



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

FICHE N°3 :
LA PRIME A LA SORTIE DE
VACANCE

Sur le territoire du Pays Graylois, les logements vacants représentent environ 13% du parc immobilier, soit plus de 2700 logements.

Le SCoT Graylois souhaite diminuer cette vacance et a donc fixé comme objectif la remise sur le marché de 365 logements d'ici 2037, avec une baisse de 2 points sur le taux de vacance de chaque commune (à l'exception de celles présentant déjà un taux inférieur à 8%)

Ce volume de logements non utilisés présente un potentiel de développement de l'offre non négligeable. Sur des territoires en tension, ces logements vacants peuvent apparaître comme un « gâchis ».

Dans cette optique, et conformément aux engagements pris par le Gouvernement dans le cadre du plan France ruralités du 15 juin 2023, a été créée une prime dite de sortie de la vacance, dont l'ambition est de lutter contre la vacance des logements dans les territoires ruraux, de favoriser l'accroissement du parc de logements locatifs de qualité et de lutter contre l'artificialisation des sols par la réhabilitation du patrimoine bâti.

A cette prime s'ajoute, une intervention financière mise en place par la **Communauté de communes Val de Gray (CCVG)**, en partenariat avec **SOLIHA** et à destination des propriétaires de logements vacants qui souhaitent réhabiliter leur bien.

1

LA PRIME DE SORTIE DE VACANCE DE L'ANAH

D'un montant de **5.000 €** par logement, cette prime constitue un outil incitatif destiné aux propriétaires bailleurs qui remettent sur le marché locatif des logements vacants depuis plus de deux ans, situés en zone rurale, dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (**OPAH**) ou d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (**PIG**).

Afin de répondre aux enjeux d'accès à des logements de qualité, l'attribution de la prime est conditionnée à la réalisation de travaux subventionnés par l'Anah au titre des aides à la pierre.

L'octroi de la prime de sortie de la vacance est conditionné au respect des conditions cumulatives suivantes :

- ✚ le logement pour lequel la prime de sortie de la vacance est attribuée est situé dans une commune classée en niveau 5, 6 ou 7 de la grille communale de densité à sept niveaux, publiée par l'INSEE ;
- ✚ le logement est situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) au sens de l'article L. 303-1 du CCH ou dans le périmètre d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (PIG) au sens de l'article R. 327-1 du CCH. La convention d'OPAH ou de PIG doit être en vigueur à la date du dépôt de demande de la prime (Annexe 1 carte des OPAH/PIG en Haute Saône) ;
- ✚ le logement est vacant depuis plus de deux ans à la date du dépôt de demande de la prime. La vacance du logement est apportée par le demandeur par tout moyen (notamment l'assujettissement à la taxe d'habitation sur les logements vacants, la preuve de l'absence de consommation d'eau ou d'abonnement au réseau d'électricité, etc.) ;
- ✚ le logement respecte les critères de décence (notamment de performance énergétique) définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- ✚ le logement est loué à titre de résidence principale ;
- ✚ le logement bénéficie d'une subvention pour travaux, octroyée par l'Anah sur le fondement de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs et assimilés.

2 LES AIDES COMPLEMENTAIRES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GRAY (CCVG)

En effet, en complément de l'aide proposé par l'ANAH, une prime de sortie de vacance est fixée à hauteur de 2000€ par logement pour les logements vacants depuis plus de 2 ans remis sur le marché, y compris les logements en loyers libres¹ ou logement bénéficiant du programme « **Habiter Mieux Bailleur seul** ». Il s'agit d'un programme mis en place par la CCVG, en partenariat avec SOLIHA et à destination des propriétaires occupants et des propriétaires de logements locatifs. Ce programme vise à :

- l'amélioration et la rénovation permettant notamment des gains énergétiques d'au moins 25 %, certificat CEE, etc.
- la sortie de vacance des logements locatifs (conventionnés ou pas).
- effectuer travaux de façades.

3 LES AUTRES SUBVENTIONS MOBILISABLES DE L'ANAH

D'autres subventions peuvent être également mobiliser afin de financer certains travaux de réhabilitation :

- **Subvention de 5% du montant des travaux** subventionnés par l'**ANAH (80 000€ maximum)** par logement pour les logements locatifs conventionnés² ce qui permet de déclencher l'intervention du Conseil départemental pour un montant équivalent. Cette aide ne concerne pas les logements bénéficiant du programme « Habiter Mieux seul » ;
- **Subvention de 3% du montant des travaux** pour la rénovation de logements locatifs en loyer libre³ (aucun financement de l'**ANAH** et du

² « **Le logement locatif conventionné** représente un engagement entre un bailleur et l'État, matérialisé par une **convention signée**, souvent pilotée par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Cette convention stipule que le bailleur s'engage à louer son bien immobilier à des conditions favorables pour les locataires, notamment en termes de loyer et d'accès aux aides.

