

Programme d'aide à la sortie de la vacance des logements pour les travailleurs saisonniers
en Pyrénées Catalanes

REGLEMENT D'INTERVENTION FINANCIERE 2026-2028

Visas :

- Vu le plan national de lutte contre les logements **vacants** ;
- Vu l'étude et ses conclusions portées par les Communautés de communes Pyrénées Catalanes et Pyrénées Cerdagne « Accueil et logement des travailleurs saisonniers en Montagnes Catalanes » ;
- Vu la délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 13 mars 2024 créant la prime de sortie de vacance ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 23/09/2024 créant le dispositif de subvention aux particuliers pour l'aide à la sortie de vacance locative des logements vacants en Pyrénées **catalanes** ;

Préambule

La partie Montagne du Département des Pyrénées-Orientales bénéficie d'une économie essentiellement tournée vers une économie du tourisme. Sa grande attractivité touristique en tant que destination a engendré une économie résidentielle à forte majorité secondaire et récréative. Elle n'est néanmoins pas épargnée par la problématique des logements vacants.

La vacance est un phénomène complexe recouvrant des causes multiples liées à la fois aux caractéristiques des logements (besoins en travaux), de leurs propriétaires (âge avancé, mauvaise expérience locative, vacance volontaire, etc.) et aux contextes locaux. En tout état de **cause**, elle participe à la tension sur le marché immobilier local et à la difficulté grandissante de loger les travailleurs du territoire.

Sur la communauté de communes Pyrénées Catalanes, on relève au 23 septembre 2024 un nombre de logements vacants s'élevant à 455 unités détenues par 205 propriétaires (source <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>). La vacance représente donc environ 2,4 % du nombre total de logements existants, mais 15,3 % du nombre de logements permanents. Les logements vacants sont donc un réservoir non négligeable de logements mobilisables pour le logement des travailleurs permanents et des travailleurs saisonniers itinérants qui participent directement à l'activité économique réelle de notre territoire.

L'accueil des travailleurs en contrats de travail saisonnier ou encore de nouveaux travailleurs venant participer directement à l'activité économique de nos territoires est une priorité de l'action politique de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes et des communes-stations touristiques qui en sont **membres**. L'attractivité touristique de nos territoires de montagne a entraîné une rentabilité jamais atteinte concentrant la location saisonnière à des vacanciers. Les locations destinées aux travailleurs du territoire, habitants permanents ou encore travailleurs saisonniers arrivant de l'extérieur du territoire, s'en sont trouvées altérées. Cela a entraîné une raréfaction des biens mis à leur disposition, et une inflation du coût pour se loger.

Cette situation a entraîné depuis quelques années une crise de l'attractivité des emplois saisonniers proposés sur nos territoires. Actuellement l'équation est la suivante : un contrat de travail associé à un logement est un contrat signé ; un contrat de travail sans logement associé est presque impossible à **honorer**.

Bien accueillir les travailleurs permet un rayonnement de notre territoire bien au-delà des frontières régionales. Cela permet également de mettre les travailleurs de notre économie dans les meilleures dispositions pour le meilleur accueil possible des visiteurs. Ces derniers, s'ils sont mieux accueillis, d'une part reviendront, mais seront eux-mêmes **peut-être** les futurs travailleurs et habitants permanents de notre territoire.

Enjeux

Il s'agit donc de s'inscrire dans une démarche vertueuse visant à favoriser la remise sur le marché de la location des biens immobiliers qui étaient **dès lors** vacants.

Pour y parvenir, la communauté de communes et ses communes membres souhaitent mettre en place une démarche innovante d'incitation à la remise sur le marché des logements **vacants** en orientant toute aide vers le logement des actifs et travailleurs saisonniers du territoire.

Ce dispositif s'appuie sur la politique nationale de lutte contre le logement vacant et ambitionne d'amplifier sur le territoire de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes la politique portée par l'ANAH au travers de la création d'une prime de sortie de la vacance d'un montant de 5 000 € pour les logements sortis de la vacance et situés en zone rurale, en créant une prime additionnelle pour orienter l'usage des logements concernés vers le logement des travailleurs saisonniers.

Ce dispositif s'inscrit dans le cadre de la politique de la Communauté de communes pour le logement des travailleurs saisonniers comme un des outils opérationnels pour la captation et la remise sur le marché de la location de logements au bénéfice des travailleurs saisonniers du territoire.

