

Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiats-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 5.9

LES LOGEMENTS VACANTS

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
du 31 janvier 2022

Le Président de la Communauté de Communes
Jean-Marc BROUILLET

INTRODUCTION

L'importance du nombre de logements vacants dans le périmètre de la communauté de communes a amené à s'interroger sur les réponses à apporter à cette situation. Il s'agit d'un phénomène nouveau, qui prend de l'ampleur, quel que soit le jugement que l'on porte sur la mobilisation potentielle de cette capacité. Le phénomène n'est pas propre à la communauté, il se retrouve dans la plupart des zones rurales et périurbaines en seconde couronne, mais même au cœur des agglomérations qui connaissent une forte pression de la demande.

La réponse apportée par les objectifs de recyclage de logements vacants dans le cadre du PLUI est loin de permettre un retour à une situation « normale », à savoir une vacance de « rotation » de 5 ou 6%.

Rappel PADD Axe 1 : Reconquérir les logements vacants

- Prendre en compte la localisation des logements vacants (desserte routière, nuisances...),
- Développer sur le parc locatif en réinvestissant les logements vacants
- Mise en place d'une ou plusieurs ORI ou d'une OPAH
- Désaffectation d'une partie du parc social

L'objectif retenu est un recyclage de 18 logements vacants par an.

Or, la vacance augmente chaque année de 40 logements.

ANALYSE QUANTITATIVE

1-Les définitions de la vacance

Il existe plusieurs types de vacance :

- des logements habitables proposés à la vente ou à la location
- des logements habitables en attente ou bloqués par un processus de succession
- des logements abandonnés : soit parce qu'ils n'ont pas trouvé preneur (le propriétaire s'est découragé), soit parce que le propriétaire ne s'en préoccupe plus (trop âgé, malade, éloigné ou sans moyens). Ces logements peuvent ne plus être entretenus et peuvent se dégrader rapidement.
- des logements en attente de travaux
- des logements en ruine mais considérés encore comme des logements par le fisc.

Cette diversité amène à des interprétations critiques sur la notion de vacance, mais ne remet pas en cause la signification comparative des recensements de logements vacants : si la vacance augmente ou est plus élevée d'une commune à l'autre, cela signifie réellement qu'une partie du parc est inhabituellement abandonnée.

2-Les mesures

Deux sources produisent continûment des informations sur la vacance :

- les recensements, effectués tous les 5 ans dans les communes de moins de 10.000 habitants : la source est un classement des logements inoccupés (identifiés par le registre national des logements) en vacants ou résidences secondaires. La distinction est faite par les agents recenseurs en liaison avec les mairies, réputée datée au 1^{er} janvier de l'année.
- les sources de la fiscalité foncière (qui sont traitées par les services des impôts et par le fichier Filocom) au 1^{er} Janvier : un logement est déclaré vacant par son propriétaire, qui se voit alors exonéré de taxe d'habitation. S'il déclare vacant une résidence secondaire, il s'expose à une dénonciation ou à un contrôle. La déclaration est volontaire et se fait par lettre. Elle sous entend que le logement n'est plus meublé. Mais il peut y avoir un décalage d'un ou deux ans dans la saisie de l'information (vacance déclarée ou réoccupation) dans les fichiers fiscaux. La notion de logement reste un peu incertaine, car le découpage interne des immeubles n'est pas soumis à une déclaration auprès du fisc. Il n'y a pas de visite de vérification.

Ces deux sources sont donc déclaratives soit par les mairies soit par le propriétaire.

Outre les dates (janvier 2014 ou 2015 pour l'INSEE et janvier 2016 pour les services fiscaux avec 1 ou 2 ans de retard), il existe des écarts sur la définition du logement (découpage en articles différents pour les services fiscaux) qui expliquent une différence de près de 90 entre les deux sources.

