



Lutter contre l'artificialisation des sols : Pourquoi ? Comment ?



6

Les principaux leviers financiers contribuant à réduire l'artificialisation

Soutiens financiers directs

Au profit des collectivités

La taxe foncière

La taxe foncière est un impôt local annuel dû par tout propriétaire (particulier, entreprise ou personne morale) d'un terrain bâti ou non-bâti, à usage d'habitation ou autre (logement, local, terrain...), au 1^{er} janvier de chaque année.

Elle est calculée sur la base de la « valeur locative cadastrale » d'un bien établie par l'État à partir du montant de loyer théorique que générerait la location du bien sur une année. Cette valeur se réfère au marché locatif réel constaté en 1970 pour les propriétés bâties et à celui de 1961 pour les propriétés non-bâties. Un coefficient d'actualisation sur la base de l'évolution du marché locatif dans chaque département a été appliqué en 1980, puis un coefficient de revalorisation voté par le Gouvernement lors du vote de la loi de finances adapte la valeur locative cadastrale chaque année (ce taux a par exemple été de 1,071 en 2023).

Une révision des valeurs locatives réelles est en cours concernant les locaux professionnels depuis 2017, et en préparation pour les locaux d'habitation, avec une application prévue pour les impositions établies au titre de 2026.

La valeur locative cadastrale d'un bien est pondérée par un ensemble de critères liés au standing, à la taille, à l'état du bien, aux dépendances, éléments de confort, situation dans la commune, proximité de nuisances, etc.

Outre certaines exonérations partielles ou totales fondées sur des critères sociaux, une exonération totale est prévue pour toute construction nouvelle pendant 2 ans.

À partir de cette valeur sont calculées trois cotisations, communale, intercommunale et départementale, selon un taux voté par chacune de ces collectivités et qui seront perçues par ces mêmes collectivités.

Les Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR), Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL), Dotation de Soutien à l'Investissement des Départements (DSID), Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT) et Fonds vert

Ces cinq outils d'aide aux projets d'intérêt local, départemental ou régional sont gérés de façon déconcentrée, soit par les préfetures de département, soit par les préfetures de région.

► La DETR

Gérée au niveau départemental, elle soutient des opérations qui s'inscrivent dans le cadre de catégories d'opérations prioritaires définies au niveau local par les commissions d'élus instituées dans chaque département (dites « commissions DETR »).

► La DSIL

Gérée au niveau régional, elle finance des opérations qui s'inscrivent dans le cadre de grandes priorités thématiques définies dans la loi. Celles-ci sont suffisamment larges pour s'adapter aux besoins locaux, mais doivent permettre de faire progresser les politiques publiques prioritaires du Gouvernement en faveur de la cohésion des territoires.

► La DSID

Elle doit permettre de financer de façon souple les projets d'investissement portés par les départements.

► Le FNADT

Il constitue un outil dont la souplesse doit permettre de soutenir les projets concourant à la déclinaison des enjeux d'aménagement durable des territoires n'entrant dans aucun autre mécanisme de financement, au-delà des contrats de plan Etat-régions (CPER). Il comporte deux niveaux d'intervention : une section générale dont la gestion se fait au niveau national par décisions du Premier ministre en comité interministériel et une section locale divisée entre une partie contractualisée dans le cadre des contrats de plans État-régions (CPER), et une partie libre d'emploi dont les crédits sont délégués aux préfets de régions.

► Le fonds vert

C'est un dispositif inédit pour accélérer la transition écologique dans les territoires, il est destiné à financer des projets présentés par les collectivités territoriales et leurs partenaires publics ou privés dans trois domaines : performance environnementale, adaptation du territoire au changement climatique et amélioration du cadre de vie. Si les autres dispositifs financiers sont fixés par la loi, la pérennisation du fonds vert est à ce stade actée, pour l'année 2024.

