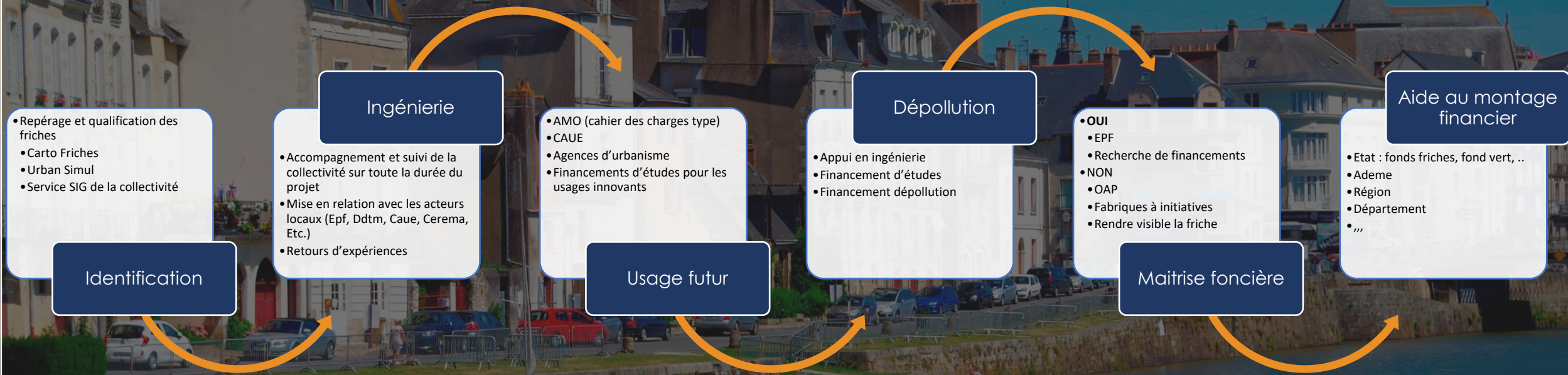
Sa fonction initiale ayant cessé, le site de taille extrêmement variable demeure aujourd'hui abandonné, voire délabré » (**ADEME**)

Les principales problématiques pour les collectivités

- Le financement
- L'ingénierie et les compétences
- La maîtrise du foncier
- La recherche d'un porteur
- L'usage futur

UrbanVitaliz (start-up d'Etat) accompagne les collectivités vers les acteurs et outils adaptés à leur projet :

- besoin de méthode,
- recherche de financement,
- réponses techniques et juridiques...



ACTEURS

LA COLLECTIVITÉ

- **Être volontaire :**
S'engager dans une intention ferme de développer son parc de logement tout en réduisant l'artificialisation

LES PARTENAIRES

- **CAUE :** *Apporte des conseils en terme d'urbanisme, d'architecture et d'environnement, de paysage, d'énergie, etc.*
- **Établissements publics fonciers :**
Acquisition de parcelles.
- **ADEME :** *Financement et subvention ; expertise technique ; accompagnement et assistance ; réglementation et normes environnementales ; trouver des partenaires, etc.*
- **UrbanVitaliz :** *Start-up d'Etat qui fournit gratuitement des outils juridiques et financiers. Cet appui aide à répondre à une série de blocages (besoin de méthode, recherche de financement, réponses technique et juridique).*

LES EXPERTS

- **Entreprise études du sol**
- **Entreprise dépollution du sol**
- **Bureau d'études : études opérationnelle**
- **Entreprise de réhabilitation/rénovation**

PROPRIÉTAIRE/ACQUERREUR

- **Le propriétaire foncier :** *Peut vendre ou céder le terrain.*
- **Acquéreur du foncier :** *Promoteur ; bailleurs sociaux, etc.*

Méthodologie générale de reconversion des sites en friche

Identification des sites en friche

- **Prérepérage de friches potentielles :** Avoir une vision stratégique du territoire afin de prioriser et échelonner les différentes opérations nécessaires
- **Qualification/vérification des friches potentielles :** Vérification terrain, contacter propriétaire.s
- **Classification des friches :** Soit par leur usage historique, soit par leur perspective de mutabilité et de leurs futurs usages.