STATISTIQUES DE LA VACANCE

RGP INSEE	2007	2014	2015	Variation 2007-14	par an
Agris	35	49	50	14	2
Bunzac	2	10	25	8	1
Chazelles	50	86	90	36	5
Coulgens	20	26	26	6	1
Marillac le F	15	16	16	1	0
Pranzac	9	22	22	13	2
Rancogne	8	13	13	5	1
Rivières	35	50	50	15	2
La Rochefoucauld	193	310	329	117	17
La Rochette	14	25	25	11	2
St Adjutory	23	26	27	3	0
St Projet	21	40	40	19	3
Taponnat	31	53	53	22	3
Yvrac	25	44	44	19	3
Total général	481	770	810	289	41

DGIFP 2016	n° commune	APPARTEMENTS	MAISON PARTICULIERE	MAISON	TOTAL
Agris	3	4		53	57
Bunzac	67	1	1	24	26
Chazelles	93	6		81	87
Coulgens	107			32	32
Marillac le F	209	2		18	20
Pranzac	269	2		42	44
Rancogne	274			22	22
Rivières	280	3		56	59
La Rochefoucauld	281	156		197	353
La Rochette	282			31	31
St Adjutory	293	1		36	37
St Projet	344	6		52	58
Taponnat	379	3		46	49
Yvrac	425	1		23	24
Total général		185	1	713	899

La vacance constatée par les mairies en 2017 (hors la Rochefoucauld, Coulgens et Pranzac) s'établit à un peu plus de la moitié de la vacance fiscale (51%). 239 logements en vente ou disponibles contre 471 pour les services fiscaux. Une forte majorité (151 sur 239) sont vacants mais ni en vente, ni bloqués par des travaux ou une succession. C'est une vacance difficile à traiter, car le propriétaire est probablement indécis ou refuse de recycler le logement, probablement par crainte de difficultés ou en attente d'une affectation familiale.

3-Enquête février à juin 2017 réalisée par les communes

Logements vacants identifiés à partir de la liste des vacants fiscaux (vérifiée par les mairies)	vacants fiscaux 2016	vacants observés ou résidences secondaires non déclarées ou nouvelles vacances	dont inconfort ou en travaux	dont en vente	dont blocage lié à des successions ou personne âgée en structure
Agris	57	35	8	5	6
Bunzac	26	9	Anciens besoins travaux identifiés	0	0
Chazelles	88	31	13	6	8
Coulgens***					
Marillac	19	16	3	0	4
Pranzac***					
Rancogne	22	11	1	0	0
Rivières	60	16	3	2	0
La Rochefoucauld***					
St Projet Constant**	61	38	2	0	0
La Rochette**	29	17	8	3	1
St Adjutory	37	22	0	1	0
Taponnat Fleurignac	60	35	4	6	1
Yvrac et Malleyrand*	12	9	0	3	0
TOTAL	471	239	42	26	20
hors urbain	322	170	27	20	12

51%

*plus 11 granges **avec nouvelles vacances identifiées lors de l'enquête***ces communes n'ont pas retourné l'enquête demandée.

La vacance dans l'agglomération (La Rochefoucauld) est plus marquée par le besoin de travaux (voire la menace de ruines) ou les mises en vente, mais la majorité reste très récente.

Le taux de vacance national, qui a augmenté continuellement depuis la reprise de la construction, au début des années 2000, est nettement plus faible (7,9%) que celui de la communauté comme de la région :

Logement	CC Bandiat-Tardoire (241600527)	Charente (16)	Arrondissement d'Angoulême (161)	Nouvelle-Aquitaine (75)
Nombre total de logements en 2014	7 443	193 481	104 555	3 376 460
Part des résidences principales en 2014, en %	85,9	83,6	86,5	79,7
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2014, en %	3,7	6,1	4,3	11,9
Part des logements vacants en 2014, en %	10,4	10,3	9,1	8,4
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2014, en %	74,0	66,7	62,9	62,4

Source : Insee, RP2014 exploitation principale en géographie au 01/01/2016

En revanche, la part des résidences secondaires et occasionnelles est faible. La distinction entre les catégories étant floue, il est possible que cela explique une partie de la forte part des vacants.

Selon la plupart des études sur les vacants, les situations de vacance élevée dans les petites villes et les couronnes périurbaines sont liées à la concurrence exercée par la construction neuve, plus confortable, par rapport au parc ancien commercialisation de l'ancien, s'ajoute un contexte de relative densité (pas de jardin), une perte du commerce environnant et des prix proposés qui baissent trop peu selon la Fédération Nationale des Agents Immobiliers. Plus la construction neuve augmente, plus la vacance est élevée.

4-Les caractéristiques de la propriété.

Les fichiers des services fiscaux donnent une information sur le domicile des propriétaires, la date de la mise en vacance et la taille des logements.

