

Etude sur le logement du Pays du Haut-Jura

Phase 3 : Définition d'un plan d'actions prioritaires et territorialisées

Pays du Haut-Jura (39)
Janvier 2024

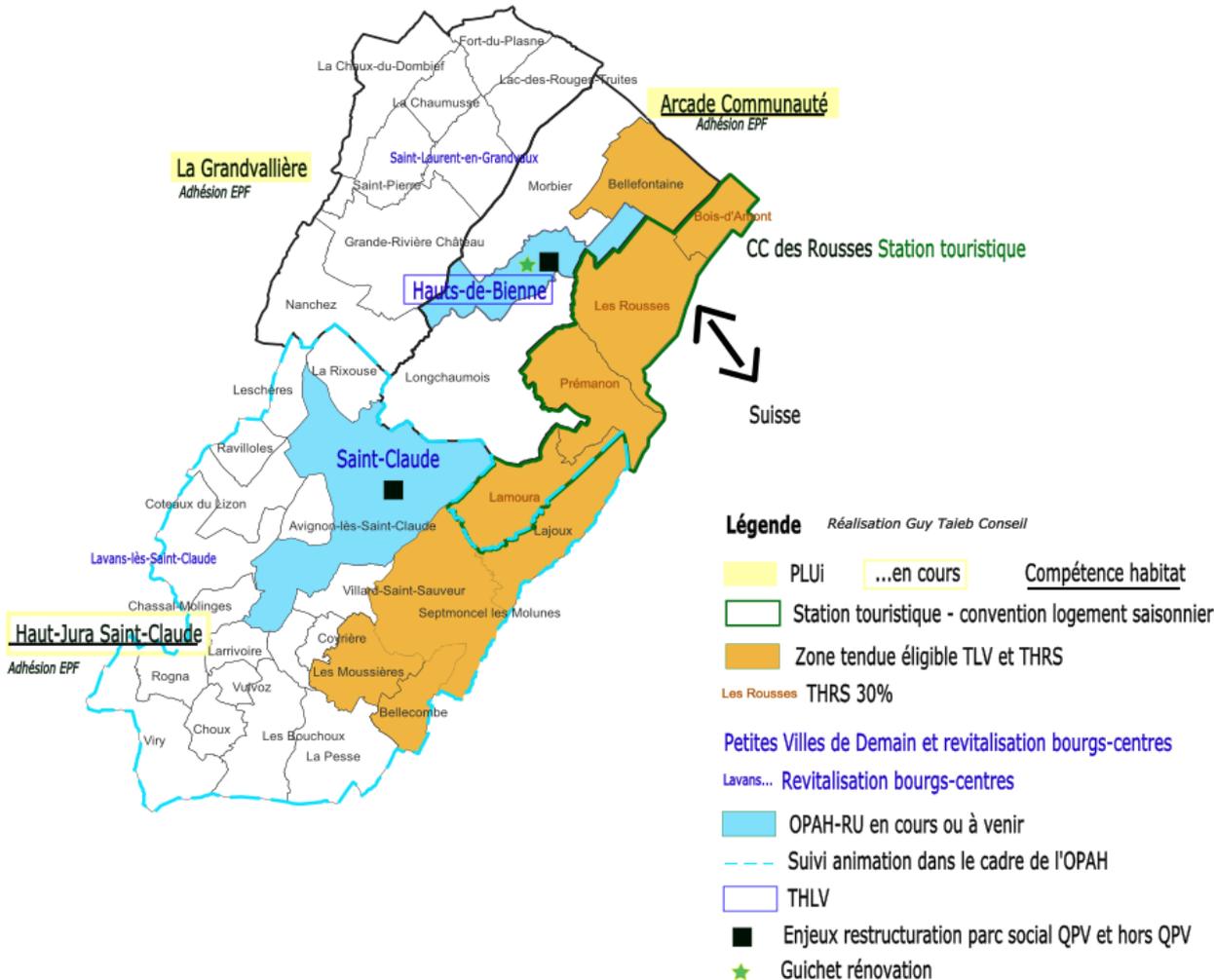


Objectifs et calendrier

Rappel du calendrier de la mission

		2023											
		Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Dec
Phase 1													
Phase 1 : Réalisation d'un diagnostic à 360° : offres et besoins en logements	Réunion de lancement	■											
	<u>A. Etat des lieux</u>												
	<i>Cadrage général du territoire</i>	■											
	<i>L'offre en logements et hébergements spécifiques</i>		■	■									
	<i>Analyse de la demande potentielle</i>			■	■	■							
	<i>Entretiens</i>	■	■	■	■								
	<u>B. Synthèse prospective</u>												
	Comité technique : partage des enjeux					■							
Comité de pilotage - réunion de présentation du diagnostic					■								
Phase 2													
Phase 2 : Bilan des outils et leviers d'actions	Etat des lieux des dispositifs existants et outils				■	■	■						
	Ateliers d'écoute des acteurs locaux (4 ateliers)						■	■		■			
	Comité technique : préparation des ateliers							■					
	Comité de pilotage : Synthèse des ateliers									■			
Phase 3													
Phase 3 : Plan d'action priorisées et territorialisées	Territorialisation des objectifs de production									■	■		
	Programme d'actions ciblé et financé										■		
	Comité technique : préparation comité final											■	
	Comité de pilotage - finale											■	
Phase 4													
Phase 4 : Conventonnement pour le logement saisonnier	Rédaction des conventions											■	■

Une stratégie habitat qui s'imbrique dans les dispositifs existants et doit tenir compte : des compétences de chacun et des enjeux spécifiques des territoires du Haut-Jura



Le Pays du Haut Jura est marqué par des enjeux spécifiques dont certains dépassent les limites des 4 intercommunalités qui le constituent :

- **des secteurs de tension** de l'offre de logements avec des prix de marchés élevés, peu d'offre locative et l'installation de transfrontaliers aux revenus élevés,
- **des problématiques de stations touristiques** avec les besoins en logements spécifiques qu'elle génère (saisonniers)
- **des secteurs en déprise démographique** avec des enjeux de renouvellement urbain et de lutte contre la vacance très importants pour lesquelles de nombreuses actions ont été engagées.

Face à ces enjeux, les intercommunalités du territoire sont hétérogènes, certaines menant depuis de longues années des actions en matière d'habitat, d'autres n'ayant pas pris la compétence. Les modalités de partenariat diffèrent également notamment au regard de l'Établissement Public Foncier.

Une stratégie habitat qui s’imbrique dans les dispositifs existants et doit tenir compte : des compétences de chacun et des enjeux spécifiques des territoires du Haut-Jura

La stratégie habitat sera donc nécessairement diversifiée en fonction des compétences de chacune des intercommunalités et des volontés des communes de porter des actions en matière fiscale ou de polices spéciales.

Cette stratégie s’inscrit cependant sur un socle d’acteurs communs qui sont déjà ou peuvent être mobilisés.



Communes

Politiques fiscales
Polices des Maires
Outils de l’urbanisme (pour celles qui n’ont pas de PLUi)

Une stratégie habitat qui s'imbrique dans les dispositifs existants et doit tenir compte : des compétences de chacun et des enjeux spécifiques des territoires du Haut-Jura

L'action de chacun des EPCI ne doit cependant pas être déconnectée de celle menée par les autres EPCI. Plusieurs axes communs de travail sont ressortis :

- Amplifier la coordination et l'observation à l'échelle du Pays sur les questions d'habitat notamment en matière de suivi de la production, de la vacance de logements,...
- Renforcer l'action foncière des communes et des EPCI sur le parc existant et/ou son développement
- Identifier des partenariats, des modes d'actions, des financements complémentaires voire même dérogatoires à ceux existants pour
 - Poursuivre la lutte contre la vacance dans le parc privé et social
 - Développer une offre complémentaire dans les secteurs très tendus ou détendus
- Mobiliser les outils d'urbanisme, d'aménagement et les outils fiscaux
- Faire reconnaître les spécificités du territoire à l'échelle départementale et régionale

Le document développe des pistes d'actions plus précises et une estimation des besoins en logement.