La taxe sur les friches commerciales (TFC)

La taxe sur les friches commerciales est une taxe locale facultative instituée sur délibération par les communes et les EPCI à fiscalité propre ayant une compétence en matière d'aménagement des zones d'activités commerciales. Lorsqu'elle est instituée par un EPCI, toutes les communes de l'EPCI sont concernées. La taxe s'applique uniquement :

- aux biens soumis à la taxe foncière sur la propriété bâtie ;
- ayant un bail commercial (exclut les locaux professionnels ordinaires et les établissements industriels) ;
- aux locaux affectés dans le champ de la cotisation foncière des entreprises (CFE) ;
- aux locaux restés inoccupés depuis au moins 2 ans (« qui ne sont plus affectés à une activité soumise à la cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins deux ans »).

Sont exclues (exonération) les situations dans lesquelles l'inoccupation est indépendante de la volonté du propriétaire : mise en vente sur le marché à des valeurs normales mais ne trouvant pas preneur, travaux de mise aux normes trop onéreux, ou situation de redressement judiciaire.

Le montant de cette taxe est calculé sur la base de la valeur locative cadastrale du bien :

- 10 % la 1^{ère} année ;
- 15 % la 2^e année ;
- 20 % la 3^e année et les années suivantes.

Les collectivités peuvent augmenter ces taux jusqu'à leur doublement.

La liste des locaux vacants est transmise aux services fiscaux par la collectivité, avant le 1^{er} octobre pour une application de la taxe l'année suivante, qui perçoit ensuite le produit de la taxe.

L'objectif de cette taxe instaurée en 2008 est de remettre sur le marché des locaux vides afin de lutter contre la vacance commerciale, de maîtriser le problème de l'augmentation des loyers commerciaux par manque de disponibilité de locaux et de favoriser la conversion de locaux en habitation le cas échéant afin d'encourager la densification des centres-villes.

Pour faciliter l'application de la taxe, depuis 2017, la DGFIP fournit aux collectivités la liste des locaux commerciaux et professionnels vacants n'ayant pas été soumis à la cotisation foncière des entreprises l'année précédente. Toutefois il semblerait que ce fichier ne soit pas optimal, et nécessite malgré tout un important travail pour les collectivités.

En 2018, on comptabilisait 231 communes et 31 EPCI (soit 920 communes couvertes au total) appliquant la taxe. Il a été question dans les débats parlementaires de 2019 de la supprimer en raison de son faible rendement, de sa faible utilisation par les collectivités, et du caractère pénalisant pour les propriétaires qui ne sont ni « négligents » ni dans la spéculation mais subissent le manque d'attractivité de leur quartier ou ville.

La taxe sur les surfaces commerciales (TaSCom)

La taxe sur les surfaces commerciales est une taxe locale indirecte annuelle frappant toute surface de vente au détail supérieure à 400 m² (ainsi que les surfaces de vente dépendant d'un réseau d'établissements cumulant plus de 4 000 m² de surfaces de vente) et due par son exploitant. Cette taxe est déductible du résultat fiscal de l'entreprise.

Le montant de la taxe brute est calculé sur la base de la surface de vente, du chiffre d'affaires annuel hors taxes au m² et de la nature de l'activité. Plus le chiffre d'affaires annuel au m² est élevé, plus la taxe due au m² est élevée (3 tranches de chiffre d'affaires annuel : 2 999 €/m² ou moins, entre 3 000 et 12 000 €/m² et 12 001 €/m² ou plus).

Une modulation à la baisse est appliquée pour les commerces dont la surface de vente est située entre 400 m² et 600 m² et une modulation à la hausse pour les surfaces de vente supérieures à 5 000 m² et dont le chiffre d'affaires annuel hors taxes au m² est supérieur à 3 000 €/m².

Par ailleurs, une majoration de 50 % est prévue pour les surfaces supérieures à 2 500 m², au profit de l'État.