80% des propriétaires sont des individus, 11% des indivisions, puis le reste est réparti entre des organismes HLM, des sociétés puis des communes.

43% des propriétaires de logements vacants habitent dans la Communauté, 37% dans le département (dont 6% à Angoulême). 80% des propriétaires sont donc locaux, ce qui peut faciliter leur approche pour la réoccupation. Peu d'étrangers (2%), 13% sont dans d'autres départements (dont la Charente-Maritime) et 6% la région parisienne.

Bandiat Tardoire	vacants DGIFP 2016 hors non renseignés*	Début de vacance avant 2000	Début de vacance de 2000 à 2008	Début de vacance de 2009 à 2012	Début de vacance après 2012	Total général
APPARTEMENTS	185	2	12	64	107	185
MAISONS PARTICULIERES**	1	0	0	0	1	1
MAISONS	713	25	42	198	448	713
TOTAL	899	27	54	262	556	899

* une partie des logements n'ont pas été classés dans l'une des catégories. Il est possible que certains aient été vacants

**les maisons particulières ou exceptionnelles sont de grandes maisons, d'architecture remarquable, qui amène le fisc à les évaluer différemment.

La mise en vacance est assez récente, puisque **moins de 10% des logements sont en vacance « structurelle »**, c'est-à-dire plus de 8 ans. 61% ont moins de 4 ans de vacance, ce qui correspond soit à une mise sur le marché, soit à des problèmes de décision ou d'héritage.

En ce qui concerne la taille des logements vacants, il s'agit principalement (68%) de logements de 3 et 4 pièces, puis de très grands logements (13%). Ceci est une originalité par rapport à la moyenne française des zones périurbaines où la vacance est principalement constituée de petits logements (rotation des occupants élevée).

INSEE RGP 2014	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
1 pièce	57	3	22	63	145
2 pièces	313	2	12	42	370
3 pièces	980	3	63	209	1 255
4 pièces	2 166	10	86	318	2 580
5 pièces	1 714	0	26	35	1 775
6 pièces ou plus	1 164	0	50	104	1 318
Ensemble	6 394	18	259	771	7 443

ANALYSE PAR QUARTIERS ET COMMUNES

Le centre de La Rochefoucauld.

C'est à la Rochefoucauld que l'augmentation et le nombre de vacants sont les plus importants et la raison s'en trouve aux 2/3 dans le centre ancien (227 vacants sur 353). La répartition par date de début de vacance ne diffère guère de l'ensemble de la Communauté, seuls 26 logements relèvent de la vacance structurelle.

Logements vacants selon la date de début de la vacance.

Vacants 2016	Total général	avant 2000	2001-2008	2009-2012	après 2012
Centre ancien de La Rochefoucauld	227	4	22	76	178

Source DGI

Les propriétaires aussi locaux que ceux du reste de la Communauté : 46% habitent la communauté (dont 62 à La Rochefoucauld), mais 78 sont du département (dont 68 d'Angoulême) : Le travail d'approche de ces propriétaires sera certainement encore plus accessible que dans la zone rurale.

Lieu de résidence des propriétaires des logements vacants

Vacants en 2016	communauté	Reste du département	étranger	Reste de la France	TOTAL
Centre ancien La Rochefoucauld	105	78	6	38	227