Pays du Haut Jura et PNR

Objectifs : Accompagner le développement d'un habitat de qualité sur le territoire et fédérer les réflexions collectives

Dispositifs déjà en place

Chartes du PNR – SCOT – création d'un MOS (2023)

Programme d'actions

Pays	PNR
Révision du SCOT en cours	Poursuite du Conseil Local de l'Aménagement Durable :
Veille sur les appels à projets des financeurs et accompagnement des collectivités dans la mobilisation des fonds européens et régionaux.	- communication et diffusion d'un livret pour l'aménagement
Organisation de journées de rencontres avec les partenaires et les élus dans le cadre de la suite de l'étude. À cette occasion, proposer aux acteurs clés de l'habitat : présentation AIS, PDLHI, EPF, SEDIA Faire connaître les dispositifs en vigueur : communication sur le PIG, explication du rôle des différents acteurs et l'articulation entre chacun / AJENA, SOLIHA, ADIL, organisme LLS...)	- mise en réseau des collectivités sur des réussites de programme d'aménagement - accompagner les collectivités dans le montage de projet (maîtrise d'œuvre, rédaction de cahier des charges)
Portage d'un observatoire commun dans le cadre du SCOT avec un suivi d'indicateurs clés pour l'habitat : vacance, production de logements, prix, consommations foncières au travers du MOS, dynamiques socio-démo, etc.	Guide de réhabilitation de l'habitat traditionnel du Haut-Jura réalisé dans le passé.
Portage d'études stratégiques	Mise à jour de la charte du PNR en 2024-2025
Travail avec l'État, le Département, les fédérations d'artisans et du bâtiment, les chambres consulaires, pour structurer une filière afin de répondre à la pénurie d'artisans type RGE	

CC La Station des Rousses

Carte d'identité en 2023 (INSEE 2020)



Quatre communes : Bois d'Amont, Lamoura, Les Rousses, Prémanon

Ne possède pas la compétence Habitat.

Dispositifs intercommunaux ou communaux :

Zonage :

Tension : B2/ C /

HLM : 3



7 162 habitants

+1,1% hab./an entre 2024 et 2020

2,15 personnes/ménage



1871 emplois

4 803 actifs occupés (85%)



7 017 logements

4,6% vacance

48% résidences secondaires

47% résidences principales

CC La Station des Rousses

Estimation des besoins en logement – tendances passées

Desserrement des ménages

- Le vieillissement des ménages (décohabitation des jeunes, décès d'une personne dans le ménage, notamment âgée)
- Les évolutions structurelles de la cellule familiale : divorces, séparations, montée du célibat et mise en couple tardive...

Renouvellement du parc

Transformation d'usage et divisions

- Des logements mis sur le marché dans le bâti existant, sans permis de construire : division de maisons en appartements, transformation d'usage
- Démolitions de logements non-occupables (vétustes) ou d'opportunité (un terrain avec une maison vendu à un promoteur pour faire un immeuble)

Démolitions

Occupation à titre non-principale

- Evolution du nombre de résidences secondaires, logements occasionnels : transformations de RP en RS ou construction de RS

Fluidité du marché

- Vacance de rotation (délai de remise en location)
- Vacance structurelle (déqualification de certaines franges du parc)

Point mort = 1 + 2 + 3 + 4

A partir du moment où le niveau de construction dépasse le point mort, cela se traduit par une augmentation de population proportionnelle à ce dépassement. S'il est plus faible, cela se traduit par une baisse de la population.

Tendances 2014-2020 <i>Traitement GTC</i>	CC de la Station des Rousses
Population 2020	7 162
<i>Evolution annuelle</i>	77 hab/an
Taille moyenne des ménages	2.15
<i>Evolution annuelle (desserrement)</i>	-0.35%
Evolution annuelle du nombre de ménages	+46
Besoins en logement liés au desserrement annuel	11
Vacance	5%
Ev. des logements vacants	7 LV/an
Résidences secondaires	48%
Ev. Des résidences secondaires	26 RS/an
Renouvellement du parc annuel	-2
Point Mort annuel	36
construction neuve annuelle	78

CC La Station des Rousses

Estimation des besoins en logement

Scénario à 10 ans 2020-2029 inclus - Traitement GTC	Scénario 1	Scénario 2
<i>Evolution démographique</i>	Maintien de l'attractivité +1.12% 8 004	Maintien de l'attractivité +1.12% 8 004
Besoins en logement liés au desserrement annuel	Desserrement équivalent à la période récente -0.35% = 2.08	Desserrement équivalent à la période récente -0.35% = 2.08
Ev. des logements vacants	Même tendance = 5.3%	Même tendance = 5.4%
Ev. des résidences secondaires	Augmentation deux fois moins rapide (+13) = 46.5%	Maintien du nombre de résidences secondaires
Renouvellement du parc annuel	1 logement/an	1 logement/an
Point-mort	35	21
Construction neuve	75 log/an	62 log/an

Conditions de réussite du scénario

1. Une action pour limiter le développement des résidences secondaires
2. Un travail sur le foncier et l'urbanisme pour orienter et diversifier le parc de logements

CC La Station des Rousses

Objectifs : Développer le parc locatif social et intermédiaire & Rendre abordable l'accès à la propriété

Dispositifs déjà en place

Zonage PINEL B2 sauf Lamoura en zone C. (non modifié par la dernière réforme), Zonage locatif : 3

Programme d'actions

EPCI (sous réserve de la prise de compétence habitat)	Communes
Analyse des effets de la THRS au bout de 2 années	THRS majorée à 30% pour les quatre communes.
Poursuivre les réflexions sur les outils fiscaux de l'aménagement (taxe d'aménagement, PUP etc.)	
Faire du lobbying pour faire reconnaître la spécificité des Rousses auprès de l'Etat et du délégataire des aides à la pierre pour bénéficier d'agrément PLS et de dérogations à la création de logements intermédiaires ou en accession aidée (zonage LLI, BRS)	Évolution des documents d'urbanisme pour intégrer plus d'objectifs de mixité (LLS et PLI) ou de typologie (saisonniers) et identifier les secteurs de mutabilité potentiels dans le bâti existant.
Requestionner l'adhésion de l'intercommunalité à l'EPF du Doubs. Auquel cas, ouverture de la possibilité de recours à l'OFS du Doubs	Adhésion possible à l'EPF du Doubs des communes volontaires
Mettre en place des aides intercommunales directes ou indirectes pour la production de logements LLS ou BRS : exemple d'aides de collectivité : 5 000€/logement. Exemple d'aides indirectes : décote foncière	Mettre en place des aides communales à la production de logements : garantie d'emprunt pour le logement locatif social ou le BRS, aides indirectes (exemple : exonération de taxes foncières pour le BRS (30 à 100%) ou foncier maîtrisé)
Développer du logement en PLI (Prêt locatif Intermédiaire) sur les communes en secteur B2, en incitant les investisseurs institutionnels et les bailleurs sociaux à avoir recours à ce dispositif.	
Suivre l'évolution de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue : obligation DPE pour les locaux touristiques, nombre de jours de location, introduction dans les PLU de nouvelles règles (secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements devront être à l'usage exclusif de résidence principale)	Encadrer le développement des résidences secondaires : dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation) – CCH article 631-1 à 9.

CC La Station des Rousses

Objectifs : Proposer une offre complémentaire à destination des saisonniers et favoriser un habitat de qualité

Dispositifs déjà en place

Réalisation de l'étude saisonnier dans le cadre du contrat de station
Convention CAUE

Programme d'actions

EPCI	Communes
Signature de la convention sur le logement saisonnier	
Création d'une instance annuelle d'échanges sur les besoins en logement des saisonniers réunissant : communes, principaux employeurs, structures logeuses du territoire ou à proximité du territoire, bailleurs sociaux	Inscrire dans les documents d'urbanisme un objectif de logements saisonniers. Encadrer l'installation des logements modulables et déplaçables
Expérimenter la reconversion d'un centre de vacance en logements saisonniers	Développement d'une offre de logements communaux dédiée aux saisonniers du territoire avec des loyers inférieurs aux prix du marché
Campagne d'information et d'incitation pour la location de biens dans le parc privé aux travailleurs saisonniers	
Partenariat avec le CAUE pour conseiller les particuliers dans leurs projets (rénovation, économies d'énergies, panneaux photovoltaïque, construction etc.)	
Relayer les informations et les communications des dispositifs départementaux aux habitants	