Enfin, une modulation peut être votée par la collectivité (commune ou EPCI) pour appliquer un coefficient multiplicateur compris entre 0,8 et 1,2.

Cette taxe est perçue par les services des impôts des entreprises des DGFIP au profit de la collectivité locale, la commune ou l'EPCI le cas échéant.

Soit l'EPCI est substitué de plein droit à la commune, soit l'EPCI est substitué à la commune sur décision commune de l'ensemble des communes et de l'EPCI (nécessitant dans ce cas des délibérations concordantes).

En l'absence de l'accord de l'ensemble des communes, l'EPCI ne se substitue à aucune commune dans la perception du produit de la TaSCom.

Les EPCI se substituant de plein droit à la commune sont :

- les EPCI à fiscalité propre faisant application du régime de la fiscalité professionnelle unique - article 1609 nonies C du Code général des impôts - ;
- les EPCI à fiscalité propre faisant application du régime de la fiscalité professionnelle de zone - I de l'article 1609 quinquies C du même code- lorsque la TaSCom est acquittée par un établissement situé dans une zone d'activités économiques (ZAE) -.

La taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

La taxe sur les logements vacants (TLV) est une taxe due par tout propriétaire privé (hors bailleurs sociaux) d'un logement inoccupé depuis au moins un an. Cette taxe a été instaurée en 1999 pour une liste de 8 zones urbaines puis étendue en 2013 aux zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants situées en « zones tendues », soit 28 zones représentant 1 151 communes au total. La taxe sur les logements vacants ne s'applique nulle part en Normandie, qui ne compte aucune de ces 28 « zones tendues ».

En dehors des zones éligibles à la TLV, la commune, et l'EPCI sous certaines conditions (notamment à la condition d'avoir établi un PLH), peuvent instaurer une **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**. Celle-ci s'applique, dans des conditions identiques à la TLV, lorsqu'un logement est inoccupé depuis plus de 2 ans. Lorsqu'une collectivité choisit de l'appliquer, son taux d'imposition est égal à celui de la taxe d'habitation. Les services fiscaux fournissent aux collectivités qui en font la demande la liste des logements vacants. Le produit de cette taxe revient à la collectivité.

En 2018, 2 100 communes avaient institué la taxe d'habitation sur les logements vacants, dont en Normandie Le Havre (1 253 logements), Caen (682 logements), Dieppe (463 logements) et Cherbourg (407 logements).

Cet impôt ne concerne pas les résidences secondaires, c'est-à-dire les logements déclarés comme tels (et donc meublés), pour lesquels les communes sont autorisées à appliquer une « surtaxe » d'habitation, autrement dit une taxe d'habitation majorée. Il s'avère que dans certaines zones, il est plus avantageux pour un propriétaire de déclarer son logement vacant plutôt que comme résidence secondaire, entraînant une perte de recettes pour les collectivités (au bénéfice de l'Agence Nationale de l'Habitat [ANAH]...), un biais dans les statistiques (c'est d'ailleurs l'observation des chiffres, augmentation du nombre de logements vacants et diminution en parallèle du nombre de résidences secondaires, qui a alerté le législateur) et une cible d'incitation à la remise sur le marché manquée. Un amendement doit rectifier ce biais.

Au profit des acteurs privés

La programmation des logements locatifs sociaux

Le développement de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) s'effectue par le biais d'un exercice de programmation annuelle, réalisé par l'État et les collectivités délégataires de la compétence des aides à la pierre (EPCI ou conseil départemental).

