

Aides en faveur de la remise sur le marché de logements vacants



Maison de l'Habitat
34 rue Général Delestraint
01 000 BOURG EN BRESSE
Tél. 04.74.21.82.77.
Mail : adil@adil01.fr
Site Internet : www.adil01.org

Mise à jour : le 1^{er} juin 2021

Plan National de mobilisation des logements et des locaux vacants

1,2 millions de logements sont structurellement vacants dont 200 000 logements seraient mobilisables en zone tendue en France. Face aux difficultés d'accès au logement que connaissent de nombreux Français, le gouvernement met en place un plan de mobilisation des logements vacants. Remis sur le marché, ces logements peuvent se substituer à un effort de construction neuve, favoriser la mixité sociale et constituer une alternative à l'offre d'hébergement actuellement saturée dans les territoires tendus.

Cette documentation recense l'ensemble des aides existantes sur le département de l'Ain, en faveur de la remise sur le marché des logements vacants

1- Subvention Anah

L'Anah -Agence Nationale de l'Habitat- accorde des subventions **aux propriétaires bailleurs** qui s'engagent à louer le logement pendant une période de 9 ans, à des loyers plafonnés et au profit de locataires modestes.

Les primes ci-après viennent en complément des subventions existantes pour le financement des travaux.

- **Prime de réservation locative dans le cadre d'un conventionnement à loyer très social**

- Le logement doit être libre à la signature de la convention
- Le bailleur s'engage à louer au profit de publics prioritaires, et à donner le droit au Préfet de désigner le locataire.
- Prime de 2 000 €, majorée à 4 000 € sur les secteurs tendus (secteur dans lesquels il est constaté un écart de 5 € entre le prix du marché et le prix du loyer plafonné).

- **Prime d'intermédiation locative**

- Prime de 1 000 € accordée aux propriétaires bailleurs qui mettent en location leurs biens en loyer conventionné social ou très social pour une durée d'au moins trois ans à une association.

- **Prime de réduction de loyer : pas d'aides à ce jour pour le département de l'Ain**

Pour mémoire :

- Le logement doit faire l'objet d'une convention à loyer social ou très social
- Le logement doit être situé dans un secteur de tension du marché locatif
- Pour le même projet, une aide est octroyée par au moins une collectivité : pas d'aides dans le département de l'Ain.
- Aide égale au triple de la participation des collectivités dans la limite de 150 € / m², et dans la limite de 80 m² / logement.

2- Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Opah

L'ensemble des subventions délivrées par l'Anah à destination des **propriétaires occupants** ou des **propriétaires bailleurs**, peut être complété par des aides du Conseil Départemental, ainsi que les communautés de communes ou les communautés d'agglomération, dans le cadre d'OPAH -Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat-.

Nota Bene : Dans le cadre des OPAH, un ensemble d'aides financières apportées par le Conseil Départemental et les communautés de communes et les communautés d'agglomération existent pour le financement des travaux de lutte contre l'habitat indigne ou les travaux d'économies d'énergie, sans être dirigées nécessairement vers le financement de lutte contre la vacance des logements.

Pour autant, ces aides peuvent permettre de résorber la vacance des logements en finançant les travaux nécessaires pour les remettre aux normes. Se renseigner auprès de l'ADIL.

Opah-RU Haut Bugey Agglomération

- **Pour les propriétaires occupants :**
Aide à l'accession à la propriété pour des logements vacants (depuis plus de 1 an) en centre-ville de Nantua ou d'Oyonnax :
 - 7 500 € pour les ménages éligibles à l'Anah
 - 4 500 € pour les ménages dont les ressources sont inférieures au plafond de revenus du prêt à taux zéro.
- **Pour les propriétaires bailleurs :**
Aide à l'acquisition de logements vacants (depuis plus de deux ans) :
 - 3 000 € par logement pour Oyonnax et Nantua
 - 1 500 € pour Brénod, Charrix, Dortan, Maillat, Outriaz, Vieu d'Izenave

Opah-RU Communauté de communes de la Plaine de l'Ain

- **Pour les propriétaires occupants :**
Aide à l'accession à la propriété pour des logements vacants (depuis plus de trois ans) sur les communes en secteur Renouvellement Urbain (centres bourgs d'Ambérieu-en-Bugey, Saint-Rambert-en-Bugey, Tenay) :
 - 5 000 € versés par la commune + 5 000 € versés par la communauté de communes pour les propriétaires éligibles Anah ;
 - 3 000 € versés par la commune + 3 000 € versés par la communauté de communes pour les propriétaires non éligibles Anah, mais sous les plafonds de ressources du prêt à taux zéro ;
 - s'engager à occuper le logement pendant six ans et à faire des travaux.
- **Pour les propriétaires bailleurs :**
Aide à l'acquisition de logements vacants (depuis plus de trois ans) sur les communes en secteur Renouvellement Urbain (centres bourgs d'Ambérieu-en-Bugey, Saint-Rambert-en-Bugey, Tenay) :
 - 2 000 € versés par la commune et 2 000 € versés par la communauté de communes en complément d'une subvention de l'Anah pour le financement de travaux sur des logements dégradés ou très dégradés.