Détermination des potentiels de mutabilité*

- **Les caractéristiques du site :** Superficie, présence et état du bâti, pollution du sol, etc.
- **Les caractéristiques de son environnement :** Zonage du PLU ; proximité du centre urbain ; proximité avec les réseaux de transports (collectifs compris), appartenance à un corridor écologique, etc.
- **Les besoins de la collectivité :** besoins de logements
 - Identification des besoin du territoire
 - Identification des contraintes
 - Détermination des futurs usages possibles

La reconversion, mode d'emploi

- **Capitalisation de retours d'expérience et outils**
- **Montage d'un projet de réhabilitation**
- **Financement de la reconversion**

*Mutabilité : « Capacité d'une friche à être résorbée ou reconvertie en un autre usage, résidentiel ou mixte, économique, patrimonial ou naturel » (Cerema)

Outils gratuits pour le prérepérage des friches

BASES DE DONNÉES PRÉREPÉRAGE	APPLICATION	SIG
<ul style="list-style-type: none"> ○ BASIAS et BASOL ○ Fichiers fonciers ○ La base des permis de construire Sitadel ○ Fichiers Sirene relatifs aux entreprises et leurs établissements (date cessation d'activité économique) ○ LOCOMVAC ○ LOVAC 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Cartofriches ○ UrbanSimul 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Photographie aérienne

3 LA DIVISION PAVILLONNAIRE

Une majorité de grands logements individuels

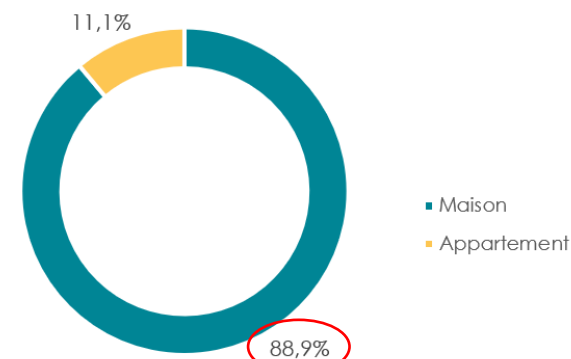
89 % de maisons individuelles

53% de logements de 5 pièces ou +

2,3 personnes par ménage en moyenne en 2020

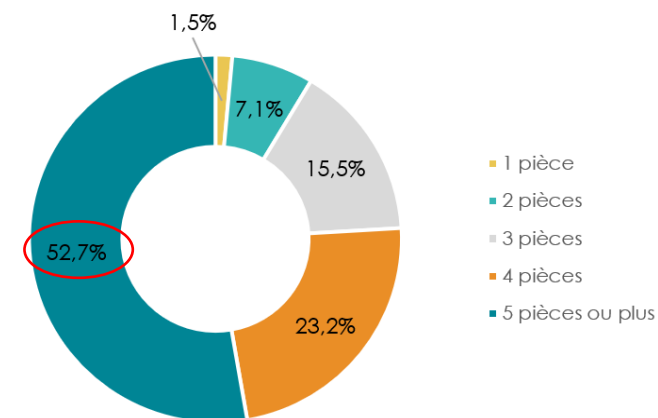
Répartition des logements par type en 2020 - AILB

Source : INSEE RP2020 / Traitement : Agence d'attractivité et de développement



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2020 - AILB

Source : INSEE RP2020 / Traitement : Agence d'attractivité et de développement



3 LA DIVISION PAVILLONNAIRE

Faciliter la division des grands logements

LA COLLECTIVITÉ

- **Être volontaire**
- **Campagne de sensibilisation :** *crise du logement, avantage à diviser leur.s logements, etc.*
- **Développer des incitations financières :** *incitation fiscales ou subvention pour les propriétaires qui divisent leur.s logement.s.*
- **Simplifier le processus administratif :** *simplifier le processus de demande de permis de division (soutient pour remplir les formulaires)*
- **Mettre à disposition des exemples de réussite**
- **Faciliter la division des logements dans les DU**

LES PARTENAIRES

- **Associations locales, groupes de logements abordables, agences immobilières :** *Collaborer avec des opérateur et acteurs de l'habitat pour promouvoir la division de logements.*
- **Entreprises de construction ou de rénovation locales :** *Etablir des partenariats avec des entreprises locales pour offrir des réductions spéciales aux propriétaires qui choisissent de diviser leur logement*