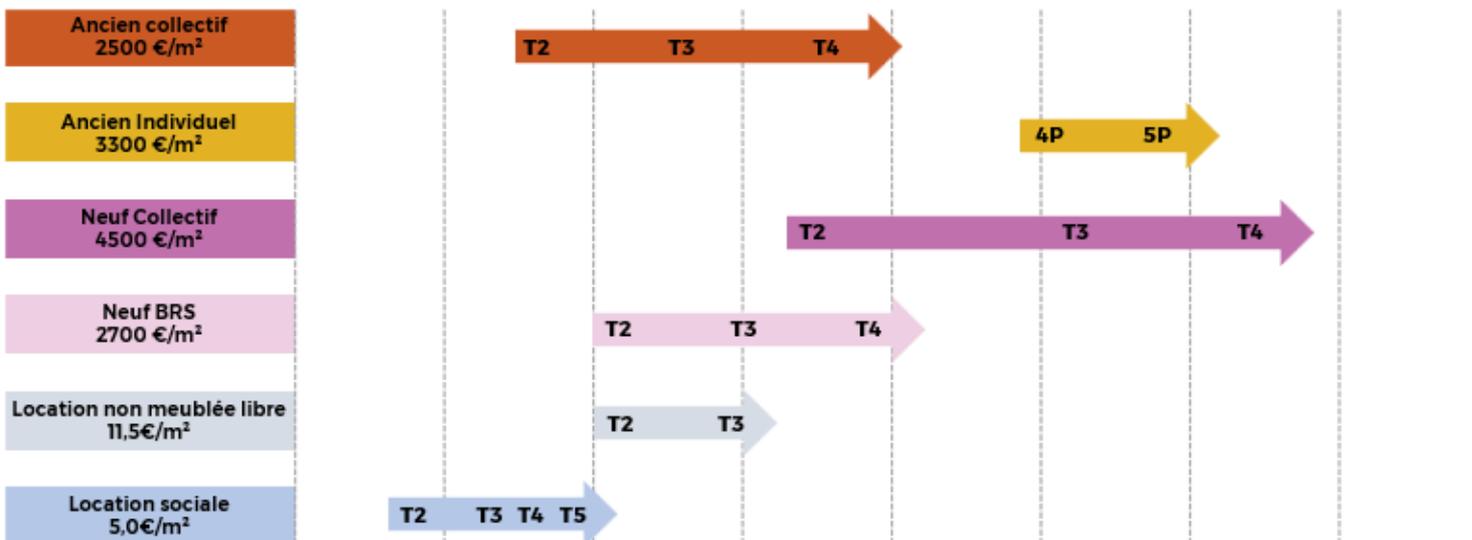
CC La Station des Rousses

Le marché de l'ancien en individuel est fortement concurrentiel au marché du neuf. L'offre libre ne dessert qu'une partie des ménages du 2^e, 3^e et 4^e décile.

Analyse des budgets des ménages - CC de La Station des Rousses

Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 5% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 35% et un apport de 10 et 25% sans le PTZ
Source : Filosofi 2020.

CC de la Station des Rousses	Répartition de la population par décile								
	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile
Revenus	1400 €/mois	2050 €/mois	2920 €/mois	3720 €/mois	4490 €/mois	5320 €/mois	6380 €/mois	7 790 €/mois	10150 €/mois
Loyer max.	350 €/mois	510 €/mois	730 €/mois	930 €/mois	1120 €/mois	1330 €/mois	1590 €/mois	1950 €/mois	2540 €/mois
Budget max. sans PTZ Apport = 10%	< 88 K€	< 129 K€	< 184 K€	< 234 K€	< 283 K€	< 335 K€	< 402 K€	< 491 K€	< 640 K€
Budget max. sans PTZ Apport = 25%					< 339 K€	< 402 K€	< 482 K€	< 589 K€	< 767 K€



CC La Station des Rousses

Exemple opérationnel : Comment sortir une opération BRS et à quel prix ?

Dispositif d'Accession Abordable à la Propriété :

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est une dissociation de la propriété du bâti de la propriété du foncier. L'acquéreur achète son bien au promoteur mais pas la partie foncière qui est cédée à un Office Foncier Solidaire (OFS) pour lequel l'acquéreur paiera une redevance de location à vie. L'acquéreur doit remplir plusieurs conditions pour bénéficier du dispositif (plafonds de ressources, résidence principale...). C'est le taux réduit de TVA à 5,5 % qui est appliqué. Généralement, on constate une baisse du prix de vente entre 25 et 30 %. Le plafond de prix est de 3074 €/ttc/m² en zone B2 et 2688 €/ttc/m² en zone C.

Exemple :

Famille de 4 personnes avec 3 800 € mensuels de revenus mensuels qui recherche un logement T4 de 80 m².

Mensualité max : 1250 €/mois

Capacité d'emprunt : environ 220 000 €



CC La Station des Rousses

Opérations de 10 logements en BRS

Bilan d'opération

Foncier		250 000
Viabilisation		193 520
Construction	2100 €/m ²	1 680 000
	5%	88 000
Honoraires d'études	11,5%	200 320
Frais Annexes		499 070
Marge	5%	141 290
COÛT DE PRODUCTION € HT		3 052 200
TVA	5,5%	131 346
PRIX DE REVIENT € TTC		3 183 546

Nombre de m ² Hab	800
Prix € HT / m ²	2 559
Prix € TTC / m ²	2 700

PARTICIPATION	Cession à l'OFS	606 625
	Subvention	430 000

Source : sedia, valeur Déc 23

Arcade Communauté

Carte d'identité en 2023 (INSEE 2020)



Quatre communes: Hauts-de-Bienne, Morbier, Longchaumois, Bellefontaine

Un compétence habitat forte :

Mener une politique d'amélioration de l'habitat et notamment par :

- Politique du logement et du cadre de vie,
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,
- Service Public de l'Efficacité Énergétique

Dispositifs intercommunaux ou communaux :

PLUI, 1 PVD, 1 QPV, 1 OPAH-RU 2021-2026, ORI non aboutie : Haut de Bienne

Zonage : Tension : C / HLM : 3



9 150 habitants
2,13 personnes /ménages



3 105 emplois
3 846 actifs occupés



5 779 logements
15% vacance
11% résidences secondaires
73% résidences principales

Arcade Communauté

Estimation des besoins en logement – tendances passées

Tendances 2014-2020 <i>Traitement GTC</i>	Hauts-de-Bienne	Reste Haut Jura Arcade Communauté	CC Haut-Jura Arcade Communauté
Population 2020	5 226	3 924	9 150
<i>Evolution annuelle</i>	-38 hab par an	-17 hab/an	-55 hab/an
Taille moyenne des ménages	2.07	2.22	2.13
<i>Evolution annuelle (desserrement)</i>	+0,22%	-0,60%	-0.09%
Evolution annuelle du nombre de ménages	-20	+4	-16
Besoins en logement liés au desserrement annuel	-5	9	4
Vacance	20%	9,7%	15%
Ev. des logements vacants	17 LV/an	10 LV/an	27 LV/an
Résidences secondaires	5.2%	23%	11%
Ev. Des résidences secondaires	+6,5/an	0,5 RS/an	7 RS/an
Renouvellement du parc annuel	5	12	17
Point Mort annuel	22	32	54
construction neuve annuelle	8	26	34

Arcade Communauté

Estimation des besoins en logement

Scénario à 10 ans 2020-2029 inclus - <i>Traitement GTC</i>	Hauts-de-Bienne	Autres communes HJ Arcade	CC Haut-Jura Arcade
<i>Evolution démographique</i>	Ralentissement (-0.36%) 5 041 habitants	Ralentissement (-0.21%) 3 843 habitants	8 884 habitants (-0.29%)
Besoins en logement liés au desserrement annuel	Maintien du nombre de ménages (-0.36%) soit 9 logt/an	Maintien de la tendance (-0.53%/an) soit 10 logt/an	Desserrement -0,43% = 2.04 soit 19 logt/an
Ev. des logements vacants	Réduction de la vacance (-10/ an) = 17.3%	Zéro augmentation de la vacance = 9.5%	-10 logt / an 13.8%
Ev. des résidences secondaires	Zéro augmentation	Zéro augmentation = 18.9%	+0 logt /an 11.2%
Renouvellement du parc annuel	Des démolitions et changement d'usage à envisager (15/an)	Renouvellement 2 logements par an	17 logements par an
Conditions de réussite du scénario 1. Une action forte pour diminuer la vacance de logements 2. Un travail sur l'attractivité du territoire 3. Une action de renouvellement du parc aussi importante que dans le passé		Point-mort	26 logements par an
		Construction neuve	13 logements par an

Arcade Communauté

Objectifs : Lutter contre la vacance et rénover le parc existant

Dispositifs déjà en place

1 OPAH-RU 2021-2026 Hauts-de-Bienne Morez, ORI non aboutie : Haut de Bienne, EPF, 30 démolitions à venir LLS

Programme d'actions

EPCI	Communes
Permanences au titre du guichet unique de la rénovation énergétique	
OPAH-RU Hauts-de-Bienne/Morez Aides aux travaux de rénovation énergétique pour les propriétaires occupants, bailleurs et modestes, Aides pour l'adaptation aux vieillissement	Aides communales complémentaires pour l'amélioration des logements (réhabilitation logements indignes, acquisition dans le parc ancien)
Animations auprès des propriétaires de biens vacants	Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)
Analyser au bout d'un an l'impact de LOCAVANTAGE et de l'augmentation des plafonds ANAH	Mobiliser les dispositifs fiscaux ORT / PVD
Identifier de nouveaux partenaires financiers pour mener à bien l'ORI : réflexion sur du BRS dans l'ancien avec l'EPF Doubs ?	
Expérimenter de nouveaux outils tels que : - L'autorisation de mise en location sur un périmètre très restreint, - La procédure de biens sans maître réduite à 10 ans en ORT, QPV et ZRR	- Expérimenter de nouvelles aides indirectes en contrepartie de sortie de vacance longue durée pour toucher d'autres propriétaires (exonération de taxes foncières par exemple) - Mise en œuvre des polices spéciales du Maire (Arrêtés de mise en sécurité)
Aller plus loin dans la restructuration du parc social sur Morez (11% de vacance commerciale) : travailler avec la Maison pour Tous pour identifier les actions complémentaires (Grandchavin notamment) à mener : démolition, adaptation, restructuration, rénovation. Réflexion sur le devenir d'un bâtiment vacant non LLS à proximité du quartier Paget.	