La programmation des logements locatifs sociaux résulte du croisement entre le cadrage national/régional/local et les propositions des bailleurs sociaux :

- ▶ cadrage national et régional : chaque année, le conseil d'administration du **fonds national des aides à la pierre (FNAP)** attribue à chaque région une enveloppe globale de crédits et des objectifs d'agrément de logements locatifs sociaux. Il délibère sur les priorités relatives au développement de l'offre LLS, notamment pour mettre en œuvre les plans nationaux (plan « Logement d'abord », plan de relance des pensions de famille et résidences accueil, etc). Le ministère chargé du logement communique également aux préfets une lettre de programmation annuelle. A l'échelle régionale, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) arrête la répartition infra-régionale des crédits entre les territoires.
- ▶ cadrage local : à l'échelle départementale, l'État peut éventuellement préciser ses priorités. Les collectivités délégataires des aides à la pierre fixent des priorités locales en matière d'agrément d'opérations de logement social, pour mettre en œuvre leur PLH, en cohérence avec le cadrage supra.
- ▶ propositions des bailleurs sociaux : les organismes HLM ont toute latitude pour faire des propositions d'opérations de développement de leur parc, en neuf ou en acquisition-amélioration. Bien évidemment, pour que ces opérations soient retenues à la programmation du logement social, ils doivent chercher à répondre aux attendus de l'État et des collectivités délégataires.

In fine, le choix des opérations de logements qui seront agréées dans l'année relève :

- des collectivités pour les territoires couverts par une délégation des aides à la pierre ;
- de l'État pour le reste du territoire.

Pour prioriser un type d'opération, les acteurs publics peuvent utiliser le levier financier. Néanmoins il faut noter que les subventions ne couvrent en général qu'une petite partie du coût d'une opération de LLS, l'essentiel du financement étant apporté par des prêts. Seuls les logements Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) bénéficient d'une subvention (en Normandie forfait de 6 600 € par logement pour la métropole de Rouen et les CU du Havre et de Caen et 5 200 €/lgt pour le reste du territoire) ; les Prêt à Usage Locatif Social (PLUS) et Prêt Locatif Social (PLS) ne sont pas subventionnés.

On peut toutefois noter qu'en Normandie le CRHH a mis en place en 2019 une prime de 1 500 €/logement pour les PLUS et PLAI réalisés en acquisition-amélioration. Même si son montant est quasi symbolique, elle vise à promouvoir ce montage pour réinvestir le bâti existant plutôt que de construire du neuf.

Il n'existe pas d'autre majoration de subvention pour une opération exemplaire en matière d'économie de foncier, ni de minoration des subventions attribuées forfaitairement pour tous les PLAI.

Soutiens financiers indirects

L'obligation réelle environnementale (ORE)

L'obligation réelle environnementale (ORE) est un dispositif foncier de protection de l'environnement. Cet outil peut intéresser en particulier les propriétaires de biens immobiliers, les collectivités publiques, les établissements publics, les associations de protection de l'environnement mais aussi beaucoup d'autres acteurs.

L'ORE permet à tout propriétaire d'un bien immobilier de mettre en place, s'il le souhaite, une protection environnementale attachée à son bien.

- ▶ Cette protection prend la forme d'un contrat, librement consenti entre le propriétaire et un cocontractant qui peut être une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.
- ▶ Les engagements pris dans le cadre de ce contrat visent à favoriser la biodiversité et les fonctions écologiques.

Les engagements pris dans le cadre de ce contrat perdurent même en cas de changement de propriétaire de la parcelle.

Un dispositif reconnu par la loi et intégré au Code de l'environnement

Les dispositions qui concernent les obligations réelles environnementales ont été introduites par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages à l'article 72, codifié à l'article L. 132-3 du Code de l'environnement.

Depuis lors, deux mesures de défiscalisation liées à l'enregistrement de l'acte authentique notarié de création de l'ORE ont été adoptées :

- ▶ l'ORE est dispensée des taxes et frais requis par un enregistrement au service de la publicité foncière ;
- ▶ le propriétaire d'un terrain qui crée une ORE est exonéré du paiement de la contribution de sécurité immobilière due à l'État.

L'article 1394D du Code général des impôts permet aussi aux collectivités à fiscalité propre de délibérer en faveur d'une exonération de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties au profit des propriétaires ayant conclu une obligation réelle environnementale.