³ Un **logement en loyer libre** est un logement locatif classique, accessible sans plafonds de ressources. Son attribution n'est pas conditionnée contrairement au logement locatif conventionné.

Conseil départemental mais cumulable avec des **CEE** et **ACTION LOGEMENT**). Les travaux subventionnables seront les mêmes que ceux éligibles dans le cadre d'un dossier ANAH avec un **plafond de 1 000 € / m²** dans la limite de 80m² par logement. Seuls seront concernés les logements vacants remis sur le marché.



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

7b Place Charles de Gaulle
70103 Gray CedeX
[Tel. +33 \(0\)3 84 64 91 30](tel:+33(0)384649130)
scot@pays-graylois.fr

Réhabiliter un logement vacant, ça peut rapporter gros !

Martine et Francis Degueldre n'imaginaient pas en restaurant leur habitation de l'avenue de la Libération, qu'ils pouvaient prétendre à des aides, notamment de la CCVG. L'association Soliha anime ce dispositif, qui ne demande qu'à être connu.

Dans l'avenue de la Libération, au numéro 8, la petite habitation aux volets verts ne laisse pas indifférent... Elle a tout l'air d'une maison de poupée, au milieu de la ville.

Mais les apparences sont trompeuses, puisqu'elle renferme tout de même de 150 m² habitables avec quatre chambres, sans oublier un terrain extérieur, à l'arrière, sur quelque 8 ares. Un ensemble sur lequel ont craqué Martine et Francis Degueldre. Ces habitants d'Ancier ont investi 38 000 euros dans ce bien, il y a de cela deux ans. Tout était à refaire, mais ils y ont vu le beau potentiel. À terme, ils pensent qu'ils remettront sur la table environ 150 000 euros de travaux, sans compter la hausse du prix des matériaux qui va alourdir l'ardoise de quelque 30 000 euros.

Le chantier avait commencé dans une bonne dynamique, supervisé par Francis Degueldre, lui-même artisan. Mais du jour au lendemain, tout a été stoppé net ! La raison ? Une simple visite à la seconde édition du Salon de l'Habitat à Gray. « Nous sommes allés nous renseigner par hasard sur un stand, et on a appris que l'on pouvait prétendre à des aides », explique le propriétaire, « cela a été une très agréable surprise pour nous ! ». Seule condition toutefois, qui s'impose d'ailleurs à toute demande d'aide financière, ne pas avoir commencé de travaux. La famille Degueldre ne sera donc soutenue que sur la partie de la maison qui n'a pas encore été réhabilitée. Il s'agit principalement de travaux d'isolation et de chauffage labellisés RGE, qui débiteront la deuxième semaine d'août. Le temps de lancer la demande d'aide qui devra être déposée à la communauté de communes Val de Gray. En effet, dans le cadre du contrat Programme d'actions concertées et territoriales (PACT 2), la collectivité a mis en place ces soutiens



Lors de la visite, mercredi dernier.

à destination des propriétaires qui réalisent des travaux d'adaptation ou de rénovation énergétique de leurs biens. Mais c'est bon à savoir, les bailleurs sont également concernés !

Pour animer ce dispositif, la CCVG a donné mission à Soliha, une association labellisée RGE et agréée MonAccompagnateur Rénov'. « En fonction du projet et de la situation du propriétaire, les aides financières de l'ANAH, des conseils départemental et régional, de la communauté de communes et des caisses de retraite peuvent ainsi être mobilisées et permettre de réduire le reste à charge du propriétaire », explique Corinne Denizot, chargée d'unité opérations et produits. Elle avait donné rendez-vous, mercredi dernier, pour une vi-

sité de terrain. À ses côtés également, la présidente de Soliha Claudie Duban, et les représentants de la CCVG, Reine Ngaindoro, chef de projets, et Monika Vassilev, vice-présidente à l'ingénierie et au projet de territoire. Alors, de quel soutien financier va pouvoir bénéficier la famille Degueldre ? Il y a d'abord une aide « loyer libre » (soit 3 % du montant HT des travaux), puisqu'il s'agit d'un logement vacant depuis plus de deux ans. Ils auront également droit à une prime de sortie de vacance de 2 000 euros. Enfin, ils recevront une aide FAÇADE, soit 12,5 % de 8 000 euros HT de travaux, de la commune avec un abondement équivalent de la CCVG.

D'ici neuf mois, de nouveaux locataires arriveront donc dans

cette maison qui va revivre. Sur ce même terrain, un ancien garage va devenir un autre logement avec accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR), d'ores et déjà promis à une locataire.