Arcade Communauté

Objectifs : Proposer une offre complémentaire pour les jeunes/saisonniers

Dispositifs déjà en place

1 résidence jeune avec des marges de manœuvre (75% de taux d'occupation) et une étude logement jeune qui conclut à des besoins (30)

Programme d'actions

EPCI	Communes
<p>Travailler avec la résidence jeune pour améliorer la mise en relation de l'offre proposée avec la demande exprimée notamment du lycée et des entreprises locales (Action Logement, saisonniers des Rousses) ; communication renforcée sur la résidence, réflexion sur le lien avec la structure CADA...</p>	
<p>Identifier les marges de manœuvre pour créer du logement jeune/saisonnier dans le parc social existant de centre-ville avec une dérogation pour meubler les appartements</p>	
<p>Renforcer la communication auprès des propriétaires sur les dispositifs de sécurisation (Action Logement, rôle de l'ALS etc.)</p>	

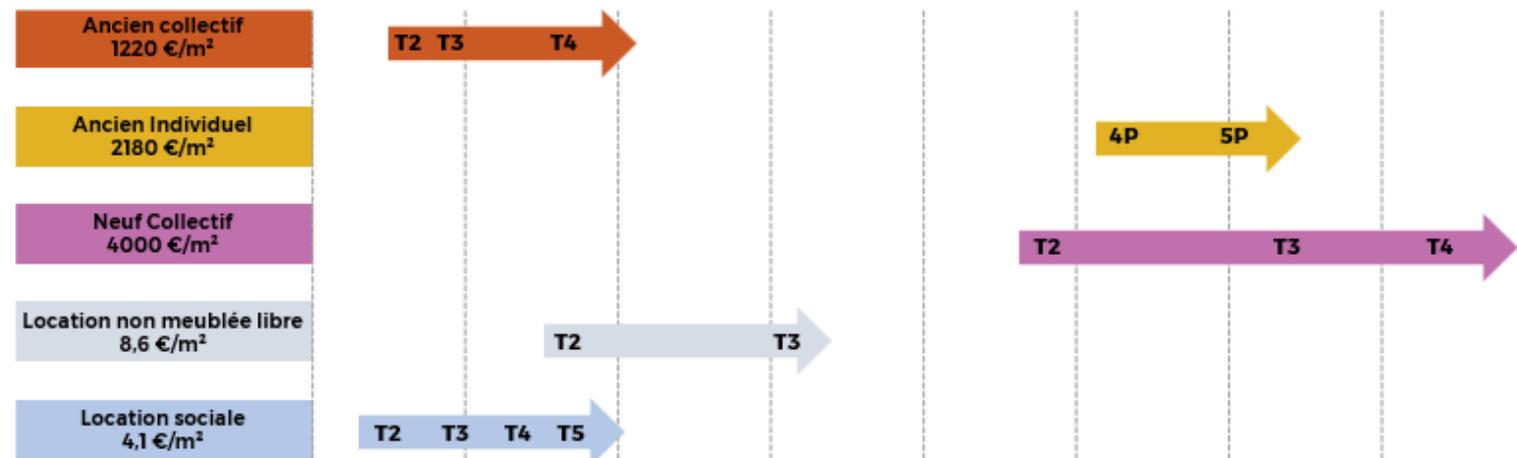
Arcade Communauté

Un fort décrochage entre le marché de la revente en collectif et en individuel. Une forte concurrence entre le marché de l'individuel et le marché du neuf en collectif. Le marché de l'ancien en collectif est accessible pour les ménages les plus modestes

Analyse des budgets des ménages - CC Haut-Jura Arcade Communauté

Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 5% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 35% et un apport de 10 et 25% sans le PTZ
 Source : Filosophi 2020.

CC Haut-Jura Arcade Communauté	Répartition de la population par décile								
	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile
Revenus	1170 €/mois	1620 €/mois	1890 €/mois	2430 €/mois	3100 €/mois	3820 €/mois	4680 €/mois	5790 €/mois	7330 €/mois
Loyer max.	290 €/mois	410 €/mois	470 €/mois	610 €/mois	770 €/mois	950 €/mois	1170 €/mois	1450 €/mois	1830 €/mois
Budget max. sans PTZ Apport = 10%	< 74 K€	< 101 K€	< 119 K€	< 153 K€	< 195 K€	< 240 K€	< 295 K€	< 365 K€	< 461 K€
Budget max. sans PTZ Apport = 25%						< 289 K€	< 354 K€	< 437 K€	< 554 K€



Arcade Communauté

Exemple opérationnel : Comment sortir une opération ORI et à quel prix ?

Hypothèse de recyclage :

- Immeuble collectif de centre-ville ancien
- Année de construction : 1900 - 1990
- Nombre de logements : 6
- Surface : 400 m²
- Etat avant travaux : très dégradé
- Travaux réalisés : démolition-curage, reprise couverture/charpente, ravalement de façade, menuiseries extérieures, isolation, équipements sanitaires et chauffage, installation électrique, peinture et revêtement de sols

Phase d'Etudes Préalables :

- Proposition architecturale (architecte)
- Réalisation d'un diagnostic technique et thermique (BET + Bureau de Contrôle)
- Diagnostics réglementaires
- Analyse du marché immobilier
- Approche financière du coût des travaux
- Recherche d'investisseurs (conventionnement)

Recherche des financements :

- Objectif : 50% du coût des travaux + honoraires MOE
- Partenaires financiers : ANAH, ETAT, Fonds Vert, CDC, PROCIVIS

Arcade Communauté

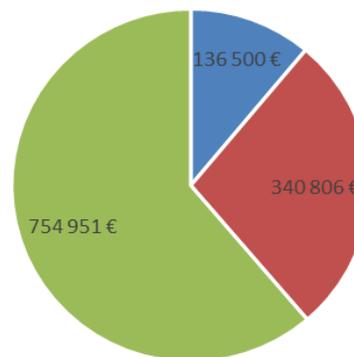
MOREZ : Réhabilitation d'un immeuble ancien de 6 logements

Bilan d'opération

MOREZ	
Rénovation de 6 logements	
POSTE	BUDGET
Acquisition Immeuble	214 000
Travaux (1800 €/HT/m ²)	809 426
Etudes et Honoraires	82 594
Frais annexes	14 214
Prix de revient	1 120 234
TVA (10 %)	112 023
Prix de revient TTC	1 232 257

Source : sedia, valeur Déc 23

Plan de financement :



■ ANAH (11 %) ■ Autres financeurs (28 %) ■ Fonds propres et/ou prêts bancaires (61 %)

Loyer :

T4 (82 m²) : 604 €/mois

T2 (50 m²) : 427 €/mois

Condition de réalisation :
 ➔ **FINANCEMENT** :
 Objectif : 50% du coût des travaux + honoraires MOE
 ➔ **PARTENAIRES** :
 ANAH, ETAT, CDC, PROCIVIS(...)

CC La Grandvallière

Carte d'identité en 2023 (INSEE 2020)

Communauté de Communes

**La Grandvallière****8 communes membres :**

Fort-du-Plasne, Lac-des-Rouges-Truites, La Chaux-du-Dombief, La Chaumusse, Saint-Laurent-en-Grandvaux, Saint-Pierre, Grande-Rivière Château, Nanchez

Ne possède pas la compétence Habitat.**Dispositifs intercommunaux :**

PLUi

Zonage :

Tension C

HLM : 3

**5 415 habitants****+0,1% hab./an entre 2014 et 2020****2,27 personnes/ménage****1 257 emplois****3 391 actifs occupés (81%)****3 217 logements****9,1% vacance****17,3% résidences secondaires****73,6% résidences principales**

La Grandvallière

Estimation des besoins en logement – tendances passées

Desserrement des ménages

- Le vieillissement des ménages (décohabitation des jeunes, décès d'une personne dans le ménage, notamment âgée)
- Les évolutions structurelles de la cellule familiale : divorces, séparations, montée du célibat et mise en couple tardive...