À titre d'illustration, la mise en place d'obligations réelles environnementales sur un bien immobilier peut par exemple contribuer à :

- ▶ protéger certaines espèces de faune ou de flore sauvages repérées sur ce bien, qu'elles soient hautement patrimoniales ou plus communes (la chasse ne peut toutefois pas y être interdite) ;
- ▶ conserver, en les gérant ou en les restaurant, certains éléments de biodiversité ou supports de fonctions écologiques attachés à ce bien (haies, arbres, bosquets, plan d'eau, zones humides, nappes phréatiques, corridors écologiques...) ;
- ▶ maintenir les constructions abritant des éléments de biodiversité (greniers, murets...) ;
- ▶ faire office de zone tampon entre une zone urbanisée et une zone naturelle à enjeux écologiques.

Un outil contractuel, souple et avantageux pour le propriétaire

Le contrat ORE est volontairement souple et donc permet de s'adapter facilement à de nombreux enjeux environnementaux. Il peut par exemple favoriser une bonne gestion écologique pour assurer le bon fonctionnement de continuités écologiques ; il peut aussi favoriser l'adoption de bonnes pratiques de gestion, sur des terrains que le propriétaire ne souhaite pas céder dans l'immédiat, mais sur lesquels il est prêt à adopter ou conserver des modalités de gestion favorables à la biodiversité.

La mise en œuvre d'un contrat ORE par un propriétaire sur sa parcelle donne lieu à une contrepartie définie par le propriétaire et le cocontractant. Celle-ci peut consister en une assistance technique, une indemnité financière ou en nature, par exemple proportionnée à un manque à gagner ou à un investissement réalisé par l'exploitant.

Un outil mobilisable pour la compensation

Le contrat ORE peut être utilisé pour mettre en œuvre les mesures de compensation environnementale requises dans le cadre de plans, projets ou travaux portant atteinte à l'environnement. Le recours à l'ORE constitue une possibilité et non une obligation. Ce dispositif présente l'avantage de proposer au maître d'ouvrage devant compenser une alternative à l'acquisition foncière, comme la possibilité d'inscrire les actions menées sur une longue durée (ex : jusqu'à 99 ans pour une personne morale).

Le Denormandie ancien

la réduction d'impôt Denormandie permet d'encourager les investisseurs immobiliers à effectuer des travaux de rénovation dans les centres-villes de villes moyennes qui comportent de nombreux logements (appartements, immeubles, anciens locaux commerciaux ou industriels à transformer en habitation) vacants et en mauvais état du parc d'habitat privé. Il n'est donc pas possible d'investir dans un logement neuf avec le Denormandie.

Il faut réaliser des travaux améliorant la performance énergétique du logement (changement de chaudière, isolation des combles) ou permettant la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables (aménagement d'un sous-sol ou des combles). Enfin, la création de surfaces habitables nouvelles est aussi éligible à la réduction d'impôt Denormandie.

Pour être éligible à la réduction d'impôt Denormandie, il faut :

- ▶ acheter un bien à rénover dans une des villes signataire d'une convention ORT ;
- ▶ effectuer des travaux représentant au moins 25 % du prix du logement acheté ;
- ▶ mettre le logement en location nue (non meublée) sur une période longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans ;
- ▶ louer le logement à un prix raisonnable à des ménages modestes en respectant certains plafonds de loyers et de ressources. L'application des plafonds à respecter correspond aux mêmes règles que celles appliquées au dispositif Pinel neuf.

La réduction d'impôt concerne les opérations réalisées entre le 27 mars 2019 et le 31 décembre 2023. L'avantage fiscal est plafonné à un coût d'opération de 300 000 €.

Pinel dans l'ancien

Deux types de logements sont éligibles à **la loi Pinel dans l'ancien** : les logements en état de délabrement et les locaux commerciaux ou industriels modifiés en habitation (locaux commerciaux, entrepôts, granges, hangars...).