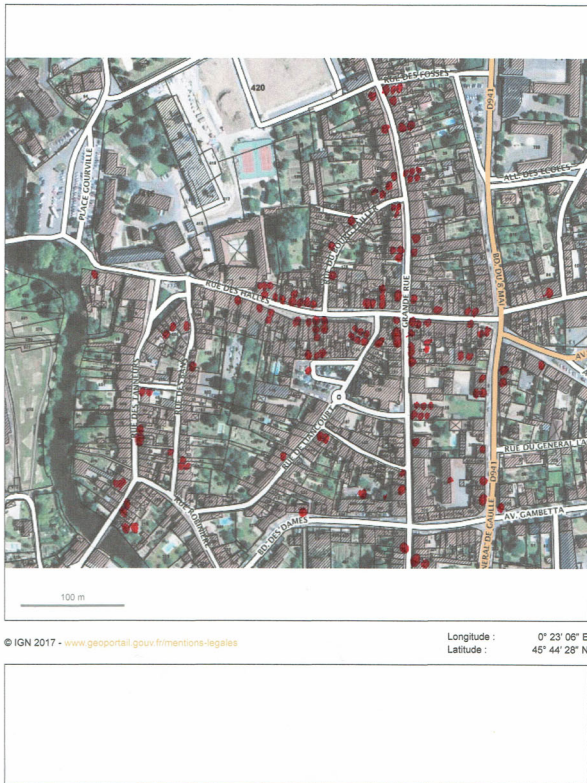
Source DGI

Les logements vacants sont concentrés sur les rues commerçantes (rue des Halles (28) , Grand Rue (50), rue de la Porte Marillac (14), mais aussi dans un certain nombre de rues au tissu dense, sans jardin ou sans stationnement ; et un certain nombre de grands immeubles nécessitant des travaux. Certains immeubles sont dans une position stratégique, permettant le lien entre le centre ancien et l'Avenue du Général de Gaulle

La principale différence avec la zone rurale est le poids des appartements : sur 227 vacants, 140 sont des appartements et 87 des collectifs. Les appartements du centre ancien représentent une très forte part de ceux de la communauté (140 sur 185).

En dehors d'un organisme HLM qui possède 27 logements vacants, 7 propriétaires possèdent 5 à 9 logements vacants et 14 ont 3 ou 4 logements, tous les autres étant propriétaire d'un ou 2 logements vacants. 72 propriétaires n'ont qu'un logement vacant. Mais en périphérie, dans la commune, la propriété est encore plus dispersée.

Dans les deux relevés ci-dessous, qui concernent à gauche le centre et à droite St Florent, chaque point rouge correspond à un logement vacant dans la parcelle concernée.



1 of 1

5/28/2018, 6:

L'agglomération La Rochefoucauld/ St Projet/ Rivières hors centre ancien

126 logements sont déclarés vacants sur le registre fiscal de 2016 pour la commune de La Rochefoucauld hors du centre ancien. Ce chiffre est très proche des 129 vacants construits après 1945 au recensement de 2015. Dans le reste de la commune, sur 115 vacants, 99 sont des maisons et 16 des appartements.

59 logements sont dénombrés vacants auprès des services fiscaux à Rivières, chiffre peu différent de celui de l'INSEE (50 deux ans avant, en 2014). L'écart entre le chiffre de l'INSEE et celui de la DGI est plus important à St Projet St Constant, avec 40 et 52.

Enquête février à juin 2017 réalisée par les communes

Logements vacants enquêtés à partir de la liste fiscale	vacants fiscaux 2016	vacants observés*	dont inconfortables ou en travaux	dont en vente	dont blocage**
Rivières	59	16	3	2	0
St Projet St Constant**	58	38	2	0	0

* ou résidences secondaires non déclarées ou nouvelles vacances apparues **lié à des successions ou personne âgée en structure d'hébergement

Les logements qui sont encore vacants un an après sont beaucoup moins nombreux, dans les deux communes, probablement en raison de la position géographique très favorable des deux communes, facilement accessible depuis la route d'Angoulême.

A St Projet, 12 logements vacants se trouvent à La Chabanne et route d'Angoulême : malgré une forte diminution de la vacance sur cet axe bruyant, il subsiste un parc sous occupé. Les autres logements vacants sont dispersés, tandis que plusieurs maisons ont été rachetées ou sont en travaux.

Chazelles

Chazelles apparaît dans les statistiques INSEE comme une commune fortement touchée par la vacance, mais notre enquête de terrain n'a pas permis de le confirmer, car bien des logements déclarés vacants en 2016 sont en fait occupés. Le travail fait par la mairie en parallèle au nôtre l'a confirmé.

Les logements vacants sont relativement dispersés, hormis quelques logements près du carrefour central du village et au centre ville, nous trouvons plusieurs grandes maisons, des fermes, mais aussi des logements dans les hameaux et même des pavillons vacants dans les nouveaux lotissements. Les raisons ne sont pas toujours connues : d'abord le besoin de travaux (voire de sorties d'insalubrité) ; puis les délais (mais rarement des blocages) liés aux successions. Enfin, quelques cas de propriétaires indécis. Mais il reste quelques cas de vacance inexpliquée.