LES EXPERTS

- **Mise à disposition d'un architecte**

LES HABITANTS

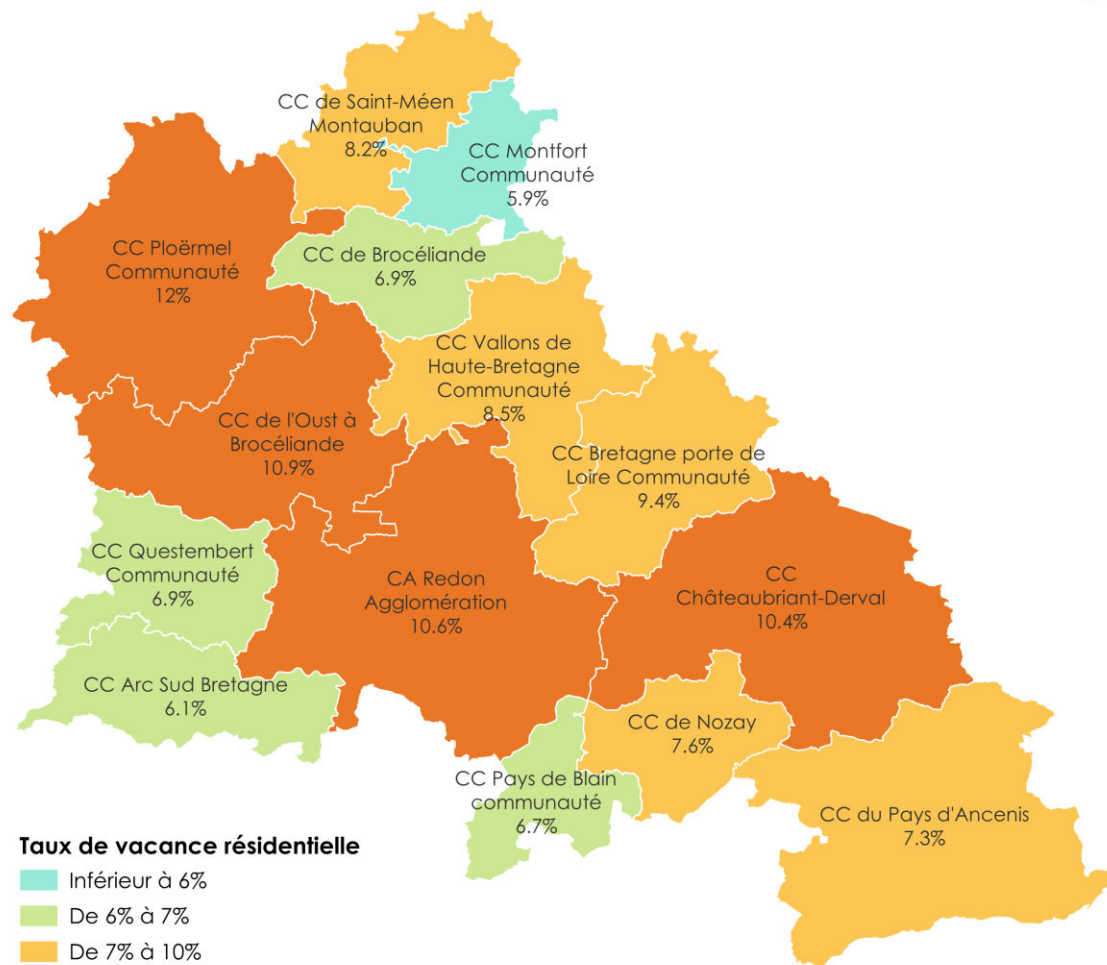
- **Exprimer leurs souhaits et leurs projets à la collectivité :** *Volonté de trouver des solutions auprès de la collectivité.*

« Un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.). » **(INSEE)**

Taux de vacance résidentielle par EPCI

AILB 2020



Taux de vacance résidentielle

- Inférieur à 6%
- De 6% à 7%
- De 7% à 10%
- Supérieur à 10%

Il est admis qu'un taux de vacance "raisonnable" se situe autour de 6 à 7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

0 10 20 km

Source : INSEE RP 2020, IGN / Traitement : Agence d'attractivité et de développement Oct. 2023