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, l'acheteur doit :

- ▶ acquérir un bien immobilier jugé inhabitable ;
- ▶ prendre contact avec un expert indépendant avant les travaux : diagnostiqueur agréé, architecte ;
- ▶ réaliser des travaux de réhabilitation dans les 30 mois suivant l'acquisition du bien ;
- ▶ faire évaluer le logement au terme des travaux par un expert pour certifier que la réhabilitation du logement respecte les critères définis par la loi en termes de performances techniques et de décence ;
- ▶ mettre le bien en location sous conditions de ressources et avec un loyer plafonné.

L'avantage fiscal Pinel est valable jusqu'au 31 décembre 2024 pour les zones A bis, A et B1 du dispositif (autour des grandes agglomérations). Ailleurs, dans les zones B2 et C, le Pinel n'est plus possible, que ce soit pour du neuf ou pour de l'ancien rénové.

Pour tester l'éligibilité de sa commune : [Connaitre la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C](#)

Le fonds de restructuration des locaux d'activités

Créé en 2021, ce fonds, porté par l'ANCT, vise à soutenir le commerce de proximité, en facilitant la restructuration de locaux d'activités.

Il facilite la réalisation de projets immobiliers structurants, menés par des opérateurs qualifiés ou des collectivités locales en contribuant au financement des déficits pour faciliter la sortie de ces opérations sur l'ensemble du territoire national dans les territoires identifiés pour leur fragilité.

Réservé en priorité aux villes concernées par le programme action cœur de ville et petites villes de demain, il finance des opérations commerciales, artisanales, de restauration ou de services ; des projets liés à l'économie sociale et solidaire et des projets touristiques (hôtellerie hors hôtellerie de plein air) sous réserve de démontrer l'effet levier sur le tissu commercial et artisanal local ; ou des projets avec une mixité d'usages.

Le fonds de restructuration des locaux d'activité prends en charge jusqu'à 50 % du déficit des opérations en qualité de dernier subventionnaire. Ces opérations doivent relever de l'objet du fonds. L'opérateur doit justifier d'une participation d'au moins 40 % du prix de revient, la subvention étant plafonnée.

Les outils de l'opération de revitalisation de territoire (ORT)

Le constat dans les centres-villes des villes en déprise est souvent le même : un habitat dégradé, une vacance développée, un marché immobilier atone et une offre locative de qualité médiocre.

L'opération de revitalisation de territoire, créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) du 23 novembre 2018 est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet global de territoire tourné prioritairement vers la revitalisation des centres-villes. L'ORT se présente comme une large palette d'outils juridiques et fiscaux notamment pour :

- ▶ renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- ▶ favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'ANAH et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien ;
- ▶ faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site ;
- ▶ mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

Un guide des ORT propose une méthodologie pour redynamiser les centres-villes :

Le programme Petite Ville de Demain a donné un nouvel élan à cet outil. En effet, la signature d'une convention ORT marque l'ultime étape d'adhésion des collectivités lauréates au programme, en leur accordant cette palette d'outils juridiques facilitant la mise en œuvre des actions préalablement identifiées.

L'ORT se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, les communes-membres volontaires, l'État et ses établissements publics. La ville principale de l'EPCI est généralement signataire, mais la loi 3DS n'en fait plus une obligation si le contexte le justifie. Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat peut également le co-signer. La convention ORT est un document contractuel signé le plus souvent pour une période minimale de cinq ans.

Elle doit indiquer :

- ▶ le secteur d'intervention comprenant obligatoirement le centre-bourg à revitaliser, le contenu et le calendrier des actions prévues, sachant qu'une ORT comprend nécessairement des actions d'amélioration de l'habitat ;
- ▶ le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans des secteurs d'intervention délimités ;
- ▶ un comité de pilotage local associant l'ensemble des partenaires publics et privés concernés.