La vacance est relativement récente, comme ailleurs : moins de 4 ans pour 70 logements sur les 87, 11 depuis 5 à 10 ans et 6 depuis plus de 10 ans. Cependant, les propriétaires sont pour la plupart extérieurs à la Communauté : Les causes apparaissent être des décès de personnes âgées, des mises en vente, des rotations de locataires dans les logements neufs, plus quelques cas de logements vétustes ou très grands.

Répartition de la vacance fiscale (toujours en 2016):

- Le bourg: 7 vacants
- Treille: 4 vacants
- Route de Chez Poirier: 6 vacants, Route de Marthon: 7, Route de Pranzac 2, Route de La Rochefoucauld 5.
- Lotissements et hameaux 56
- La gare 3 vacants

La carte ci-après montre la présence de quelques logements vacants dans le centre (un point rouge est un logement vacant).



5/28/2018, 10

Les communes rurales

301 logements sont vacants dans les autres communes (selon les mairies), que nous qualifions ici de « rurales ». Le besoin de travaux (y compris la sortie d’insalubrité) représente la même part que dans les communes plus urbaines, mais la part liée aux successions, aux indécisions, aux difficultés à vendre ou louer sont plus faibles.

Les services fiscaux, sur la base de 342 vacants, répartissaient les adresses des propriétaires de la façon suivante

Vacants 2016 DGIFP	n	COMMUNA	reste	Ile de France	reste de la	Outre	Total
	i	UTE	département		France	mer	général
AGRIS		36	12	5	3	1	57
BUNZAC		18	2	4	2	0	26
COULGENS		14	11	2	3	2	32
LA ROCHETTE		16	11	2	2	0	31
MARILLAC-LE-FRANC		13	4	2	1	0	20
PRANZAC	1	24	6	4	10	0	44
RANCOGNE	1	10	1	6	4	1	22
SAINT-ADJUTORY	2	16	15	1	4	1	37
TAPONNAT-FLEURIGNAC		30	8	3	5	3	49
YVRAC-ET-MALLEYRAND		13	5	0	5	1	24
Total général	4	190	75	29	39	9	342

La communauté reste dominante avec les 2/3 des logements, puis le département, mais le reste de la France représente autant que le département hors communauté. Dans quelques communes comme Pranzac ou Rancogne, nous trouvons des propriétaires dispersés en France, probablement des militaires. Ici encore, les logements sont pour la plupart vacants depuis moins de 10 ans et ne présentent que rarement le caractère d'une vacance structurelle.

LES PROPOSITIONS

En conclusion, la vacance présente ici deux caractéristiques très différentes selon que l'on se trouve à La Rochefoucauld, qui connaît pour partie un besoin d'intervention forte, à la fois pour remettre certains bâtiments en état, et pour entamer une revitalisation urbaine cohérente ; et le reste des communes, où la vacance est diffuse, principalement liée à des difficultés temporaires (travaux, successions, attente d'une vente ou insuffisance de moyens pour louer), sauf quelques immeubles insalubres.

Trois volets pour réduire la vacance peuvent être proposés :

-mener **une politique d'incitation et de contrainte sur La Rochefoucauld**, qui permette à la fois de favoriser la réflexion des propriétaires sur le devenir de leurs biens, et de les aider à financer les travaux de remise en état éventuels. Ceci est possible au centre ville en raison de l'AVAP et du caractère historique du centre ancien, qui permet de mener une politique de réinvestissement en jouant sur les besoins actuels et futurs (clientèle touristique, jeunes actifs ou personnes âgées). Une étude sur les intentions des propriétaires et sur les caractéristiques typologiques des immeubles permettrait de mieux cerner les interventions. Les leviers majeurs seraient ici l'ORI (opération de restauration immobilière sur des périmètres ou des immeubles stratégiques), l'acquisition amélioration (sociale ou non, éventuellement avec des emplacements réservés) et un accompagnement par une OPAH.

-sur le reste de la communauté, le parc vacant est plus diffus, mais il peut être déterminant pour l'avenir des bourgs. Il convient ici de **favoriser des projets plus ponctuels, à travers une incitation** de type OPAH ou PIG, qui permettrait de plus de favoriser une offre de logements locatifs de petite taille destinés aux jeunes et aux personnes âgées. L'acquisition amélioration par des organismes HLM peut également être un outil pour quelques immeubles importants.

-plus ponctuellement, la taxe d'habitation sur les logements vacants et une action de police de l'habitat sur les immeubles insalubres, peuvent être le moyen de décider des propriétaires à intervenir sur leur patrimoine ou à le vendre.