Renouvellement du parc

Transformation d'usage et divisions

- Des logements mis sur le marché dans le bâti existant, sans permis de construire : division de maisons en appartements, transformation d'usage
- Démolitions de logements non-occupables (vétustes) ou d'opportunité (un terrain avec une maison vendu à un promoteur pour faire un immeuble)

Démolitions

Occupation à titre non-principale

- Evolution du nombre de résidences secondaires, logements occasionnels : transformations de RP en RS ou construction de RS

Fluidité du marché

- Vacance de rotation (délai de remise en location)
- Vacance structurelle (déqualification de certaines franges du parc)

Point mort = 1 + 2 + 3 + 4

A partir du moment où le niveau de construction dépasse le point mort, cela se traduit par une augmentation de population proportionnelle à ce dépassement. S'il est plus faible, cela se traduit par une baisse de la population.

Tendances 2014-2020 <i>Traitement GTC</i>	CC La Grandvallière
Population 2020	5 415
<i>Evolution annuelle</i>	6 hab/an
Taille moyenne des ménages	2.27
<i>Evolution annuelle (desserrement)</i>	-0.58%
Evolution annuelle du nombre de ménages	+16
Besoins en logement liés au desserrement annuel	13
Vacance	9%
Ev. des logements vacants	14 LV/an
Résidences secondaires	17%
Ev. Des résidences secondaires	-13 RS/an
Renouvellement du parc annuel	1
Point Mort annuel	15
construction neuve annuelle	18

La Grandvallière

Estimation des besoins en logement

Scénario à 10 ans 2020-2029 inclus - Traitement GTC	CC La Grandvallière
<i>Evolution démographique</i>	Maintien de l'attractivité +0.12% 5 479
Besoins en logement liés au dessalement annuel	Dessalement équivalent à la période récente -0.58 = 2.14
Ev. des logements vacants	Maintien du nombre (baisse du taux) = 8.7%
Ev. des résidences secondaires	Maintien du nombre = 16.5%
Renouvellement du parc annuel	Maintien du rythme de renouvellement (1 logt par an)
Point-mort	15
Construction neuve	18 log/an

Conditions de réussite du scénario

1. Des outils de lutte contre la vacance à mettre en place pour que celle-ci n'augmente pas
2. Un travail sur le foncier, l'urbanisme et le parc existant pour orienter et diversifier le parc avec l'apport de petits logements et de locatifs

La Grandvallière

Objectifs : Diversifier les typologies du parc existant, améliorer le parc et lutter contre la vacance

Dispositifs déjà en place

AMI de la région pour la revitalisation du bourg-centre de Saint-Laurent en Grandvaux, adhésion EPF Doubs

Programme d'actions

EPCI (sous réserve de la prise de compétence habitat pour certaines actions)
Communes

Mieux communiquer auprès des administrés sur les dispositifs départementaux et les permanences réalisées dans les communes du Haut-Jura : Programme d'Intérêt Général du Département, AJENA, PTRE, Commission départementale de décence.

Travailler sur la vacance des logements en mobilisant l'outil « Zéro Logement Vacant » et en vérifiant avec les élus la réalité de la vacance. Contacter les propriétaires identifiés.

Réflexion sur les outils fiscaux de l'habitat :
- Mise en place THLV
- Exonération de la taxe foncière partielle ou totale en contrepartie d'une sortie de la vacance suivi d'une location ou d'un achat par des primo-accédants, d'un changement d'usage...

Informier et sensibiliser les propriétaires aux dispositifs Solibail et Locavantage, Agence Immobilière à Vocation Social...

Développement de logements communaux (acquisition-réhabilitation) pour développer le parc locatif.

Expérimenter des procédures de biens sans maître si des cas se posent

Mobilisation de la police du maire

Travailler sur le PLUi pour favoriser, en cas de mutation des biens, des orientations en matière d'habitat : via des OAP en secteurs bâtis ou l'utilisation de l'Article L151-14 du code de l'urbanisme : *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.*

Identification des secteurs sur lesquels ces réflexions et ces évolutions en matière de réglementation sont nécessaires.

La Grandvallière

Objectifs : Accompagner le parcours résidentiel des ménages et rendre l'accession abordable

Dispositifs déjà en place

AMI de la région pour la revitalisation du bourg-centre de Saint-Laurent en Grandvaux, adhésion EPF Doubs

Programme d'actions

EPCI (sous réserve de la prise de compétence habitat pour certaines actions)	Communes
	Mise en place de la THRS pour la commune concernée
Soutenir la production de logements sociaux (aide directe ou indirecte) : garantie d'emprunt ? Aide à la pierre ? Foncier ? Mettre en place des aides communales : garantie d'emprunt ? aide indirecte (foncier) ?	
Approfondir la stratégie foncière avec l'EPF du Doubs	Identification des fonciers stratégiques sur lesquels l'intervention de l'EPF est nécessaire
Travailler sur l'opportunité d'opérations en Bail Réel Solidaire dans l'ancien en mobilisant l'OFS du Doubs.	Développer l'offre de logements communaux
Intégrer des objectifs de mixité sociale ou de produits dans le PLUi	

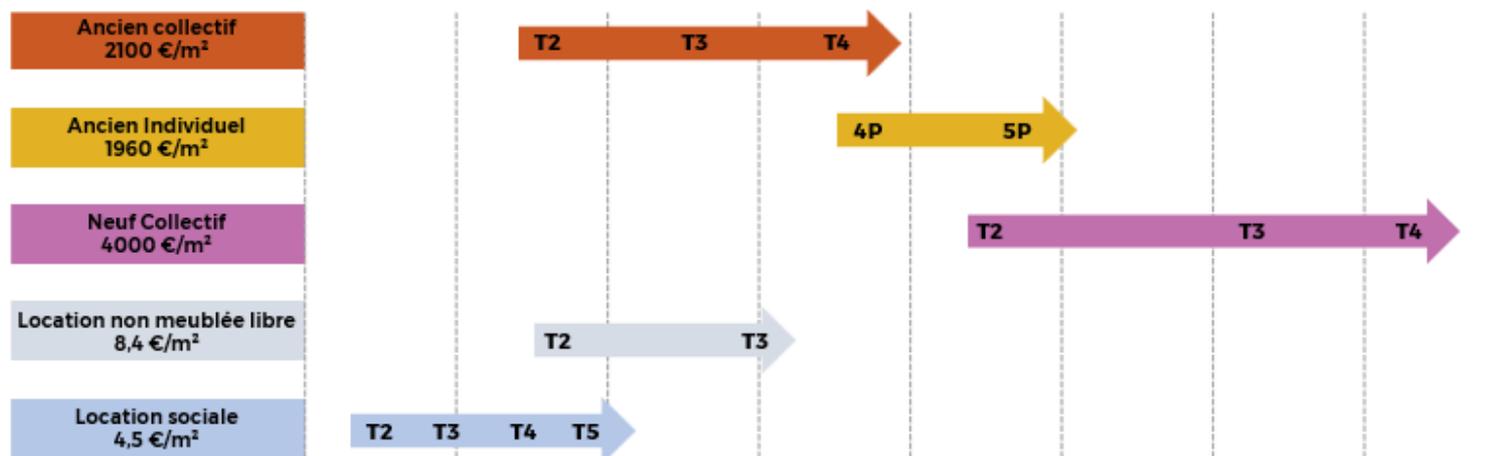
La Grandvallière

Un fort décrochage entre le marché du neuf et le marché de l'ancien

Analyse des budgets des ménages · CC La Grandvallière

Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 5% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 35% et un apport de 10 et 25% sans le PTZ
 Source : Filosofi 2020.

CC La Grandvallière	Répartition de la population par décile								
	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile
Revenus	1250 €/mois	1700 €/mois	2160 €/mois	2630 €/mois	3320€/mois	4040 €/mois	4750 €/mois	5840 €/mois	7100 €/mois
Loyer max.	310 €/mois	430 €/mois	540 €/mois	660 €/mois	830 €/mois	1010 €/mois	1190 €/mois	1460 €/mois	1770 €/mois
Budget max. sans PTZ Apport = 10%	< 79 K€	< 107 K€	< 136 K€	< 166 K€	< 209 K€	< 254 K€	< 299K€	< 368 K€	< 447 K€
Budget max. sans PTZ Apport = 25%						< 305 K€	< 359 K€	< 442 K€	< 536 K€



La Grandvallière

Exemple opérationnel : Comment sortir une opération en logement social et à quel prix ?

Processus de production de logement social :

La production de logement répond à un processus très organisé. Il y a évidemment des contraintes techniques et juridiques mais le bailleur social a une obligation réglementaire d'équilibre financier entre les charges que sont le remboursement des emprunts, les frais de gestion, la vacance, les impayés et les recettes constituées par les loyers encaissés.

