

GUIDE PRATIQUE POUR LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS



***La Thelloise vous accompagne dans la
définition des outils et des aides
disponibles pour remettre sur le marché
immobilier votre bien vacant !***

GUIDE PRATIQUE POUR LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS



“Depuis plus d’un an nous travaillons en collaboration avec les communes et les services de l’État sur la connaissance du parc de logements vacants sur le territoire. La remise sur le marché immobilier de ces logements est une priorité que s’est fixée la Thelloise pour les six prochaines années (2025-2031).”

Marie-France SERRA, Vice-Présidence déléguée à la Cohérence Territoriale



Définition et contexte

Un logement est considéré comme vacant quand il est **inoccupé, soit par le propriétaire, soit par le locataire, depuis plus de deux années consécutives.**

La Communauté de Communes Thelloise (CCT), dans le cadre du Programme Local de l’Habitat (PLH), a recensé tous les logements vacants présents dans les 41 communes du territoire, et comptabilise **près de 500 logements (maisons et appartements)** n’ayant pas fait l’objet d’une occupation de plus de 90 jours aux cours des deux dernières années. Il existe différents types de vacance :

- **Vacance d’obsolescence** (bien atypique ne répondant pas à la demande ou manque d’éléments de confort, parfois déclaré comme inhabitable) ;
- **Vacance transitoire** (travaux importants à réaliser ou succession en cours) ;
- **Vacance liée à l’accessibilité du logement** (inaccessibilité du logement au-dessus d’un commerce ou trop éloigné des équipements, des services, des commerces, ou des voies de dessertes)
- **Vacance de désintérêt** (logement délibérément abandonné et non mis en vente pour diverses raisons)
- **Vacance volontaire** (mauvaise expérience locative ou projet en cours/à venir qui ne permet pas l’habitation du logement).

GUIDE PRATIQUE POUR LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS



Outils et aides disponibles

Ce guide a pour vocation de présenter les **divers outils, leviers et aides financières** disponibles en faveur de la rénovation de l'habitat et/ou de la remise du bien sur le marché immobilier avec pour objectif de lutter contre les logements vacants.

Sommaire :

- Opération façades (Thelloise) 
- Ma Prime Rénov' - Rénovation d'ampleur (ANAH) 
- Prime à la sortie de vacance (ANAH) 
- Ma Prime Logement Décent (ANAH) 
- Loc'Avantages (ANAH) 
- Garantie Visale (Action Logement) 
- Louer pour l'emploi (Action Logement) 
- Bail à réhabilitation 
- Inter médiation locative 
- Exonération des droits de donation familiale 

GUIDE PRATIQUE POUR LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS



OPÉRATION FAÇADES

Pour qui ?

Tous les propriétaires sont éligibles à ce dispositif, sans conditions de ressources

Objectif

Ce dispositif permet de réaliser des travaux de ravalement de façades, en partie financée par la CCT, pour embellir les centres bourgs et améliorer le confort de vie des habitants

Quel type de bien ?

Immeuble d'habitation ou maison datant d'avant 1949 en alignement de la rue

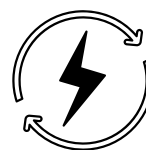
Quel(s) type(s) de travaux ?

- Nettoyage et ravalement des façades
- Nettoyage et peinture de ferronneries
- Réfection de bandeaux, de corniches et de cache moineaux
- Travaux sur les murs de clôture en alignement de la rue
- Travaux de peinture sur volets et portes en cas de réfection globale de la façade

Aides et accompagnement

Subvention de 30% du montant total HT, plafonné à 3 000 euros par logement, octroyée par la CCT

Le service logement de la Thelloise et le CAUE accompagnent et conseillent les propriétaires de A à Z dans cette opération



MA PRIME RÉNOV' (MPR) - RÉNOVATION D'AMPLEUR

Pour qui ?

Tous les bailleurs, selon des plafonds de ressources fixés par l'ANAH

Objectif

Engager des travaux de rénovation énergétique et/ou thermique qui sont souvent des projets très coûteux empêchant la remise du bien sur le marché immobilier. Le propriétaire doit s'engager à louer le bien au minimum pendant 6 ans

Quels types de bien ?

Appartements ou maisons de + 15 ans avec une étiquette énergétique E, F ou G

Quel(s) type(s) de travaux ?