L'AILB inégalement touchée par la vacance

8.2% de vacance

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

CONTEXTES	OBJECTIFS	ENJEUX	AVANTAGE
<ul style="list-style-type: none"> ○ Environnemental : <i>Réchauffement climatique, perte de biodiversité, artificialisation des sols, etc.</i> ○ Sociétal : <i>Crise du logement, un parc inadapté aux évolutions sociétales, etc.</i> ○ Fonciers : <i>Amenuisement de la réserve foncière.</i> ○ Économique : <i>Augmentation du prix de l'immobilier, difficulté pour les primo accédants d'acheter, etc.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Favoriser la remise sur le marché des logements vacants ○ Renforcer l'attractivité des centres-bourgs : <i>Les logements vacants peuvent dégrader l'image d'un quartier</i> ○ Limiter la spéculation foncière 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Etoffer l'offre de logement : <i>Etoffer l'offre en nombre et en produits logements.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pour le propriétaire foncier : <i>Avoir un accompagnement dans sa démarche de remise sur le marché de son bien ; voir son bien de nouveau occupé et entretenu.</i> ○ Pour l'acquéreur ou le locataire en recherche de logement : <i>Voir apparaître une offre de terrain ou de logement.</i> ○ Pour l' élu : <i>Quantifier le potentiel résidentiel ; revitaliser les quartiers en déclin ; voir sa population se développer grâce aux nouveaux arrivants, etc.</i>

Méthodologie générale de remise sur le marché des LV

Connaître son parc vacant

- **Prérepérage des logements vacants >2 ans** : UrbanSimul, LOVAC.
- **S'assurer que le logement est bien vacant** : Vérification sur le terrain, contacter les propriétaires.
- **Ficher les LV** : localisation, photo, type de bien, année de construction, taille, état, etc.

Contacteur les propriétaires

- **Ouvrir le dialogue avec le.s propriétaire.s** : Collecter des informations sur le LV, connaître la raison de la vacance, la situation du propriétaire, sonder si le propriétaire est réceptif, etc.

Accompagner les propriétaire

- **Informers les propriétaires sur leurs droits et les aides dont ils peuvent bénéficier** : aides aux travaux, aides à la maîtrise d'œuvre, prime de sortie vacance,
- **Le mettre en relation avec les bons interlocuteurs**

Suivre le parcours de sortie

- **Centraliser et partager le suivi du parcours de sortie de vacance des biens**

Outils gratuits pour le prérepérage des friches

BASES DE DONNÉES
PRÉREPÉRAGE

APPLICATION

SIG

- Fichiers fonciers
- LOVAC

- UrbanSimul

- Photographie aérienne

Sobriété foncière et nouvelles formes urbaines

Comment mobiliser les logements vacants de votre territoire ?

Gregory LA GRANGE

Jeudi 5 Octobre 2023

Contenu



Les outils juridiques

1

2

Les outils financiers

Les outils fiscaux

3

1

Mobiliser les logements vacants : Pourquoi

- ❖ La vacance des logements est un phénomène complexe ayant des facteurs nombreux en raison :
Soit des caractéristiques des logements (logements vétustes ayant besoin de travaux), soit de leurs propriétaires (âge avancé, mauvaise expérience locative, vacance volontaire, succession non résolue, etc.) soit aux contextes locaux (tension locale du marché immobilier, caractéristiques locales spécifiques, etc.).
- ❖ Les solutions utilisées jusqu'alors étaient principalement coercitives mais désormais l'offre s'est développée vers des solutions incitatives. Ces solutions diverses vont constituer une boîte à outils à utiliser par les collectivités afin de répondre plus finement à cette mobilisation.
- ❖ La mobilisation des logements vacants réponds à différents enjeux d'un territoire :
Remobiliser et redynamiser les centres-bourg en zone détendue,
La vacance à un coût au niveau des déperditions énergétiques ou au niveau de la réparation des immeubles vétustes,
Reconstituer une offre de logements sans consommation foncière et donc enrayer la disparition de l'offre sur certains territoires (recyclage de l'existant),
Maintenir la démographie en luttant notamment contre les déficits ou déséquilibres au sein d'un même territoire,
Etoffer l'offre locative notamment avec des logements sociaux privés rénovés et performants énergétiquement.