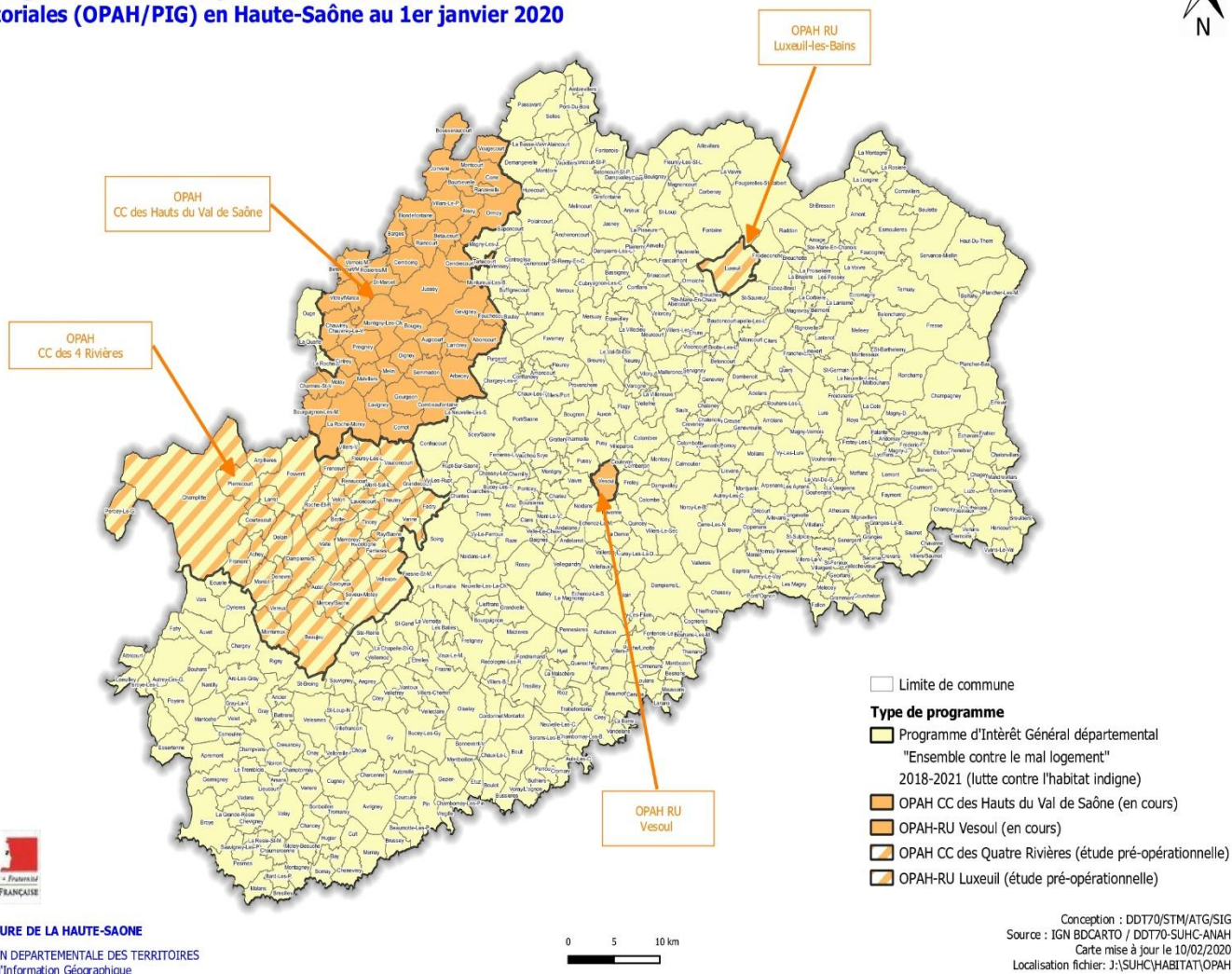
Des réhabilitations qui donneront envie à d'autres de faire la même chose ? C'est en tout cas le souhait de la CCVG, qui est prête à accompagner les porteurs de projets dans cette nouvelle ère où la restauration, plutôt que la construction neuve, a le vent en poupe.

SOPHIE OVIGNE (CLIP)

À noter que Soliha tient une permanence le 1^{er} mercredi du mois de 14 heures à 15 heures à la CCVG. La prochaine aura lieu le 2 août. Contact : 03 84 75 38 56.

ANNEXE 1

Les programmes soutenus par l'Anah et les collectivités territoriales (OPAH/PIG) en Haute-Saône au 1er janvier 2020



PREFECTURE DE LA HAUTE-SAÔNE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Système d'Information Géographique