1 – Dénomination

Ce programme d'aide est dénommé « Programme d'aide à la sortie de la vacance des logements pour les travailleurs saisonniers en Pyrénées Catalanes », appelé communément « Programme STOP VACANCE LOCATIVE »

2 – Objet

Ce programme d'aide a pour objectif d'aider les propriétaires de logements vacants à les remettre sur le marché de la location en les orientant vers la location à des actifs et travailleurs saisonniers du territoire de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes. Ce programme vient au **renfort** du programme d'aide nationale « Prime sortie de vacance » portée par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). La notion de travail saisonnier ou de travailleur en contrat saisonnier est entendue telle que définie au 3° de l'article L.1242-2 du Code du travail : Emplois à caractère saisonnier, dont les tâches sont appelées à se répéter chaque année selon une périodicité à peu près fixe, en fonction du rythme des saisons ou des modes de vie collectifs ou emplois pour lesquels, (...), il est d'usage constant de ne pas recourir au contrat de travail à durée indéterminée en raison de la nature de l'activité exercée et du caractère par nature temporaire de ces emplois. Un logement vacant à usage d'habitation est un logement ayant des éléments de confort **minimums** (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) mais qui est soit vide de meubles, ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation, soit qui n'a pas fait l'objet d'un usage d'habitation depuis plus d'un an.

3 – Bénéficiaires

Particuliers et/ou professionnels et/ou collectivités propriétaires d'un bien immobilier en situation de vacance locative située dans le périmètre et respectant les critères prévus au présent règlement, ayant la volonté de mettre

le bien concerné à disposition d'une population touristique ou de travailleurs en contrat saisonnier sur le territoire par des moyens adéquats (annonces, site internet, réseaux sociaux ou plateformes spécifiques...).

Sont concernés :

- les logements qui sont soit soumis à la taxe sur le logement vacant s'ils sont situés en zone tendue conformément aux dispositions de l'article 232 du Code général des impôts et dont il a été apporté la preuve de n'avoir pas été **occupés** depuis plus d'un an par tous moyens,
- soit s'il n'est pas en zone tendue qui n'a pas été occupé à titre de logement depuis plus d'un an (le propriétaire devra apporter la preuve de la vacance par tous moyens : facture d'électricité, d'eau...)

4 – Périmètre

Le bien doit être situé sur le territoire de l'une des 19 communes membres de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes.

5 – Modalités d'aides

Le programme prévoit deux modalités d'aides :

1°) **Soit** l'aide vient se cumuler à la prime sortie de vacance versée par l'ANAH ;

2°) En cas de non-**octroi** de l'aide de l'ANAH, le versement d'une prime sortie de vacance est possible sous conditions.

6 – Critères relatifs au porteur de projet

1. Le pétitionnaire doit demander une aide de l'ANAH au titre de la prime de sortie de vacance locative portée par cette dernière.
2. Si le pétitionnaire démontre l'**octroi** par l'ANAH de la prime de sortie de vacance, les conditions édictées au point n°4 **sous-visées** sont réputées remplies ;
3. Dans le cas où le pétitionnaire n'a pas demandé l'aide de l'ANAH ou n'est pas éligible à l'aide de l'ANAH précisée au point 2, le bien doit préalablement avoir été accompagné soit par le service Habiter en Pyrénées Catalanes, soit en cas de besoin d'audit en rénovation par la plateforme d'accompagnement des propriétaires d'hébergement mise en place par le PNR Pyrénées Catalanes. Ces services vérifieront la réalité de la vacance locative du bien et le respect des conditions de décence du bien.
4. Le bien doit respecter les conditions de **décence** du logement normalement attendues (eau, électricité aux normes, étanchéité, isolation et chauffage, et équipement de jouissance normalement attendu : sanitaires, coin cuisine et de repos ... du logement). Il doit respecter les minimums de décence énergétique (tel que visés par la loi climat et résilience du 21 **août** 2021) ;
5. Le bien doit être réservé, pour une durée de 3 années consécutives à compter de la fin des travaux pour les usages suivants :
 - Pour du logement de travailleurs sur les périodes du 1er décembre au 31 mars et/ou du 1er juillet au 31 **août** de chacune des trois années de réservation. Le propriétaire s'engage, durant cette période, à pratiquer un loyer conforme aux capacités **financières** d'un travailleur saisonnier et conforme aux particularités du bien. Le service Habiter en Pyrénées Catalanes, dans le cadre du mandat de gestion, conseillera le propriétaire en ce sens. Un même logement peut accueillir plusieurs travailleurs redevables pour leur part respective du montant du loyer précité. Une demande de loyer excessif peut entraîner l'exclusion **du bien** du programme sur simple décision de la Communauté de communes.