Dans cette présentation les diverses solutions seront appropriées selon la proactivité ou la passivité du propriétaire

1

Les outils juridiques

Le Maire ou le Préfet peuvent prescrire la réalisation de travaux auprès d'un propriétaire afin de remédier à une situation d'insalubrité réparable ou irréparable du bâtiment.

En cas de non réalisation des Travaux, des poursuites pénales peuvent être engagées.

Critères :

murs fissurés, dangerosité des accès, infiltrations importantes, installation électrique défectueuse...

Etape 1 :

Rapport de l'inspecteur d'insalubrité,

Etape 2 :

Information du propriétaire

L'injonction de travaux pour l'insalubrité

Etape 3 :

Arrêté préfectoral d'insalubrité

Si non réalisation des travaux dans les délais impartis la collectivité peut se substituer au propriétaire pour exécuter les travaux aux frais de ce dernier, majorés d'intérêts et/ou de poursuites pénales

Objectif :

Faire réagir le propriétaire sur l'état de son logement et l'inciter fortement à remettre son bien sur le marché. Si nombre important de procédures il est intéressant d'ouvrir un programme avec l'ANAH le cas échéant.

1

Les outils juridiques

Critères :

les murs n'offrent plus de garantie de solidité, cheminée ou balcon menacent de chuter sur la voie publique, affaissement du toit, les équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation sont défectueux ou non entretenus et créent des risques sérieux pour les occupants...

Etape 1

Rapport des services communaux constatant le péril,

Etape 2 :

Arrêté de mise en sécurité par le Maire
Si situation urgente la commune désignation d'un expert par le tribunal qui préconisera les mesures à prendre pour lever le péril.

L'injonction de travaux pour péril

Etape 3 :

Information du propriétaire sur les travaux à réaliser sous astreinte (jusqu'à 1000 €/jour de retard) et possibilité de réaliser les travaux d'office par la collectivité aux frais du propriétaire

Objectif :

Faire réagir le propriétaire sur l'état de son logement et l'inciter fortement à remettre son bien sur le marché.
Si nombre important de procédures il est intéressant d'ouvrir un programme avec l'ANAH le cas échéant.

La procédure de péril va s'appliquer aux immeubles au regard de leur solidité et non plus au regard de leur condition d'occupation (insalubrité).

1

Les outils juridiques

Dans une zone définie par la collectivité (commune ou établissement public de coopération intercommunale) en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain doit, en priorité, se voir proposer la vente du bien à cette dernière par le propriétaire vendeur.

Critères :

Les zones à préempter doivent avoir pour objectif la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général.

Il peut s'agir des opérations suivantes :

- Création d'équipements collectifs
- Création de logements sociaux
- Lutte contre l'insalubrité
- Renouvellement urbain (reconstruction de quartiers)

Le droit de préemption urbain

Modalités :

Le notaire doit remplir une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et l'adresser à la mairie. La mairie peut décider d'acheter le bien aux conditions du vendeur

La mairie peut décider de renégocier le prix de vente.

Dans ce cas, elle a 2 mois à partir de la réception de la DIA pour proposer un autre prix par lettre recommandée avec avis de réception.

Le vendeur a alors 2 mois à partir de l'offre de la mairie pour lui notifier soit que l'acceptation du prix proposé, soit que le maintien du 1^{er} prix.

En l'absence d'accord sur le prix, le vendeur ou la mairie peut faire un recours auprès du tribunal.

1

Les outils juridiques

L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier, moyennant le paiement d'une indemnité.

L'atteinte à la propriété de la personne expropriée **n'est pas disproportionnée** par rapport à l'objectif poursuivi

❖ Procédure en deux temps :

Une **1^{re} phase administrative** préparatoire au cours de laquelle la personne publique doit démontrer l'utilité publique de son projet

Une **2^e phase judiciaire** servant à garantir le transfert de propriété à la personne publique et le paiement d'une indemnité à la personne expropriée.

L'expropriation

Le projet ne peut pas être évité (le recours à l'expropriation n'est en effet possible qu'après la mise en place de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le droit de préemption)

L'expropriation peut porter sur la totalité du bien ou sur une partie de celui-ci.

L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique.

Les juges considèrent que cette condition est remplie dès lors que les 3 conditions suivantes sont réunies :

Le projet est réellement justifié

1

Les outils juridiques : L'abandon manifeste

Par qui ?