Isolation de la toiture et/ou des façades, installation d'un système de chauffage performant, amélioration de la ventilation ...

Aides

Le financement, par l'ANAH, des travaux cités ci-dessus peut aller de 25% à 35%, en fonction des conditions de ressources des bailleurs

Reste à charge

L'éco Prêt à Taux Zéro (PTZ) peut financer le reste des travaux après demande auprès d'un établissement bancaire. Le remboursement de ce prêt peut durer 20 ans maximum



Panneau d'affichage distribué aux propriétaires engageant des travaux de ravalement de façades dans le cadre de l'opération façades de la Thelloise

DANS LE CADRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

**CETTE FAÇADE A ÉTÉ RÉNOVÉE
AVEC LE SOUTIEN DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES THELLOISE**



03 44 26 99 50 -
logement@thelloise.fr

GUIDE PRATIQUE POUR LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS



PRIME À LA SORTIE DE VACANCE

Pour qui ?

Tous les propriétaires étant engagés dans des travaux de rénovation avec demande de subvention auprès de l'ANAH (MPR, Ma Prime Logement Décent)

Objectif

Encourager les propriétaires à effectuer des travaux de rénovation pour remettre le bien vacant sur le marché immobilier

Quels types de bien ?

Appartements ou maisons construits il y a + 15 ans et vacants depuis au moins 2 ans

Dans quelle(s) commune(s) ?

27 communes sur 41 de la Thelloise (voir carte page 4)

Aides

Prime de 5 000€ par logement, octroyée par l'ANAH



MA PRIME LOGEMENT DÉCENT

Pour qui ?

Les bailleurs très modestes et modestes, selon les plafonds de ressources de l'ANAH

Objectif

Assurer des travaux conséquents pour améliorer le confort de vie, ainsi que la sécurité et la salubrité du bien pour les futurs occupants. Le propriétaire doit s'engager à louer le bien au minimum pendant 6 ans après la réalisation des travaux

Quels types de bien ?

Appartements ou maisons de + 15 ans

Quel(s) type(s) de travaux ?

Sécurisation des garde-corps, réhabilitation des réseaux, traitement des nuisibles, réalisation d'aménagements intérieurs ...