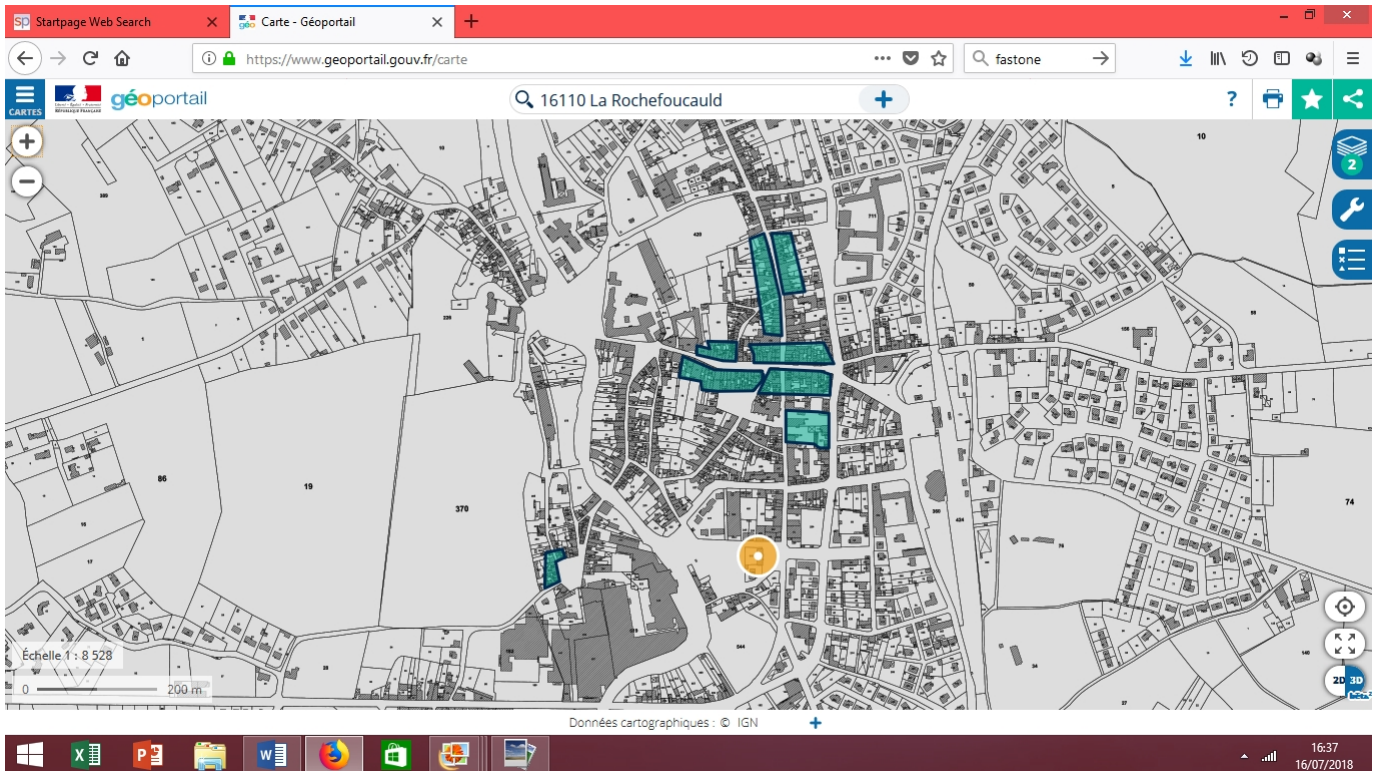
-**en accompagnement, la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants** permettrait de susciter une clarification des statuts des logements.