Chaque logement social a un loyer maximal qui dépend de sa localisation (zone 1, 2, 3) et de son financement (PLAI, PLUS, PLS). Dans le Jura, les zones 2 et 3 sont applicables. Le loyer maximal varie entre 4,94 €/m² à 6,01 €/m².

Conditions favorisant la production :

- La cession du terrain à l'Euro symbolique
- L'absence de fondations spéciales et de contraintes architecturales (ABF)
- Aide à la Pierre (CD 39/Etat)
- Subventions des collectivités (Département, Région)
- Subventions / Prêts Action Logement
- Prêts LT CDC
- Augmentation des fonds propres (Bailleur)
- Montage spécifique (péréquation, BRS...)

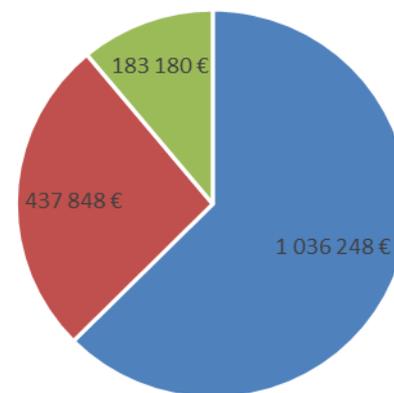
La Grandvallière

SAINT- LAURENT EN GRANDVAUX : Construction de 9 logements sociaux (6 PLUS 3 PLAI)

Bilan d'opération

Foncier	0				
Viabilisation	167 600				
Construction	<table border="1"> <tr> <td>2000 €/m²</td> <td>1 080 000</td> </tr> <tr> <td>5%</td> <td>86 400</td> </tr> </table>	2000 €/m ²	1 080 000	5%	86 400
2000 €/m ²	1 080 000				
5%	86 400				
Honoraires d'études	<table border="1"> <tr> <td>10,4%</td> <td>158 489</td> </tr> </table>	10,4%	158 489		
10,4%	158 489				
Frais Annexes	33 900				
COÛT DE PRODUCTION € HT	1 526 389				
TVA	130 887				
PRIX DE REVIENT € TTC	1 657 276				

Nombre de m ²	540
Loyer PLAI	5,91 €
Loyer PLUS	6,56 €



■ Emprunts (63 %) ■ Fonds Propres (26 %) ■ Subventions (11 %)

Source : sedia, valeur Déc 23

Arcade Communauté

Carte d'identité en 2023 (INSEE 2020)

**22 communes****Compétence habitat :**

Politique du logement et du cadre de vie,

Dispositifs intercommunaux ou communaux :

OPAHs à venir

Zonage : Tension : C / HLM : 3

19 793 habitants
2,12 personnes /ménages
-1.3% / an



7 838 emplois
3 846 actifs occupés



12 405 logements
15% vacance
11% résidences secondaires
73% résidences principales

Haut-Jura Saint-Claude

Estimation des besoins en logement – tendances passées

Desserrement des ménages

- Le vieillissement des ménages (décohabitation des jeunes, décès d'une personne dans le ménage, notamment âgée)
- Les évolutions structurelles de la cellule familiale : divorces, séparations, montée du célibat et mise en couple tardive...

Renouvellement du parc

Transformation d'usage et divisions

- Des logements mis sur le marché dans le bâti existant, sans permis de construire : division de maisons en appartements, transformation d'usage
- Démolitions de logements non-occupables (vétustes) ou d'opportunité (un terrain avec une maison vendu à un promoteur pour faire un immeuble)

Démolitions

Occupation à titre non-principale

- Evolution du nombre de résidences secondaires, logements occasionnels : transformations de RP en RS ou construction de RS

Fluidité du marché

- Vacance de rotation (délai de remise en location)
- Vacance structurelle (déqualification de certaines franges du parc)

Point mort = 1 + 2 + 3 + 4

A partir du moment où le niveau de construction dépasse le point mort, cela se traduit par une augmentation de population proportionnelle à ce dépassement. S'il est plus faible, cela se traduit par une baisse de la population.

Tendances 2014-2020 <i>Traitement GTC</i>	CC Haut-Jura Saint-Claude
Population 2020	19 793
<i>Evolution annuelle</i>	-300 hab/an
Taille moyenne des ménages	2.12
<i>Evolution annuelle (desserrement)</i>	-0.75%
Evolution annuelle du nombre de ménages	-66 ménages/an
Besoins en logement liés au desserrement annuel	74
Vacance	15%
Ev. des logements vacants	19 LV/an
Résidences secondaires	11%
Ev. Des résidences secondaires	29 RS/an
Renouvellement du parc annuel	49
Point Mort annuel	171
construction neuve annuelle	32

Haut-Jura Saint-Claude

Estimation des besoins en logement – une volonté de prendre en compte les spécificités territoriales

Tendances 2014-2020 <i>Traitement GTC</i>	Saint-Claude	Bourgs-centres et pôles de proximité	Autres communes HJSC	CC Haut-Jura Saint-Claude
Population 2020	8 895	7 328	3 570	19 793
<i>Evolution annuelle</i>	-200 hab/an	-86 hab/an	-14 hab/an	-300 hab/an
Taille moyenne des ménages	1.99	2.24	2.25	2.12
<i>Evolution annuelle (dessalement)</i>	-0.79%	-0.87%	-0.61%	-0.75%
Evolution annuelle du nombre de ménages	<i>-60 ménages/an</i>	<i>-9 ménages/an</i>	<i>+3 ménages/an</i>	<i>-66 ménages/an</i>
Besoins en logement liés au dessalement annuel	38	29	10	77
Vacance	19.1%	11.7%	10%	15%
Ev. des logements vacants	-9 LV/an	20 LV/an	8 LV/an	19 LV/an
Résidences secondaires	7%	9.3%	25%	11%
Ev. Des résidences secondaires	+29 RS/an	2 RS/an	-2 RS/an	29 RS/an
Renouvellement du parc annuel	44	4	1	49
Point Mort annuel	102	55	17	174
construction neuve annuelle	4	18	10	32

Une action plus importante de renouvellement permettrait de faire baisser encore plus la vacance

Haut-Jura Saint-Claude

Estimation des besoins en logement

Scénario à 10 ans 2020-2029 inclus - Traitement GTC	Saint-Claude	Bourgs-centres et pôles de proximité	Autres communes HJSC	CC Haut-Jura Saint-Claude
<i>Evolution démographique</i>	Ralentissement (-1,04%) 8 009	Ralentissement (-0,56%) 6 925	Ralentissement (-0,19%) 3 502	18 436 habitats (-0.71%)
Besoins en logement liés au desserrement annuel	Maintien du nombre de ménages	Maintien du nombre de ménages	Maintien du rythme de desserrement (-0.6%/an)	Desserrement encore important -0,78% = 1.97 soit 74 logt/an
Ev. des logements vacants	Réduction de la vacance (-12/ an) = 17.4%	Réduction de la vacance (-3/ an) = 11.1%	Zéro augmentation de la vacance = 9.8%	-15 logt / an 13.8%
Ev. des résidences secondaires	Zéro augmentation	Zéro augmentation	Zéro augmentation	+0 logt /an 11.3%
Renouvellement du parc annuel	Prise en compte des démolitions à venir (30/an)	Maintien du rythme de renouvellement (5)	Maintien du rythme de renouvellement (1)	36 logements par an
Conditions de réussite :			Point-mort	95 logements par an
1. Attractivité du territoire et des bourgs pour arrêter la baisse du nombre de ménages			Construction neuve	27 logements par an
2. Dynamique forte de renouvellement du parc				
3. Lutte contre la vacance				

Haut-Jura-Saint-Claude

Objectifs : Lutter contre la vacance et rénover le parc existant

Dispositifs déjà en place

Permanence AJENA, guichet unique, adhésion EPF

Programme d'actions

EPCI	Communes
Mettre en œuvre l'OPAH-RU et le guichet unique avec un volet animation important. Abondement des aides par l'EPCI.	Abondement des aides des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat par certaines communes
Poursuivre les partenariats avec SOLIHA ADIL et AJENA pour l'information et la communication auprès des ménages	
Mobiliser les dispositifs fiscaux ORT / PVD (Biens sans maîtres et autres) et les outils incitatifs et coercitifs de renouvellement urbains sur les ilots stratégiques pour restructurer les logements et diversifier l'offre.	Après les premières années de l'OPAH : Expérimenter si nécessaire de nouvelles aides indirectes en contrepartie de sortie de vacance pour toucher d'autres propriétaires (exonération de taxes foncières par exemple)
Analyser au bout d'un an l'impact de LOCAVANTAGE et de l'augmentation des plafonds ANAH	Mobiliser les leviers fiscaux pour lutter contre la vacance.
Renforcer la communication avec le pôle départemental de décence .	
Expérimenter sur certains ilots des outils tels que le permis de louer	Mobiliser la police du maire pour la mise en sécurité des immeubles le cas échéant

Haut-Jura-Saint-Claude

Objectifs : Poursuivre la restructuration du parc social et proposer une offre diversifiée

Dispositifs déjà en place

Permanence AJENA, guichet unique, adhésion EPF

Actions qui pourraient être déployées

EPCI

Communes

Au travers du Projet Partenarial d'Aménagement ou d'un autre dispositif : Définir une nouvelle stratégie sur l'évolution du parc social : démolitions complémentaires ? Restructuration ?

