

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 MARS 2024

Création d'une prime de sortie de la vacance

Point : 2.1.2

Délibération : 2024-03

Objet : Création d'une prime de sortie de la vacance d'un montant de 5.000 € pour les logements sortis de la vacance situés en zone rurale.

Enjeux : Lutter contre la vacance des logements en milieu rural et accroître le parc de logements locatifs de qualité.

Création d'une prime de sortie de la vacance

Exposé des motifs :

En 2023, le nombre de logements vacants a été évalué à 3,1 millions, soit 8,2 % du parc de logements, en augmentation de 60 % depuis 1990¹. Ce nombre de logements vacants pourrait encore s'accroître avec l'interdiction progressive de location des passoires thermiques.

La situation est d'autant plus préoccupante en zone rurale, qui concentre seulement 24 % du parc de logements, mais 37 % de la vacance.

L'une des causes principales de la vacance prolongée des logements est l'existence d'une situation de dégradation, nécessitant la réalisation de travaux importants. Parallèlement, la vacance prolongée des logements est susceptible d'accroître leur dégradation et de renchérir, par voie de conséquence, le coût des travaux nécessaires pour permettre leur remise sur le marché.

Afin de sortir de cette spirale, il convient de solvabiliser davantage les bailleurs qui s'engagent dans la réhabilitation de leurs biens vacants en vue de les remettre sur le marché locatif.

Dans ce contexte, et conformément aux engagements pris par le Gouvernement dans le cadre du plan « France ruralités » du 15 juin 2023, il est proposé de créer 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.

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 ou d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat.

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.

Elle pourra être versée à tous les propriétaires bailleurs ayant déposé une demande de subvention pour travaux auprès de l'Anah à compter du 1^{er} janvier 2024.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante et de demander aux ministères de tutelle d'autoriser son exécution immédiate :

¹ Insee Première, n° 1979, janvier 2024.

Délibération n° 2024-03 : Création d'une prime de sortie de la vacance

Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, R. 321-12 et R. 327-1 ;

Vu la délibération n° 2024-02 du 13 mars 2024 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs mentionnés au 1° du I et au II de l'article R. 321-12 du CCH ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH ;

Adopte la délibération suivante :

Sommaire

Article 1 :	Champ d'application territorial.....	5
Article 2 :	Bénéficiaires éligibles	5
Article 3 :	Conditions d'octroi de la prime.....	5
Article 4 :	Montant de la prime	5
Article 5 :	Modalités d'octroi de la prime.....	6
Article 6 :	Entrée en vigueur	6

Article 1 : Champ d'application territorial

La présente délibération est applicable aux demandes de subventions portant sur des logements situés en France métropolitaine ou dans les départements et régions d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte et La Réunion).

Article 2 : Bénéficiaires éligibles

Sont éligibles à une prime de sortie de la vacance, dans les conditions définies ci-après, les propriétaires bailleurs mentionnés au 1° du I et au II de l'article R. 321-12 du CCH, ainsi que les organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH.

Article 3 : Conditions d'octroi de la prime

L'octroi de la prime de sortie de la vacance est conditionné au respect des six 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 (prise en compte de la grille en vigueur à la date de la demande de prime) ;
- 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 ;
- 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.

Article 4 : Montant de la prime

Le montant de la prime est fixé à 5.000 € par logement.

Dans le cas où les travaux réalisés conduisent à fusionner plusieurs logements, le bénéficiaire ne peut prétendre qu'à une seule prime, au titre du logement sorti de la vacance (sous réserve que ce logement remplisse les conditions mentionnées ci-dessus).

Dans le cas où les travaux réalisés conduisent à scinder un logement afin d'en créer plusieurs, le bénéficiaire peut prétendre à autant de primes que de logements

existants après les travaux (sous réserve que ces logements remplissent les conditions mentionnées ci-dessus).

Article 5 : Modalités d'octroi de la prime

Les bénéficiaires visés à l'article 2 de la présente délibération peuvent cumuler la prime de sortie de la vacance avec les autres primes définies par la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs et assimilés.

Pour être recevable, la demande de prime de sortie de la vacance est formulée concomitamment à la demande de subvention pour travaux.

Par dérogation, sont recevables les demandes de primes formulées par des bénéficiaires éligibles ayant déposé une demande de subvention pour travaux auprès de l'Anah entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} avril 2024.

Dans tous les cas, le bail d'habitation attestant de la sortie de la vacance doit être transmis à l'Anah à l'appui de la demande du paiement du solde de la subvention pour travaux.

Article 6 : Entrée en vigueur

Les dispositions de la présente délibération entrent en vigueur à compter du 1^{er} avril 2024.

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.

En application de l'article R. 321-6 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration déclare l'urgence de l'exécution de la présente délibération. Il est en conséquence demandé aux ministères de tutelle d'autoriser conjointement son exécution immédiate.

Le Président du Conseil d'administration



Thierry REPENTIN