ATOUT FRANCE

Réunion technique des chefs de projet des espaces valléens

Vaujany 29-30 Juin 2017

france.fr

Loi montagne II :
Quelles évolutions pour l'immobilier de loisir ?

01 / Allègement et adaptation du dispositif ORIL

02 / Abrogation des VRT

03 / Favoriser l'agrandissement des appartements

04 / Immobilier de loisir et SCoT

05 / Logement des saisonniers

06 / PLF 2017 : évolution du dispositif Censi-Bouvard

COERCITIF *vs* INCITATIF

⇒ **Un incontournable : le respect du droit de la propriété**

DÉCLARATION DES DROITS DE L'HOMME ET DU CITOYEN
(Constitution du 24 juin 1793)

Article 1. - Le but de la société est le bonheur commun. Le gouvernement est institué pour **garantir à l'homme la jouissance de ses droits naturels et imprescriptibles**.

Article 2. - Ces droits sont l'égalité, la liberté, la sûreté, **la propriété**.

Article 16. - Le droit de propriété est celui qui appartient à tout citoyen de **jouir** et de **disposer à son gré de ses biens**, de ses revenus, du fruit de son travail et de son industrie.

Article 19. - **Nul ne peut être privé de la moindre portion de sa propriété sans son consentement, si ce n'est lorsque la nécessité publique légalement constatée l'exige, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité**.

Un cadre législatif ouvert à des solutions adaptées

⇒ **Le « droit à l'expérimentation »**

Article 3. - L'article 8 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée est ainsi rédigé :

*« Art. 8.-**Les dispositions de portée générale ainsi que les politiques publiques et les mesures prises pour leur application relatives**, notamment, au numérique et à la téléphonie mobile, **à la construction et à l'urbanisme**, à l'éducation, à l'apprentissage et à la formation professionnelle, à la santé, aux transports, au développement économique, social et culturel, **au développement touristique**, à l'agriculture, à l'environnement ainsi qu'à la protection de la montagne **sont, éventuellement après expérimentation, adaptées à la spécificité de la montagne ou à la situation particulière de chaque massif ou partie de massif**. »*

01

Allègement et adaptation du dispositif ORIL

Bilan des ORIL

⇒ **Un outil** (parmi d'autres) **qui visait 3 objectifs**

- mieux répondre aux besoins du client en améliorant la qualité de l'offre
- proposer aux collectivités locales un cadre d'intervention adapté
- créer les conditions d'une meilleure rentabilité pour les propriétaires

⇒ **Un bilan qui n'est pas à la hauteur des enjeux…**

- 500 biens rénovés en 2010 sur un potentiel de 170 000 meublés classés
- Volume estimé aujourd'hui à 1 000 biens

⇒ **… mais qui s'explique par son cadre et son contexte**

- Une aide financière nécessairement plafonnée (budget communal)
- En 2005, tout allait (encore) bien : croissance du un marché du ski
- Obligation de louer en Agence Immobilière *VS* PàP en développement

Bilan des ORIL

⇒ Une prise de conscience « collective »

⇒ Une dynamique de rénovation (hors ORIL)

⇒ Structuration de services d'accompagnement

Où en serions-nous aujourd'hui si le dispositif ORIL n'avait pas existé ?

Le dispositif ORIL : quelles évolutions?

⇒ **De l'obligation de louer par une agence immobilière à l'obligation d'occuper**

*« Elles tendent à améliorer **le niveau d'occupation du parc immobilier**, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique »*

⇒ **Clarification de l'objectif de réhabilitation ET du délai de réalisation des travaux**

« La délibération créant une ORIL précise :

- le périmètre de l'opération ;

- les conditions de financement de l'opération, le cas échéant les aides susceptibles d'être accordées par les collectivités territoriales ou leurs groupements ;

*- **l'objectif et le délai maximal de réhabilitation de logements** ;*

- les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues.

Le dispositif ORIL : quelles évolutions?