Identifier des modes de financement pour la restructuration de parc social (nouvel appel à projet seconde vie) ou la démolition (EPCI ? Communes ? Action Logement ? Bonus Etat ? Autre ?)

Réfléchir dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur les outils de mixité sociale et d'orientation des produits logements pour être en complémentarité avec l'existant dans la ville-centre et dans les autres secteurs du territoire : OAP, emplacements réservés etc.

Suivre l'évolution des changements d'usage notamment via le fichier de la Taxe d'habitation et l'évolution des rôles.

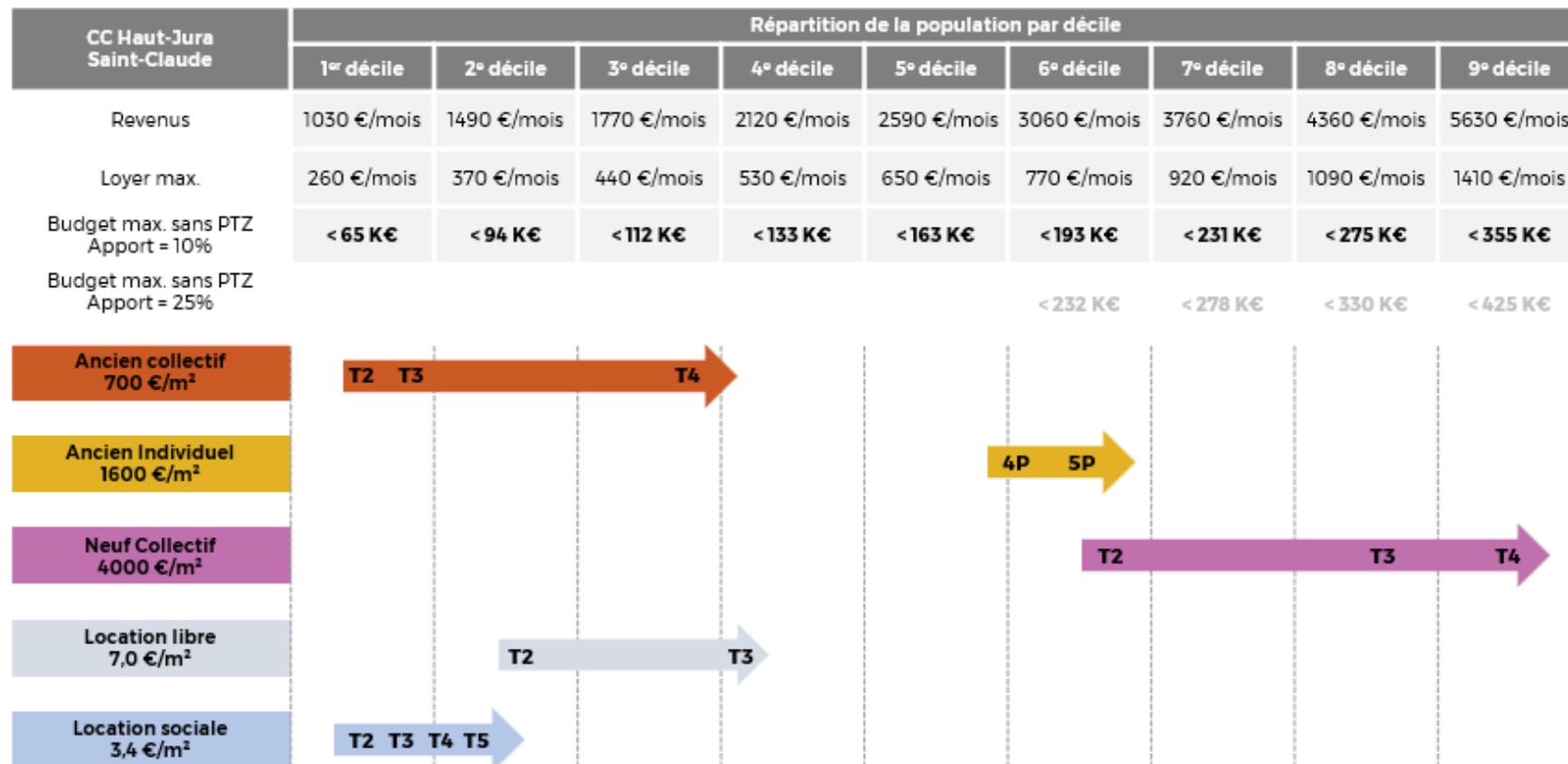
Limiter le développement des résidences secondaires : Harmoniser la fiscalité sur les résidences secondaires sur les taux établis sur la Communauté de Commune des Rousses pour les communes concernées

Haut-Jura-Saint-Claude

Un fort décrochage entre le marché de la revente en collectif et en individuel. Une forte concurrence entre le marché de l'individuel et le marché du neuf en collectif. Le marché de l'ancien en collectif est accessible pour les ménages les plus modestes

Analyse des budgets des ménages · CC Haut-Jura Saint-Claude

Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 5% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 35% et un apport de 10 et 25% sans le PTZ
 Source : Filosofi 2020.



Haut-Jura-Saint-Claude

Exemple opérationnel : Comment sortir une opération en Démolition/Reconstruction et à quel prix ?

Modalités sociales, techniques et financières :

Modalités sociales :

Cela nécessite le relogement des habitants de l'immeuble. Cela peut nécessiter un délai entre 2 et 3 ans. Le bailleur social peut le gérer en interne ou en recourant à une MOUS. Les contraintes sont de disposer de logements sociaux aux mêmes tarifs que ceux antérieurement occupés (35 % max du budget familial) et qui correspondent aux attentes des ménages.

Modalités techniques :

Cet aspect est moins complexe : autorisation préfectorale, diagnostics (amiante, plomb), déconnexion réseau concessionnaires, déconstruction.

Modalités financières :

La démolition est une opération lourde. Le coût des travaux de déconstruction peut ne représenter que 50 % du coût total de l'opération. Il y a des frais de gardiennage, de relogement, de mise en sécurité, les honoraires de maîtrise d'œuvre, les diagnostics, le taux de TVA.

Actuellement, il n'existe pas de dispositif en soutien de ce type d'opération. Ce sont uniquement les fonds propres du bailleur.

Haut-Jura-Saint-Claude

SAINT CLAUDE : Démolition de 60 logements

Bilan d'opération

Déménagement - Relogement	102 955
Gardiennage	126 937
Déconstruction	612 135
	Aléas 30 874
Honoraires d'études	92 855
Concessionnaires	64 448
Divers	45 912
Total Dépenses € HT	1 076 116
TVA	20%
	215 223
PRIX DE REVIENT € TTC	1 291 339

Source : sedia, valeur Déc 23

En synthèse, à l'échelle du Pays du Haut Jura

Scénario à 10 ans 2020-2029 inclus - Traitement GTC	CC de la Station des Rousses	CC Haut-Jura Arcade	CC La Grandvallière	CC Haut-Jura Saint-Claude	Pays du Haut Jura
<i>Evolution démographique</i>	Maintien de l'attractivité +1.12% 8 004	8 884 habitants (-0.29%)	5 479 habitants (+0.12%)	18 436 habitants (-0.71%)	40 803 habitants (-0.17%)
Besoins en logement liés au desserrement annuel	Desserrement équivalent à la période récente -0.35% = 2.08	Desserrement - 0,43% = 2.04 soit 19 logt/an	Desserrement équivalent à la période récente -0.58 = 2.14	Desserrement encore important -0,78% = 1.97 soit 74 logt/an	Desserrement moyens de -0.59 % (119 logements)
Ev. des logements vacants	Même tendance 5.2%	-10 logt / an 13.8%	Maintien du nombre (baisse du taux) = 8.7%	-15 logt / an 13.8%	-16 logt/an -11%
Ev. des résidences secondaires	Augmentation deux fois moins rapide (+13) = 46.5%	+0 logt / an 11.2%	Maintien du nombre = 16.5%	+0 logt / an 11.3%	+13 logt/an (21%)
Renouvellement du parc annuel	1 logement par an	17 logements par an	Maintien du rythme de renouvellement (1 logt par an)	36 logements par an	55 logements par an
Point-mort	35	26	15	95	Environ 171
Construction neuve	75 log/an	13 log/an	18 log/an	27 logt/an	133 logt/an