Opah communauté de communes Rives de l'Ain - Pays du Cerdon

- **Pour les propriétaires occupants :**
Aides complémentaires pour des travaux financés par l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.
En cas d'acquisition du logement :

- 5 % du montant des travaux versés par la communauté de communes + 5 % du montant des travaux versés par le Conseil Départemental. Plafond de travaux réglementation Anah.

3- Action logement

Le plan « Action cœur de ville » a pour objectif d’accompagner des opérations de revitalisation et redynamisation des centre-villes.

Localisation pour le département de l’Ain : Ambérieu-en-Bugey, Bourg-en-Bresse, Oyonnax

Programme « action cœur de ville » : <https://www.actionlogement.fr/action-coeur-de-ville>

Opérations éligibles

- Acquisition-amélioration d’immeubles entiers
- Acquisition de locaux ou d’immeubles entiers en vue de leur transformation en logements
- Réhabilitation d’immeubles entiers
- Copropriétés non éligibles

Bénéficiaires

- Personne physique
- Indivision
- SCI familiale et non familiale

Conditions d’éligibilité

- Respecter les plafonds de loyers et de ressources de l’Anah en loyer intermédiaire, conventionné social ou très social
- Possibilité d’intégrer 20% des logements en loyer libre.

Caractéristiques des financements

L’opération est prioritairement financée en prêt amortissable, à un taux de 0.25% hors assurance décès-invalidité, remboursable sur 20 ans au maximum.

Le prêt peut être complété par une subvention.

Le prêt et la subvention sont plafonnés à 1 000 € / m² de surface habitable.

La répartition entre le montant du prêt et le montant de la subvention est fonction de si le propriétaire bailleur bénéficie ou non d’une subvention de l’Anah.

| Avec Anah | Nature de l’intervention | Zone A | | Zone B1 | | Zone B2 | | Zone C | |
|-----------|--------------------------|--------|-------|---------|-------|---------|-------|--------|-------|
| | | Prêt | Subv. | Prêt | Subv. | Prêt | Subv. | Prêt | Subv. |
| | Taux de référence | 90% | 10% | 80% | 20% | 75% | 25% | 70% | 30% |
| Sans Anah | Taux de référence | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |

Ces quotités de référence constituent un maximum qui sera apprécié au regard des caractéristiques des opérations et pourront être modulées par Action Logement.

Contreparties

Le propriétaire bailleur s’engage à réserver au moins 75% des logements au profit d’Action Logement pendant 9 ans.

4- Fiscalité

Dispositif Cosse Louer Abordable

Le dispositif Cosse - Louer abordable permet aux propriétaires bailleurs, via la conclusion d'une convention avec l'Anah, de bénéficier d'une déduction spécifique des revenus fonciers, dont le taux varie de 15% à 85 %, en fonction de la zone géographique où se situe le logement, du niveau de loyer appliqué, et des modalités de gestion du bien.

Détail du montant des déductions :

| | Zone A / B1 | Zone B2 | Zone C |
|---|----------------|---------|--------|
| Loyer intermédiaire | 30% | 15% | - |
| Loyer conventionné social ou très social | 70% | 50% | 50% * |
| Intermédiation locative | 85% | 85% | 85% |

Zonage en annexe

Le dispositif s'applique en zone A, B1 et B2.

* **En zone C**, les investissements réalisés avant le 1^{er} janvier 2019 ne sont éligibles au dispositif que dans le cadre d'une intermédiation locative - cf. définition infra-

Les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2019 sont éligibles au dispositif sans faire d'intermédiation locative, à conditions :

- De signer un conventionnement Anah pour du loyer social ou très social pour une durée de 9 ans (au lieu de six ans).
- De réaliser des travaux d'amélioration subventionnés par l'Anah.

Le dispositif est programmé pour s'éteindre au 31 décembre 2022.

Dispositif Denormandie

Ce dispositif s'applique dans l'ancien avec travaux pour les investissements locatifs réalisés entre le 1^{er} janvier 2019 et 31 décembre 2022.