ANNEXES

1. FICHE DESCRIPTIVE DE L'OUTIL ORI

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE	Action	Questions
Constat	Vacance d'immeubles ancien de bonne qualité architecturale dans le centre de La Rochefoucauld	
Objectif	Remettre sur le marché locatif des logements nécessitant des travaux de restauration et situés dans le périmètre de l'AVAP	
Résultats attendus	Offre de locatifs de qualité dans le centre ancien Effets d'entraînement sur les immeubles voisins	
Moyens	<ul style="list-style-type: none"> -Choix des immeubles, définition du programme de travaux exigés. Enquête publique, DUP et enquête parcellaire. -Le propriétaire peut opter pour le délaissement de son immeuble, que la collectivité doit acheter aux prix des Domaines (avec un éventuel portage par un établissement public foncier) ou concéder cette obligation à un aménageur. -Le propriétaire bénéficie de la possibilité de déduire 30% des travaux jusqu'à 100.000€ par an (plus les limites données chaque année aux niches fiscales) -Orienter les programmes de logements vers les besoins connus et suivre les réalisations. 	<p>Crainte d'un poids très élevé des délaissements</p> <p>L'EPCI et la Commune peuvent prendre l'initiative de l'ORI</p> <p>Les travaux de mise en état concernent aussi bien l'extérieur que l'intérieur du logement mais seulement dans les limites de l'habitabilité.</p> <p>-Si une OPAH est engagée sur le même périmètre, les aides apportées sont cumulables avec la déduction fiscale.</p>
Programmation	-1 an pour l'étude architecturale et les démarches de concertation, le propriétaire a ensuite un délai défini par la collectivité pour faire part de son choix (réaliser ou délaisser) puis démarrer les travaux.	
Partenariat et pilotage	<ul style="list-style-type: none"> -Aménageur par mandat éventuellement -Mairies -Services de l'Etat 	?
Financement	-Financements privés, mais déduction fiscale des travaux	Permet de financer aussi des travaux communs à plusieurs immeubles
Durabilité	-Meilleure capacité d'adaptation du parc de logements amélioré	

Le périmètre proposé pour les ORI devrait logiquement se caler sur les zones où la vacance est constante et importante, tout en relevant de travaux d'aménagement ou de restauration des immeubles. Il nous a semblé que c'était le cas pour les 8 zones en vert de la carte ci-dessous, rue des Halles et Grand rue, place St Florent :



Les autres localisations sont néanmoins importantes, mais avec une moindre densité ou aspect stratégique. Les immeubles doivent se trouver dans le périmètre de l'AVAP, mais ne sont pas nécessairement tous l'objet d'une obligation de travaux.

2. FICHE DESCRIPTIVE DE L'OUTIL OPAH

OPERATION PROGRAMMEE	Action	Questions
D'AMLIORATION DE L'HABITAT		
Constat	Logements anciens inconfortables ou vacants	
Objectif	Remettre sur le marché locatif des logements nécessitant des travaux d'amélioration	
Résultats attendus	Offre de locatifs de qualité dans le parc ancien et amélioration des conditions de vie des propriétaires occupants à bas revenus Effets d'entraînement sur les immeubles voisins	
Moyens	-Un périmètre doit être choisi -Etude pré-opérationnelle avec analyse de cas tests -Une convention est signée avec l'Etat (ANAH) et les autres financeurs (CAF, Département voire Région et collecteur du 1%. Objectifs à définir entre propriétaires occupants, types de locatifs, sorties d'insalubrité. -Pendant 3 à 5 ans, les propriétaires peuvent présenter des demandes de subvention (généralement 30 à 50%) pour les travaux d'amélioration du confort, de sortie d'insalubrité, d'amélioration thermique.	La collectivité concernée doit contribuer à l'opération, soit en abondant les aides de l'Etat, soit en réalisant des travaux collectifs (voirie, aménagement public) pour accompagner et rendre l'environnement plus attractif. -Possibilité d'un accompagnement par une opération commerciale parallèle.
Programmation	-6 mois pour l'étude, puis selon la possibilité de programmation de l'Etat, inscription de l'opération sur au moins 3 ans. Bilan à mi parcours et évaluation en fin d'opération..	
Partenariat et pilotage	-Mairie ou EPCI -Etat (ANAH) -un opérateur	
Financement	-Etude subventionnée par l'Etat -Financements privés, mais subvention de l'ANAH et de la collectivité, voire de partenaires.	Permet de financer aussi des travaux communs à plusieurs immeubles Coût pour la collectivité entre 15 et 50.000 euros.
Durabilité	-Meilleure capacité d'adaptation du parc de logements amélioré. Obligation de mise aux normes thermiques	

Il n'est pas indispensable de définir un périmètre restreint pour l'OPAH, celle-ci pouvant être définie :

- par le patrimoine antérieur à 1948 sur l'ensemble du canton
- ou par le centre ancien de La Rochefoucauld et ceux des communes qui ont recensé le plus de vacance et de travaux à réaliser dans les logements (Chazelles, Agris, La Rochette).