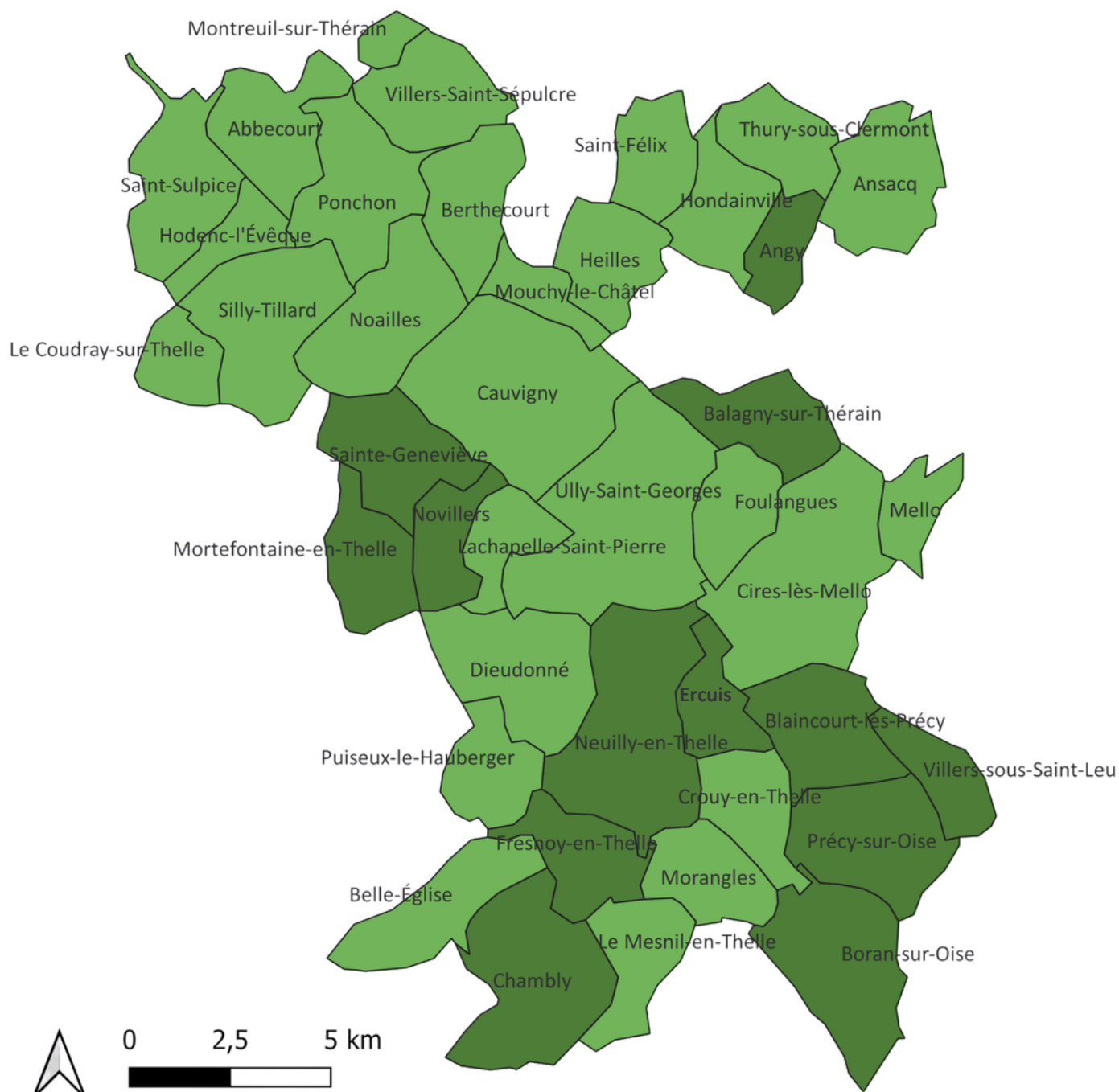
Aides

Financement des travaux jusqu'à 35% par l'ANAH

GUIDE PRATIQUE POUR LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS



Accessibilité à la prime à la sortie de vacance de l'ANAH pour les communes de la Thelloise en 2025



- Communes pouvant bénéficier de la prime à la sortie de vacance
- Communes ne pouvant pas bénéficier de la prime à la sortie de vacance

GUIDE PRATIQUE POUR LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS



LOC'AVANTAGES

Pour qui ?

Tous les bailleurs souhaitant louer leur bien tout en bénéficiant d'une réduction d'impôts

Objectif

Permettre au propriétaire de rapidement louer le bien en proposant des loyers compétitifs (équivalent au parc social) tout en réduisant son taux d'imposition

Quelles conditions ?

Le logement doit être loué pendant minimum 6 ans après le lancement du dispositif avec un loyer inférieur au prix du marché. Ainsi, l'occupant ne doit pas dépasser les plafonds de ressources fixés par l'État

Avantages

- Loyer en dessous de 15% des prix du marché = 20% réduction d'impôts pour le propriétaire
- Loyer en dessous de 30% des prix du marché = 40% réduction d'impôts pour le propriétaire
- Loyer en dessous de 45% des prix du marché = 65% réduction d'impôts pour le propriétaire

Nature du bien

Le logement devient un logement social par conventionnement avec l'ANAH pendant 6 ans



GARANTIE VISALE

Pour qui ?

Tous les bailleurs, notamment ceux qui ont vécu des mauvaises expériences locatives et n'osent pas remettre leur bien sur le marché immobilier

Objectif

En cas de difficulté de paiement pour le locataire, l'État (par le biais d'Action Logement) se porte garant auprès du propriétaire pour payer le loyer ou les éventuelles dégradations locatives. Le locataire rembourse par la suite Action Logement

Quels types de locataires ?

Tous les locataires âgés de 18 à 30 ans inclus, étudiants ou salariés

Comment ça marche ?

Pour recevoir cette garantie, le propriétaire doit se créer un compte sur le site internet Action Logement. Le locataire pourra créer sa demande de garantie dès sa recherche de logement et la transmettre au propriétaire dès validation de sa demande

GUIDE PRATIQUE POUR LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS



LOUER POUR L'EMPLOI

Pour qui ?