- En dehors des périodes précitées, pour du logement touristique à raison de 20 semaines par an minimum sur ces **mêmes** 3 années de réservation. Durant cette période, le propriétaire est libre de fixer le montant du loyer.
 - L'aide peut être octroyée dans le cas **d'une** mise en location à l'année du logement vide ou meublé.
6. Si le pétitionnaire n'a pas été éligible à la prime sortie de vacance de l'ANAH, il doit démontrer :
- Par tous moyens, l'état de **vacance** du bien (facture d'électricité et **d'eau** de l'année précédente)
 - Présenter un bail de location au bénéfice d'un actif ou d'un travailleur saisonnier du territoire (contrat de travail à fournir) au minimum pour la période indiquée au point n°5)
 - En cas d'impossibilité de fournir un bail de location, une attestation sur l'honneur de réserver le bien concerné dans les modalités prévues au point n°5.
7. Dans le cas où le bien aura un usage touristique en dehors de **la** période de location à un travailleur, le propriétaire devra respecter toute la réglementation concernant les loueurs de meublés de tourisme, disponible sur simple demande auprès des offices du tourisme du territoire et le cas échéant celle sur les loueurs de meublés ; il s'engage également à faire classer son bien par les offices du tourisme du territoire.
8. Le propriétaire doit être en règle avec la fiscalité de la taxe de séjour ou s'engager à se mettre en règle ;
9. Le propriétaire doit déposer une demande de subvention complète adressée à M. le Président de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes soit directement auprès de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes. Un accusé de réception, ne valant pas accord d'octroi de la subvention, sera alors remis au demandeur (voir point 10). Dans sa demande, le propriétaire s'engage expressément à respecter le présent règlement.

7 – Période

Ce règlement prend effet au lendemain de son approbation en Conseil communautaire et prend fin au 31 décembre 2028. Il peut être **délibéré** par décision du Conseil Communautaire.

8 – Éligibilité à la subvention et montant

La prime est versée sans contrepartie de travaux à réaliser. Elle est néanmoins conditionnée au respect des conditions prévues aux articles 5 et 6 du présent règlement.

L'aide s'élève à un montant de 2 500 euros versée de manière forfaitaire en une fois par virement bancaire.

Une même personne physique ou morale ne peut candidater qu'à un seul dossier de demande de l'aide sur toute la durée du programme. Une demande formulée par un propriétaire qui a déjà été bénéficiaire du programme pourra être examinée, à condition qu'il s'agisse d'une demande formulée pour la mise en location d'un autre bien que le bien concerné par la première demande. Dans ce dernier cas, **l'octroi** de la subvention relève de la seule décision du Président de la Communauté de communes.

L'aide de la Communauté de **communes** est cumulable avec des aides communales mises en œuvre pour le même type d'opération.

9 – Objectifs quantitatifs

L'intervention de la Communauté de communes et du PNR s'inscrit dans le cadre d'une enveloppe budgétaire déterminée annuellement au budget général de la Communauté de communes par délibération du Conseil Communautaire des Pyrénées Catalanes. Pour 2026-2027 cette enveloppe budgétaire s'élève à un montant de 20 000 euros.

Accusé de réception en préfecture
066-246600464-20260504-CCPC-2026124-16-DE
Date de réception préfecture : 11/05/2026

Ces sommes octroyées pour le financement du programme pourront être révisées chaque année selon les résultats de l'année **antérieure**, du nombre de dossiers déposés et au regard des exigences et priorités budgétaires annuelles fixées par la Communauté de communes. Au lancement initial de cette aide, l'objectif limite est le versement d'une aide à 8 logements bénéficiaires situés sur le territoire de la Communauté Pyrénées Catalanes.