L'objectif est à définir précisément lors de l'étude pré-opérationnelle, qui comprendra des immeubles tests. Près de 110 logements étant concernés par le manque de confort, c'est un objectif de près de la moitié (40 logements en 3 ans) qui pourrait être retenu dans un premier temps, mais auquel s'ajoute un très grand nombre de logements mal isolés ou souffrant d'un chauffage inadéquat ou d'une inadaptation à l'occupant, handicapé.

3. FICHE DESCRIPTIVE DE L'OUTIL THLV

TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS	Action	Questions
Constat	Vacance d'immeubles et absence de décision des propriétaires sur leur devenir	
Objectif	Remettre sur le marché des logements vacants	
Résultats attendus	Offre de locatifs et mise en vente d'immeubles abandonnés	
Moyens	-Décision de mettre en oeuvre la taxe, qui couvre tous les logements déclarés comme tels depuis plus de 2 ans, vacants pour la fiscalité immobilière, sauf s'ils nécessitent des travaux importants (plus de 25% de la valeur vénale) ou sont en vente ou proposés à la location mais ne trouvent pas preneur ou sont occupés plus de 3 mois par an..	En général, seulement le tiers des vacants sont touché par la taxe.
Programmation	-1 an pour l'étude architecturale et les démarches de concertation, le propriétaire a ensuite un délai défini par la collectivité pour faire part de son choix (réaliser ou délaisser) puis démarrer les travaux.	
Partenariat et pilotage	-Mairies ou EPCI -Services fiscaux	
Financement	-Même montant que la TH normale, mais pas d'exonération ou allègement possible	Le produit permet de financer par exemple des aides aux travaux d'amélioration du parc
Durabilité	-Provoque une réflexion du propriétaire sur l'avenir de son bien.	

Il est probable que la mise en place d'une telle taxe aboutisse à une taxation réelle d'un tiers des logements vacants.

4. ACQUISITION AMELIORATION HLM

ACQUISITION AMELIORATION ou BAIL A REHABILITATION SOCIAL	Action	Questions
Constat	Vacance d'immeubles importants adaptés pour réaliser du locatif	
Objectif	Remettre sur le marché des logements vacants	
Résultats attendus	Offre de locatifs sociaux	
Moyens	-Acquisition de l'immeuble par l'organisme social ou location au propriétaire pour une durée d'au moins 12 ans permettant d'amortir les travaux d'amélioration..	La gestion est équivalente à celle du parc social, loyer plafonné. L'opérateur doit reloger l'occupant à la fin du bail à réhabilitation, sauf si le propriétaire signe un bail avec lui.
Programmation	-en général 1 à 2 ans pour réaliser l'opération	
Partenariat et pilotage	-Mairies ou EPCI -Un organisme HLM ou une association agréée (disposant d'une compétence d'utilité sociale)	
Financement	-Même montage que le logement social, mais avec des subventions spécifiques	
Durabilité	-Permet de sortir de situations de blocage si le propriétaire ne parvient pas à monter une opération d'amélioration.	

5. SORTIE D'INSALUBRITE

SORTIE D'INSALUBRITE	Action	Questions
Constat	Immeubles ou logements insalubres	Une grille de question permet de faire une pré-évaluation.
Objectif	Remettre sur le marché des logements en bon état	
Résultats attendus	Offre de locatifs	-Il existe aussi une procédure équivalent pour les propriétaires occupants ou pour l'adaptation du logement au handicap.
Moyens	-Déclaration d'insalubrité (enquête par l'ARS ou un organisme délégué) -Obligation faite au propriétaire de reloger l'occupant et de réaliser les travaux. puis de louer avec une convention de 9 ans au loyer conventionné. -La collectivité peut réaliser les travaux d'office en cas de non réponse du propriétaire...	-Il est possible de déclarer le logement insalubre après expertise d'un organisme agréé.
Programmation	-en général 1 à 2 ans pour réaliser l'opération	
Partenariat et pilotage	-Mairies ou EPCI, ARS -Le propriétaire	
Financement	-Subventions de l'ANAH jusqu'à 35% des travaux (80.000 € maximum). Aide du département et du FS et déduction fiscale pour loyer conventionné.	
Durabilité	-Le logement est remis aux normes.	