Annexes

1. Estimation des besoins en logement

La construction d'un scénario d'estimation des besoins en logement : les tendances passées

- Le desserrement des ménages est lié à la baisse de la taille moyenne des ménages.
- Celle-ci est constatée nationalement et est due à plusieurs phénomènes : décohabitation des jeunes, mises en couple tardive, séparations, divorces, vieillissement de la population
- Ce phénomène induit une multiplication des petits ménages et donc des besoins supplémentaires
- Sur Haut-Jura Saint-Claude, la baisse de la taille moyenne des ménages est de -0,75% par an

1. Calcul du desserrement à population constante

	Population ménages 2014 21 241	
TMM 2014 2.22		TMM 2020 2.12
Ménages 2014 9 555		Ménages théoriques 2020 9 997
Différence Soit par an	442 74	

- À population des ménages égale, compte tenu de la baisse de la taille moyenne des ménages, on comptabiliserait, 6 ans après, 9 997 ménages
- soit 442 ménages supplémentaires (74 par an)

2. Evolution réelle du nombre de ménages

Population ménages 2014 21 241		Population ménages 2020 19 461
	-1 780 -297/an	
Ménages 2014 9 555		Ménages 2020 9 159
	-396 -66/an	

- Dans les faits, la baisse de la taille moyenne des ménages s'est accompagnée d'une diminution de la population des ménages et du nombre de ménage
- La différence est donc imputable au déficit migratoire. Une partie de la décohabitation s'est faite en dehors du territoire

1. Estimation des besoins en logement

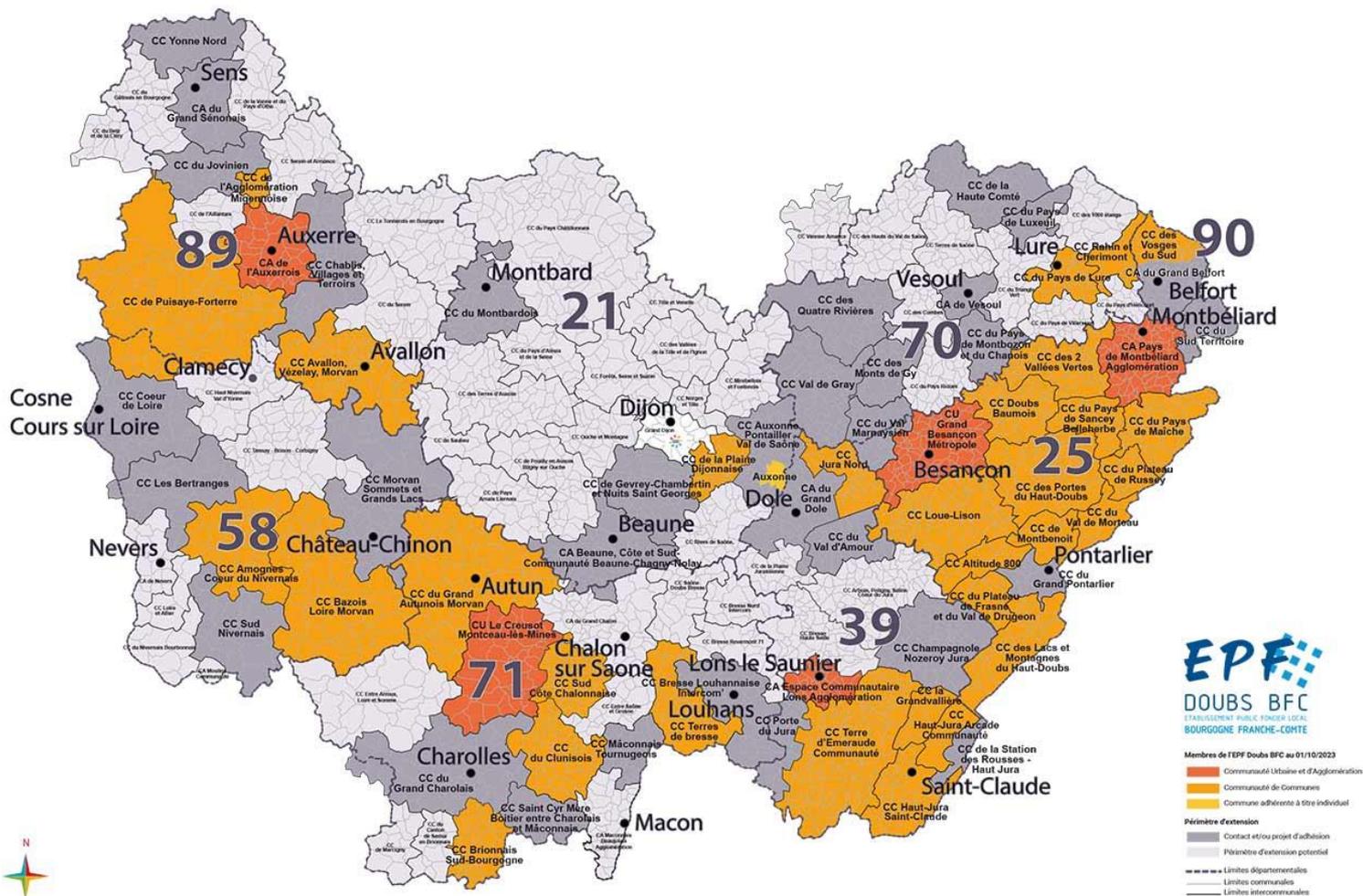
La construction d'un scénario d'estimation des besoins en logement : les tendances passées

- Dans l'analyse théorique du point-mort, l'évolution du parc de logement génère des besoins en logement complémentaires
 - L'augmentation de la vacance et des résidences secondaires génèrent une baisse du nombre de résidences principales et doivent être compensées

Logements vacants 2014 1 733 13.9%		Logements vacants 2020 1 847 14.9%
	114 19 /an	
Résidences secondaires 2014 1 223 9.8%		Résidences secondaires 2020 1 398 11.3%
	175 29 /an	
Logements 2014 12 511		Logements 2020 12 405
	-107 -18 /an	
Production 189		Renouvellement 296

- Ce phénomène est ici la résultante de la décroissance démographique et de la baisse du nombre de ménages.
- Une partie des logements ne trouvent plus preneurs ou sont mobilisés à d'autres usages.
- Phénomène confirmé par les bailleurs sociaux pour qui, il n'est pas toujours simple de mettre un demandeur face à un logement libéré.

- À ce phénomène, s'ajoute la démolition d'une partie du parc qui a été compensée en partie par la construction de logement.



[Article L631-7-8-9](#) : Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de [l'article L. 631-7](#), les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de [l'article 232](#) du code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal.

Ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de [l'article L. 632-1](#) ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

...

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article.

=> Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

=> Une délibération du conseil municipal peut définir un régime de déclaration préalable permettant d'affecter temporairement à l'habitation des locaux destinés à un usage autre que l'habitation, pour une durée n'excédant pas quinze ans.

=> L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- La **location ou la sous-location** (par exemple [Solibail](#) ou « [Louer abordable](#) ») : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture, pour une durée de trois ans renouvelable. C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
- Le **mandat de gestion** : le propriétaire fait appel à une **Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)**, tel que le réseau FAPIL, Soliha-AIVS, qui le met en relation avec le locataire et établit un bail d'une durée de 3 ans minimum. L'AIVS se charge de percevoir les loyers et les charges pour le compte du propriétaire. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins. Pour pouvoir exercer son activité, l'AIVS, en plus d'être agréée par la préfecture au titre de sa mission de gestion locative sociale, doit satisfaire à plusieurs conditions comme la détention d'une carte professionnelle « Gestion immobilière », d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle (loi n° 70-9 du 2.1.70).

Solibail

Solibail est un contrat de location sécurisé par l'État qui permet à un propriétaire de louer son bien à une association pour y loger une famille aux revenus modestes. C'est alors l'association qui verse le loyer au propriétaire et qui garantit le bon entretien du logement. Le dispositif Solibail s'inscrit dans l'objectif fixé par la loi Elan de répondre aux besoins de chacun.

En 2016, 1018 ménages sont sortis de Solibail et 90% ont ensuite accédé à un logement pérenne. En Île-de-France, ce sont environ 19 500 places d'intermédiation locative qui ont été créées grâce à Solibail.

Le dispositif Loc'Avantages

Loc'Avantages permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt importante s'ils mettent en location leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. **Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée.** Loc'Avantages renforce l'intérêt pour les propriétaires à s'engager dans une démarche solidaire, en leur proposant une solution financièrement avantageuse. Il s'agit d'une logique « gagnant-gagnant », qui permet de mieux conjuguer les intérêts des propriétaires et l'intérêt général, en mobilisant plus de logements à loyers modérés pour les ménages de la classe moyenne ou ayant des revenus modestes.