La commune
Délibération du conseil municipal

Parcelles bâties ou
non bâties

Etape 6 :

Au terme de la
procédure
d'expropriation, la
commune devient
propriétaire

**ACQUISITION DE
PARCELLES EN ETAT
D'ABANDON MANIFESTE**

Etape 1 :

Le maire dresse un
**PV d'abandon
manifeste**

Etape 5 :

possible
expropriation
simplifiée

Etape 2 : publicité

PV affiché pendant
3 mois en mairie et
sur les lieux

Etape 4 : PV

définitif par le maire
(si le propriétaire n'a
pas fait les travaux)

Etape 3 : notification

au propriétaire

1

Les outils juridiques :

Etape 4 :

si renonciation de l'EPCI au profit de l'Etat ou Conservatoire de l'espace du littoral ou Conservatoire régional d'espaces naturels

Les parcelles bâties ou non bâties faisant partie d'une succession ouverte depuis + de **30 ans** pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.
Les immeubles n'ayant **pas de propriétaire connu** et pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières (sur les propriétés bâties ou non bâties) n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

Appropriation de plein droit par les communes

Les biens sans maître appartiennent aux **communes** sur le territoire desquelles ils sont situés

LE BIEN SANS MAÎTRE

Compétence du maire ou le président de l'EPCI

Etape 3 :

si renonciation de la part la commune au profit de l'EPCI

Etape 2 :

délibération du conseil municipal autorisant le maire à incorporer le bien dans le patrimoine de la commune – PV affiché en mairie

Etape 1 :

recherches afin de retrouver les héritiers inconnus ou les héritiers connus qui ont renoncés à la succession

1

Les outils juridiques : Succession en déshérence

Procédure à l'issue de laquelle l'Etat devient propriétaire du bien, quand le propriétaire est décédé depuis moins de 30 ans. Il peut ensuite revendre le bien à la collectivité

Cas où la succession est vacante :
aucun héritier connu ou la totalité des héritiers ont renoncé à la succession

SUCCESSIONS EN DESHERENCE

Etape 4 :
Publication au
BODACC

Etape 3 :
Après le délai de 6 mois, le curateur peut vendre les biens meubles et immeubles à la collectivité pour régler le passif de la succession

Etape 2 :
Inventaire

Etape 1 :
Le Tribunal Judiciaire désigne le curateur qui est : le service des domaines (à la demande de tout intéressé)

1

Les outils juridiques :

Par le jeu du **bail à réhabilitation** le propriétaire confie l'immeuble à un organisme agréé MOI. L'organisme sans avoir à acheter le bien, le réhabilite puis loge des personnes en insertion. L'opérateur assure la gestion du bien pendant toute la durée du bail. Le propriétaire du bien récupère l'immeuble en l'état sans avoir eu à supporter le poids financier de sa réhabilitation.

L'objectif est l'insertion par le logement des personnes défavorisées tout en rénovant le patrimoine

Maîtrise d'Ouvrage Insertion

Aides de l'ANAH possibles pour l'organisme réhabilitant le bien.
Contreparties : étiquette DPE en D après rénovation et conventionnement ANAH en loyer très social.

Perception possible d'un loyer par le propriétaire de l'immeuble de la part de l'organisme MOI. Sinon le propriétaire ne déclare aucun revenu locatif

Engagement du propriétaire (bail emphytéotique) : 15 ans min. jusqu'à 99 ans.

Taxe foncière payée par l'opérateur

5 cas où la taxe n'est pas à payer :

- ❶ Quand le propriétaire prouve qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement
- ❷ Les logements ayant vocation à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans un délai proche
- ❸ Les logements occupés + de 90 jours consécutifs au cours d'une année
- ❹ Les logements nécessitant des travaux importants pour être habitable, le montant des travaux doit être supérieurs à 25% de la valeur du bien
- ❺ Les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation

Objectif

inciter à la réhabilitation et à la relocation des logements vides même si le bien n'est pas soumis à la taxe d'habitation

Mise en place

les communes ou l'EPCI qui dispose d'un PLH peuvent décider de par délibération d'**assujétir à la THLV les logements vacants depuis plus de 2 ans**

TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Taxe payée par le propriétaire ou l'usager