- Si le logement est situé sur un territoire couvert par une Opération de Revitalisation du Territoire, ou si le logement est situé sur une commune bénéficiant d'une action « Cœur de Ville » - Ambérieu-en-Bugey, Bourg-en-Bresse, Oyonnax-,
- Et s'il fait ou s'il a fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25% du coût total de l'opération (soit 33.4% du prix d'achat). Ces travaux devront par ailleurs permettre soit d'obtenir un gain énergétique de 30% (20% en habitat collectif), soit représenter deux types de travaux sur cinq entre l'isolation des combles, des murs, des fenêtres, le changement de chaudière ou le changement de production d'eau chaude.

Réduction d'impôt

La réduction d'impôt varie en fonction de la durée de location :

- Pour une durée de location de six années, la réduction d'impôt est de 12%, soit 2% par an,
- Pour une durée de location de neuf années, la réduction d'impôt est de 18%, soit 2% par an,
- Pour une durée de location de douze années, la réduction d'impôt est de 21%, soit 2% par an pendant 9 ans, puis 1% par an pour les trois dernières années.

Nota Bene : Si le propriétaire bailleur bénéficie des aides d'Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, il pourra bénéficier de la réduction d'impôt du dispositif Denormandie, mais il devra respecter les plafonds de loyers et de ressources de l'Anah (sauf pour les 20% de logements autorisés en loyer libre dans le même programme).

5- Location

La garantie VISALE est une caution accordée par Action Logement pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives, ainsi que les dégradations locatives.

Bénéficiaires

- **Tout salarié (ou titulaire d'une promesse d'embauche) de plus de 30 ans**, d'une entreprise du secteur privé relevant ou non du régime agricole, entrant dans un logement du parc privé au plus tard dans les six mois suivant son entrée dans l'emploi (notamment CDD, Intérim, contrats aidés, CDI période d'essai) caractérisée par la prise de fonction, et avant la fin de son contrat de de travail, à l'exception des CDI confirmés.
- **Tout salarié de plus de 30 ans en mutation professionnelle**, d'une entreprise du secteur privé relevant ou non du régime agricole, entrant dans un logement du parc privé au plus tard dans les six mois suivant sa mutation professionnelle.
- **Tout jeune de 30 ans au plus** (jusqu'au 31^{ième} anniversaire) quelle que soit sa situation entrant dans un logement du parc privé.
- **Tout jeune de 30 ans au plus étudiant ou alternant** (jusqu'au 31^{ième} anniversaire) entrant dans un logement du parc privé ou social.
- **Tout jeune de 30 ans au plus effectuant un stage d'au minimum trois mois.**
- **Tout salarié de plus de 30 ans ayant un salaire net inférieur à 1 500 €.**
- **Tout salarié éligible au dispositif Louer Pour l'Emploi.**
- **Toute personne quel que soit son âge et signant un bail mobilité.**
- **Tout ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation locative agréé.**
- **Les mineurs ne sont pas éligibles à la garantie VISALE.**

S'agissant des revenus du locataire

- Le taux d'effort du locataire ne doit pas être supérieur à 50% entre le loyer + charges et les revenus.
- Pour les étudiants et alternants de 30 ans au plus, ne justifiant pas de ressources propres, le loyer ne doit pas dépasser 600 €.

S'agissant du logement

- **Dans le parc locatif privé** : il doit appartenir à un bailleur personne physique ou à une SCI familiale, ou à une personne morale autre qu'un organisme HLM ou SEM. Le logement doit être non conventionné à l'APL, sauf convention PLS ou Anah.
- **Dans le parc locatif social** : il doit appartenir à un bailleur HLM, SEM, collectivités ou autres personnes morales et il doit être conventionné à l'APL.

Les garanties

Le dispositif VISALE garantit :

- **Pour le parc privé**, le paiement des loyers et des charges pendant toute la durée de la location dans la limite de 36 mensualités impayées et dans la limite de 1 300 € par mois de loyer + charges. Cette somme est ramenée à 600 € par mois de loyer pour les étudiants ou les alternants sans justificatif de ressources. Les dégradations locatives sont également garanties dans la limite de 2 mois de loyers + charges.
- **Pour le parc social** (ou assimilé loué à un étudiant), le paiement des loyers et des charges pendant toute la durée de la location dans la limite de 9 mois d'impayés de loyers et charges et dans la limite de 1 300 € par mois de loyer + charges. Cette somme est ramenée à 600€ par mois de loyer pour les étudiants ou les alternants sans justificatif de ressources.

L'adhésion est gratuite tant pour le locataire que le bailleur et se fait via le site www.visale.fr

Le « visa » doit être accordé avant la signature du bail.

En cas de mise en jeu de la garantie par le bailleur, le locataire devra rembourser Action Logement des sommes réglées pour son compte à son bailleur, et à défaut de paiement, Action Logement pourra demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Contactez Action Logement au 04 74 42 25 02 ou sur www.actionlogement.fr