10 – Procédure / Dossier

Le bénéficiaire doit solliciter l'aide sortie de vacance par lettre adressée au Président de la Communauté de communes. La demande doit être accompagnée des pièces utiles à la vérification des conditions **d'octroi** :

- La décision **d'octroi** de la prime sortie de vacance de l'ANAH
- En cas de non-**octroi** de cette dernière, par tous moyens :
 - Les pièces justificatives de la situation de vacance l'année précédente de la demande d'aide
 - Les pièces justificatives de décence du logement (DPE, abonnement électrique, eau, photographies...)
- L'engagement sur l'honneur de mise à disposition **du** logement à un travailleur saisonnier dans les périodes prévues à l'article 5, ou l'attestation sur l'honneur de la mise à disposition à un travailleur dans les mêmes périodes.
- L'autorisation au service guichet d'accueil des travailleurs saisonniers de communiquer sur la mise en location du logement concerné au bénéfice des travailleurs saisonniers ou de leurs employeurs sur les périodes prévues à l'article 5 et le mandat de gestion signé par le propriétaire et le service Habiter en Pyrénées Catalanes.
- Un RIB.

En cas de dossier incomplet, les services de la communauté de communes demanderont au pétitionnaire la complétude du dossier.

L'octroi de la subvention est décidée par décision du Président de la Communauté de communes après avoir constaté le respect des conditions prévues au présent règlement.

En cas de non-respect des conditions prévues au présent règlement, le pétitionnaire sera notifié du refus de l'octroi d'aide. Cette décision sera motivée.

11 – Cessibilité des droits

Les droits acquis par le bénéficiaire de l'aide sont incessibles, sauf au conjoint survivant lié par le mariage ou par un pacte de solidarité, ainsi qu'aux héritiers, y compris tant que la succession n'est pas fermée. L'ouverture de la succession proroge le délai de demande de l'aide, sans que cela ne conduise à établir le PV de réception des travaux au-delà de la date de fin du présent règlement.

12 – Communication

Le bénéficiaire autorisera la communauté de communes à communiquer par tous moyens sur l'aide accordée. Dans le cadre de la mise à disposition du logement à un travailleur, la Communauté de communes s'engage à inscrire le bien dans un fichier de recensement des logements disponibles pour les travailleurs du territoire qui sera transféré aux employeurs situés sur ce même périmètre.

Un consentement à cette communication sera fourni au dossier par le bénéficiaire de l'aide afin de se conformer à la réglementation en vigueur sur la protection des données. La communication de la disponibilité du logement pour les travailleurs saisonniers sera assurée par le Guichet d'Accueil des Travailleurs saisonniers.

13 – Sécurisation de la mise à disposition du logement auprès de travailleurs en contrat saisonnier

Accusé de réception en préfecture 066-246600464-20260504-CCPC-2026124-16-DE Date de réception préfecture : 11/05/2026

Dans le cas où le bien, objet de la demande de la subvention prévue au présent règlement, est mis à la disposition d'un actif ou d'un travailleur en contrat saisonnier, le propriétaire bénéficiaire et le preneur devront faire toutes les démarches utiles à la mise en œuvre de la garantie VISALE d'Action Logement. L'impossibilité avérée de souscrire à la garantie VISALE n'interdit pas la mise à disposition du bien. Dans le cas d'une activation de la garantie VISALE, aucune caution ne pourra être demandée au(x) preneur(s).

Les services de la Communauté de communes pourront être saisis pour tout accompagnement en la matière. Un même logement pourra être mis à disposition d'un ou plusieurs travailleurs en contrat de travail saisonnier, dans la limite des lits disponibles définis par le propriétaire. Les montants des loyers, définis au 4°) de l'article 6 du présent règlement, se cumulent.

14 – Modalités de paiement

Le paiement de l'aide sera effectué par mandat administratif après satisfaction des conditions prévues à la présente convention. L'aide sera versée en une fois.

15 – Contrôles et Sanctions

La Communauté de communes se réserve le droit d'effectuer des contrôles de toutes natures, notamment enquêtes ou visites au lieu du bien, ou encore demande de tout document justifiant de la situation du preneur, cela afin de vérifier le respect des conditions du présent règlement et en particulier la mise en location au bénéfice d'un travailleur saisonnier.

En cas de non-respect des conditions du présent règlement, la Communauté de communes se réserve le droit de ne pas verser l'aide au bénéficiaire, d'en demander le reversement, ou d'user de toutes les voies de droits visant à réparer la situation ou le préjudice qui en **naîtra**.

Tout litige concernant ce règlement sera porté devant le tribunal administratif compétent.

Ce Règlement d'intervention est annexé à la délibération du Conseil **Communautaire** des Pyrénées Catalanes instaurant le programme STOP VACANCE LOCATIVE 2026-2028.