Tous les bailleurs qui souhaitent effectuer des travaux de rénovation ou d'adaptation de leur bien pour une remise en location

Objectif

Favoriser l'emploi local et sécuriser la location d'un bien pendant minimum 3 ans grâce à Action Logement qui choisit le candidat et s'en porte garant (Cf : Garantie Visale, page 7)

Quels types de travaux ?

- Décoration (carrelages, peinture ...)
- Isolation (murs, toiture, installation ou changement du système de chauffage ...)
- Renforcement de la sécurité (rampes d'escalier, garde-corps ...)

Quel locataire ?

Un employé du secteur privé en situation de mobilité professionnelle ou nouvellement arrivé sur le territoire

Aides

- Prêt allant jusqu'à 10 000€ (taux d'intérêt fixe) pour des travaux d'amélioration
- Prêt allant jusqu'à 15 000€ (taux d'intérêt fixe) pour des travaux de rénovation énergétique
- Prise en charge des honoraires pour la mise en location par un professionnel agréé Action Logement



BAIL À RÉHABILITATION

Pour qui ?

Tous les bailleurs très modestes ou modestes ayant des travaux très conséquents financièrement

Objectif

Remettre sur le marché immobilier un bien avec de lourds travaux qu'un bailleur seul ne peut pas assumer financièrement

Quel type de bien ?

Immeuble d'habitation ou maison

Démarches

Le bailleur signe un contrat avec un organisme financeur, tel qu'un bailleur social ou une association d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, pour que ce dernier réalise les travaux nécessaires à ses frais.

En contrepartie, il sera stipulé dans le contrat que le propriétaire reste maître de son bien, mais l'organisme financeur perçoit les loyers et assume les charges financières pendant une durée déterminée

Durée du contrat

Entre 12 ans et 99 ans

Nature du bien

Le logement devient un logement locatif social par conventionnement avec l'ANAH pendant toute la durée du contrat

GUIDE PRATIQUE POUR LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS



INTERMÉDIATION LOCATIVE

Pour qui ?

Tous les bailleurs, notamment ceux qui ont vécu des mauvaises expériences locatives et n'osent pas remettre leur bien sur le marché immobilier

Objectif

Rassurer les propriétaires grâce à la gestion par un tiers du versement des loyers et de l'accompagnement social des locataires

Quels types de bien ?

Principalement des biens de petites surfaces pour l'accueil des ménages très modestes ou en difficultés (personnes seules, en réinsertion ...)

Formes d'intermédiation locative

- Bail glissant : le bailleur loue le bien à une association qui gère le versement des loyers et les charges des locataires pendant 3 ans
- Mandat de gestion : le bailleur et le locataire sont mis en relation par une agence immobilière sociale, qui gère les loyers et les charges

Nature du bien

Le logement devient un logement locatif social par conventionnement avec l'ANAH



EXONÉRATION DES DROITS DE DONATION FAMILIALE

Pour qui ?

Tous les descendants ayant reçu des dons d'argent familiaux dans la limite de 100 000€ par donateur

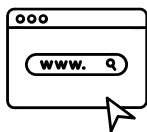
Objectif

Remettre rapidement sur le marché immobilier un bien qui était vacant à cause de problèmes de succession

Comment ?

En exonérant les droits de donation familiale, les bénéficiaires des sommes d'argent peuvent investir l'argent donné dans la rénovation d'un bien devenu vacant

GUIDE PRATIQUE POUR LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS



RESSOURCES INTERNET

- Opération façades : <https://www.thelloise.fr/services-aux-habitants/logement/operation-facades>
- Ma Prime Rénov' : <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F35083>
- Prime à la sortie de vacance : <https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2024-03/deliberation-202403-prime-sortie-vacance.pdf>
- Ma Prime Logement Décent : <https://france-renov.gouv.fr/aides/ma-prime-logement-decent>
- Loc'Avantages : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/gerer-mon-argent/investir-dans-limmobilier/locavantages-louez-abordable-et-beneficiez>
- Action Logement : <https://www.actionlogement.fr/>
- Garantie Visale : <https://www.visale.fr/>
- Louer pour l'emploi : <https://www.actionlogement.fr/louer-pour-emploi-bailleurs>
- Bail à réhabilitation : :
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159127/
- Exonération des droits de donation familiale : <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/actualites/A18081>



CONTACTS

- CCT : logement@thelloise.fr / 03.44.26.99.50
- ADIL : contact@adil60.fr / 03.44.48.61.30

