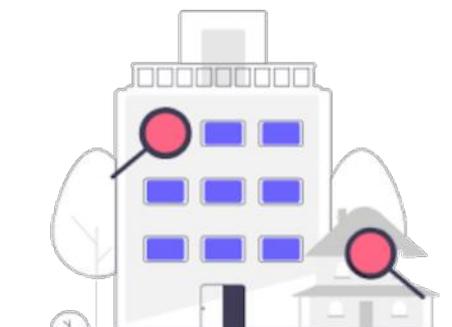


Vacance de logement

Stratégie et méthode pour en sortir



9 novembre 2023

Contact : Alain Gelot, chargé d'études politiques territoriales de l'habitat
@ alain.gelot@haute-marne.gouv.fr



Foire aux questions

(38 participants)

L'application est-elle gratuite ?

- L'application est gratuite.

Elle permet aux collectivités de recenser et contacter les propriétaires de logements vacants.

Accès Zéro Logement Vacant : <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr>

Il est nécessaire d'obtenir l'autorisation par la collectivité aux données LOVAC auprès du CEREMA. Demande à effectuer sur : <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>

Pour la collectivité, dans une démarche de PLUi(H), les maires ont le ressenti que les communes n'auront pas totalement la main sur la réhabilitation et la construction neuve.

- Les élus déterminent dans le cadre de la procédure d'élaboration d'un PLUi(H), les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Le PLUiH permettra de définir les divers usages du territoire : type d'occupation, réserves foncières, espaces protégés. Il fixera aussi un cadre au développement urbain, au patrimoine naturel ou bâti, édictera des règles de constructibilité, de hauteur, de distance par rapport au voisin et à la rue... Ce cadre sera défini en concertation avec les communes.

La commune de Nogent a mis en place une prime de 5 000 euros pour l'acquisition d'un bien immobilier (avec des conditions notamment liées à l'ancienneté). Cette aide locale a pour objectif de favoriser l'accession à la propriété et permettre ainsi à des ménages de devenir propriétaires.

- Effectivement la prime accordée par la municipalité a un réel effet incitatif et c'est un levier qui pourrait être déployé dans d'autres collectivités.

Les aides de l'Anah concernent principalement les faibles revenus et excluent un grand nombre de ménages propriétaires. En conséquence, comment faire pour rénover les logements quand on est pas éligible aux aides de l'Anah ?

- Cela n'est pas exact ! L'accès aux aides de l'Anah s'est considérablement élargi et concerne aujourd'hui deux propriétaires sur trois dans le département. Le pourcentage d'aide moyen est de près de 50 % et peut atteindre 80 % voire 100 % dans certaines situations. En complément des aides de l'Anah, de nombreuses collectivités haut-marnaises apportent de subventions complémentaires qui réduisent le reste à charge des propriétaires et rendent le dispositif plus incitatif. Le partenariat avec les collectivités doit encore s'intensifier pour financer encore plus de travaux. Par ailleurs, le tiers des haut-marnais non aux aides de l'Anah peut bénéficier des aides classiques et qui sont très développés sur le département.

Au total, en 2022, près de 3100 logements en Haute-Marne ont fait l'objet d'une rénovation énergétique, pour un montant total d'aides de l'État de 18 millions d'euros. Cela a généré 40 millions d'euros de travaux pour les entreprises locales.

La rénovation énergétique, enjeu majeur pour le gouvernement, va connaître dès 2024 une refonte en profondeur et surtout une nouvelle hausse des aides pour massifier les rénovations énergétiques ambitieuses.

En conclusion, la rénovation énergétique, c'est un tiercé gagnant : de réelles économies sur les factures d'énergie, un meilleur confort dans les logements et un moindre impact sur l'environnement.

Pour bénéficier des aides de l'anah, vous pouvez faire vos démarches en ligne : <https://monprojet.anah.gouv.fr/> ou vous rapprochez de la délégation locale : 03 25 30 79 90.

La commune de Champsevraine a mis en place une aide au rachat de maisons vacantes et en vente depuis plus de 2 ans : 5 000 € pour un achat de 20 000 € à 50 000 € et 10 000 € maxi pour un achat jusqu'à 100 000 € et plus avec quelques critères. Depuis 2 ans, 4 nouveaux propriétaires en ont bénéficié. La commune souhaite continuer dans cette démarche.

- C'est un exemple intéressant qui est également mobilisé à Nogent et qui mérite d'être développé sur d'autres communes. Les aides de l'Anah peuvent intervenir en complément pour aider à la rénovation thermique de ces logements.

À la suite d'un décès d'une personne en Ehpad en 2017 (pas d'héritier ou refus de la succession), une maison a été reprise par le conseil départemental pour qu'il recouvre ces frais. Quelle est la solution possible ? Il est regrettable que la maison en plein centre du village soit toujours fermée ce qui nuit à l'image du bourg.

- ▶ Il est difficile de répondre sans connaître l'ensemble du dossier. Néanmoins, dans ce cas, il paraît judicieux de se rapprocher du notaire pour connaître les suites données sur ce dossier.

Des propriétaires hésitent à louer leur logement vacant, souvent par une mauvaise expérience : logement dégradé, loyers impayés. Comment faire pour faciliter la mise en location d'un bien ?

- ▶ Pour sécuriser les relations locatives, il est possible de louer son logement par un intermédiaire dans le cadre de l'intermédiation locative (intervention d'un tiers entre le propriétaire et le locataire pour gérer le bien immobilier).