L'ORT vaut convention d'Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) si elle comporte toutes les dispositions de l'article L303-1 du CCH et vaut OPAH renouvellement urbain (RU) si elle intègre l'un des volets suivants :

- ▶ volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier, dispositifs coercitifs ;
- ▶ volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne : remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de police spéciale Lutte contre Habitat Indigne (LHI), accompagnement social ;
- ▶ volet copropriétés fragiles ou en difficulté.

L'ORT permet également de mobiliser 4 outils pour agir sur le parc de logements, à savoir :

Louer abordable et Denormandie dans l'ancien (voir paragraphe dédié), avec pour objectifs de rénover les logements vétustes et de (re)mettre sur le marché locatif des logements privés aux loyers abordables par le biais d'un programme de défiscalisation avantageux à destination des investisseurs.

- ▶ Louer abordable : Ce dispositif permet, en cas de conventionnement avec l'ANAH, de bénéficier d'une déduction forfaitaire sur les revenus fonciers, variant de 15 % à 70 %, adaptée à la tension en logements du secteur ([zonage A, Abis, B1 et B2](#)) et de la nature de la convention signée (loyer social ou intermédiaire). La loi ELAN a ouvert le bénéfice de cette déduction, au taux de 50 %, aux locations effectuées en zone C (zone non tendue), lorsque la convention signée avec l'ANAH est une convention à loyer social ou très social, sous condition de réalisation de travaux d'amélioration. Cette déduction est portée à 85 % et s'applique sur l'ensemble du territoire, en cas d'intermédiation locative. Dans ce cas, le propriétaire confie son bien à un tiers (essentiellement une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé), en mandat de gestion ou en location, en vue d'une location ou sous-location à des ménages en situation de précarité. Le logement nu, à usage d'habitation principale, doit être loué pendant 6 ou 9 ans minimum (en cas de travaux subventionnés par l'ANAH). Le propriétaire doit respecter les plafonds de loyers et de ressources correspondant aux niveaux intermédiaire, social ou très social.

La VIR et la DIIF, qui ont pour objectifs de développer l'offre locative à loyer maîtrisé, d'encourager la rénovation du parc existant, de réguler le marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale et de donner ainsi confiance aux investisseurs privés en s'appuyant sur des opérateurs publics :

- ▶ La vente d'immeuble à rénover (VIR) : ce dispositif existant évolue en vue de permettre à l'ANAH de financer des maîtres d'ouvrage (Etablissement Public d'Aménagement [EPA], organisme Habitation à Loyer Modéré [HLM], Société d'Économie Mixte [SEM], Société Publique Locale [SPL] ou Société Publique Locale d'Aménagement [SPLA]) pour des travaux de rénovation sur des logements situés en périmètre d'OPAH-renouvellement urbain, dans l'optique de leur vente à des propriétaires. Il s'agit d'accélérer la requalification d'immeubles, souvent en situation de vacance. L'opérateur public s'engage sur un prix de vente permettant la location du bien, pendant 9 ans, à un loyer maîtrisé conventionné avec l'ANAH ou à sa vente en accession sociale. Une fois les biens rénovés, les opérateurs les revendent à des particuliers, bailleurs privés, qui n'auraient pu ou voulu engager des travaux par eux-mêmes. Cette aide de l'ANAH bénéficie indirectement aux futurs propriétaires bailleurs.
- ▶ Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) élargit le public bénéficiaire des aides de l'ANAH aux : EPA, établissements publics fonciers (EPF) de l'État ou locaux, office public d'habitation à loyer modéré (OPHLM), SEM, SPL / SPLA, concessionnaires d'opérations d'aménagement. Il s'adresse particulièrement à la revalorisation des îlots d'habitats vacants ou dégradés par des opérations d'acquisition, de travaux et de portage. Dans ce cadre, l'ANAH subventionne ces opérations de rénovation suivie d'une période de location à loyer maîtrisé.