⇒ **Accompagnement pour la création de logements plus spacieux**

« La même délibération précise en outre les bénéficiaires des aides, qui peuvent être :

[…]

- les personnes physiques ou morales qui s'engagent à acquérir des lots de copropriétés et à réaliser des travaux de restructuration et de réhabilitation dans le but de réunir des lots contigus, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location des logements définies par la délibération *»*

⇒ **Incitation à structurer une gouvernance adaptée aux enjeux et au suivi de l'occupation**

« Cette délibération précise, en outre, les engagements souscrits par les bénéficiaires, en contrepartie des aides qui leur sont accordées par les collectivités et leurs groupements ***en matière de travaux, d'occupation et de mise en location des logements, ainsi que les modalités de remboursement de ces aides en cas de non-respect de ces engagements*** *»*

02

Abrogation des VRT

Les villages résidentiels de tourisme : suppression du régime

⇒ **Une réponse à un double constat :**

- Faible nombre de VRT (seulement 3 au niveau national)
- Aucune création récente

⇒ **Fin du régime avantageux de réduction d'impôt sur le revenu**

- plus qu'**une seule règle** pour déduire les travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration effectivement supportées par le propriétaire :

  La réduction d'impôt est de 15% du montant des dépenses (plafonnée à 50 000 € pour une personne seule / 100 000 € pour un couple marié), accordée au titre de l'année du paiement des travaux.

  Obligation de louer via l'exploitant de la RT (9 ans) ou via une agence immobilière (12 sem./an pendant 9 ans)

03

Favoriser l’agrandissement des appartements

Elargissement du dispositif ORIL

⇒ Accompagnement pour la création de logements plus spacieux

« La même délibération précise en outre les bénéficiaires des aides, qui peuvent être :

- les propriétaires, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location de logements définies par la délibération ;

- les personnes physiques ou morales ayant la charge des travaux de réhabilitation ou de la mise en marché locatif durable ;

- les personnes physiques ou morales qui s'engagent à acquérir des lots de copropriétés et à réaliser des travaux de restructuration et de réhabilitation dans le but de réunir des lots contigus, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location des logements définies par la délibération »

Copropriétés : obligation d'informer en cas de vente

⇒ **Dans un périmètre ORIL**

⇒ **Obligation d'informer les copropriétaires via le syndic avant la mise en vente, en indiquant le prix et les conditions de ventes**

*« En cas de vente d'un lot de copropriété d'un immeuble situé dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir […], **le propriétaire vendeur notifie, avant toute publicité, son intention de vendre au syndic de la copropriété, en indiquant le prix souhaité et les conditions de la vente projetée. Cette information est notifiée dans un délai de dix jours ouvrés par le syndic à chaque copropriétaire** par tout moyen permettant d'en accuser réception, aux frais du syndic. Lors de sa notification aux copropriétaires, le syndic précise que cette information est donnée par le vendeur à titre indicatif et ne constitue pas une offre de vente »*

04

Immobilier de loisir et SCoT

Le DOO intègrent la question de la réhabilitation de l'immobilier de loisir

Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat […]

Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ;

3° En zone de montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir.

05

Le logement saisonnier

Améliorer le logement des saisonniers

Conventionnement entre les communes touristiques et l'Etat pour le logement des travailleurs saisonniers :

⇒ **Diagnostic des besoins en logement sur le territoire**

⇒ **Définition des objectifs de la politique d'hébergement et des moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délais de 3 ans**

⇒ **Possibilité de sous-location** par les saisonniers pour des logements vacants pris à bail par les bailleurs sociaux (SEM de logements sociaux et organismes HLM)

06

Projet de loi de finance 2017
Evolution du dispositif Censi-Bouvard

Un signal fort : la fin de la défiscalisation pour les RT neuves

⇒ **Le mécanisme existant pour la construction neuve de résidences de tourisme a été transféré vers la réhabilitation de ces résidences**

⇒ **Réduction d'impôt de 20% sur les travaux dans la limite de 22 000 € par logement**

⇒ **Concerne des travaux adoptés en assemblée générale de copropriété**

- de performance énergétique (isolation, chauffage ou ECS utilisant une ENR)
- de mise en accessibilité pour les personnes handicapées
- de ravalement de façade

⇒ **Obligation de s'engager à louer durant un minimum de 5 ans**

- À l'exploitant de la RT
- Librement durant au moins 12 sem./an

France
france.fr