Délibération

Doit être prise avant le 1^{er} octobre pour être applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante

2

Les outils Fiscaux

Loc'Avantages est un dispositif qui permet, **en proposant un logement à la location**, de bénéficier, pour le propriétaire bailleur, d'une **réduction d'impôt en respectant certaines conditions**

Conditions

- fixer un **loyer dont le montant est inférieur au prix du marché local**
- louer un logement que le locataire occupera en tant que **résidence principale**
- louer à un **locataire dont les ressources ne dépassent pas un plafond** fixé par l'État
- proposer à la location un **bien non meublé**

Conditions

- louer pour une **durée de six ans minimum**
- **Ne pas prendre comme locataire un membre de sa famille**
- Ne pas louer un **logement classé en E, F ou G**, autrement dit une **passoire thermique**.

Loc'Avantage

3 Plafonds de ressources pour les locataires

Pour bénéficier de Loc'Avantages, **choix entre trois niveaux de loyer :**
Loc1 : votre loyer se situe **15 % en dessous des loyers du marché**
Loc2 : votre loyer se situe **30 % en dessous des loyers du marché**
Loc3 : votre loyer se situe **45 % en dessous des loyers du marché.**

Niveau de loyer	Taux de réduction d'impôt sans intermédiation locative	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative
Loc 1	15 %	20 %
Loc 2	35 %	40 %
Loc 3	<i>recours à une intermédiation locative obligatoire</i>	65 %

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un outil de réhabilitation du parc immobilier bâti.

Elle vise à améliorer l'offre de logements (surtout celle des logements locatifs) et à maintenir ou développer les services de voisinage.

Comment ?

L'OPAH fait l'objet d'une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'État.

L'OPAH

L'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) :

elle a vocation à être déployée sur des territoires urbains confrontés à des problèmes d'insalubrité de l'habitat, de friches urbaines, **de vacance** et d'extrême vétusté qui entraînent de graves dysfonctionnements urbains et sociaux menant à une dévalorisation de l'immobilier et à une dégradation significative du cadre de vie des habitants

Pourquoi ?

Aides potentielles pour :

- l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux,
- l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social,
- les baux à réhabilitation et les actions d'accompagnement prévues (aides de l'ANAH, de l'État, éventuellement de la commune ou l'EPCI ou d'autres personnes publiques ou privées) ;
- **Un volet d'intervention sur les logements vacants peut être prévu**

L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et de simplifier les relations propriétaires et locataires grâce à l'intervention d'un tiers social

Comment ?

Le propriétaire confie la gestion de son bien à une structure agréée de type Agence Immobilière et Sociale (AIS) ou à vocation Immobilière et Sociale (AIVS)

Elle assure le suivi financier, juridique et technique de la location
Le propriétaire peut aussi louer directement son logement à une structure agréée qui va loger des personnes en difficulté pour l'accompagner dans son parcours logement

Le dispositif Louer Facile ou l'Intermédiation Locative

Avantages :

Pour la Commune

- Redynamiser un quartier notamment en luttant contre la vacance
- Pris en compte dans la réglementation SRU notamment concernant les pénalités (décret 05/05/2017)

Avantages :

Pour le propriétaire bailleur

- Il n'a plus à gérer le bien,
- Sécurisation de la location et des impayés (Garantie Visale),
- Déduction fiscale avec Loc'Avantage
- Aides de l'ANAH pour travaux

Une subvention est une aide financière réelle, qui n'est ni un prêt ni une avance de trésorerie, accordée par l'[Etat](#), une [collectivité territoriale](#) ou un organisme privé pour financer ou favoriser le [développement](#) d'une activité d'[intérêt général](#)

Pourquoi ?

- Subvention pour inciter à la mise en location ou l'achat d'un logement vacant,
- Subvention pour les travaux de réhabilitation d'un logement vacant : pour sa sortie d'insalubrité ou de passoire énergétique

Les subventions

A quel stade du projet ?

La subvention peut aussi être utilisée pour inciter à utiliser des outils d'aide à la décision comme l'audit énergétique, le Diagnostic Technique Global, un diagnostic par un homme de l'art ou un expert....

Merci de votre
attention

LES RDV DE L'HABITAT ET DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

SE FAVILITER LE ZAN

7 Décembre 2023