



Logement des agriculteurs : développer un parc locatif privé à loyer maîtrisé

Les aides et le conventionnement de l'Anah

Selon les exploitations agricoles, les besoins de proximité du logement aux bâtiments techniques est variable.

Une étude réalisée par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt en 2009 auprès de jeunes agriculteurs, a mis en évidence les attentes de localisation, de confort et les difficultés à trouver un logement non dégradé dans le parc locatif privé en adéquation avec leur revenus.

Le conventionnement de logements dans le parc locatif privé ne permettrait-il pas de développer une offre de logements de qualité à loyers maîtrisés pour les agriculteurs ?

Quelques données dans le Rhône :

9 480 ménages dont la personne de référence est un agriculteur actif ou un agriculteur retraité :

- *469 (soit 5%) sont locataires d'une maison et 184 (3,6 %) d'un appartement dans le parc privé. Sur 469, 47 % sont des jeunes agriculteurs de moins de 30 ans*
- *471 ménages d'agriculteurs en activité contre 339 de retraités agricoles sont locataires dans le privé.*

Source DDT/SHRU – DREAL/SDES – RPLS 01/01/2017 - typologie des ménages chez les agriculteurs actifs - INSEE 2014



1 Le conventionnement Anah pour offrir un logement de qualité à loyer maîtrisé

La politique d'amélioration de l'habitat privé et du conventionnement sont portés par l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

L'Anah accorde des subventions pour des travaux de réhabilitation des logements privés en vue de la sortie d'habitat indigne ou très dégradé, de la rénovation énergétique ou de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie des occupants.

Les propriétaires bailleurs privés peuvent bénéficier de ces subventions jusqu'à 35 % des travaux en échange d'un conventionnement avec l'Anah. Ils s'engagent alors à louer leurs logements en plafonnant le loyer à des locataires sous plafond de ressources pour une durée minimum (voir ci-dessous).

De plus, le conventionnement permet une déduction fiscale sur les revenus locatifs dans certaines zones.

Le conventionnement est de 2 types :

- ✓ avec travaux subventionnés par l'Anah, la durée de convention est de 9 ans minimum.
- ✓ sans travaux subventionnés par l'Anah, la durée de convention est de 6 ans minimum.

⇒ Les baux ruraux sont éligibles au conventionnement de l'Anah.

⇒ Le logement peut être vacant ou déjà loué.

Les demandes sont déposées avec le concours d'opérateurs qui jouent un rôle de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage* (URBANIS, SOLIHA, Habitat et humanisme, Terre de Liens...) auprès du propriétaire bailleur.

* L'AMO en secteur programmé (voir carte page 4) est gratuite. Hors secteur, elle fait l'objet d'une subvention spécifique de l'Anah.

Quels sont les financements mobilisables dans le Rhône?

L'Anah accorde des subventions (jusqu'à 35 % d'aides), aux propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux de réhabilitation et de conventionnent de leurs logements locatifs. De plus :

- ✓ En secteur tendu, pour un loyer dit *social* ou *très social* et sous condition d'un co-financement d'une collectivité, elle verse une prime à la réduction de loyer.
- ✓ Les aides sont complétées par la Métropole de Lyon sur son territoire, pouvant porter les aides publiques à 80 % ou 100%.
- ✓ Des collectivités hors métropole peuvent attribuer des subventions complémentaires aux aides de l'Anah.
- ✓ En cas d'intermédiation locative (voir page 3), la déduction fiscale est majorée jusqu'à 85 % des revenus locatifs et une prime de 1000 € de l'État est rajoutée.

Quels sont les travaux financés par l'Anah?

Plusieurs types de travaux sont subventionnables par l'Anah :

- ✓ Les travaux lourds (logement indigne ou très dégradé) : tous les travaux nécessaires au règlement des situations d'indignité ou de dégradation.
- ✓ Les travaux de mise en sécurité et de salubrité.
- ✓ Les travaux d'amélioration de la performance énergétique.
- ✓ Les travaux pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie de l'occupant (âge ou handicap).

Quels sont les critères d'attribution?

L'attribution des subventions de l'Anah est fonction de l'opportunité économique, sociale et environnementale du projet, notamment au regard de la localisation du logement (proximité de bassins d'emplois, de transports, de commerces et services), mais également du marché immobilier local et des besoins en logement social.

Un besoin de logement à proximité d'une exploitation louée à un agriculteur dans le cadre d'un bail rural, peut être un critère d'opportunité.

Quelles sont les déductions fiscales?

✓ Le conventionnement ouvre droit à une déduction fiscale des revenus locatifs, selon le loyer pratiqué, dans les communes en zone A et B*.

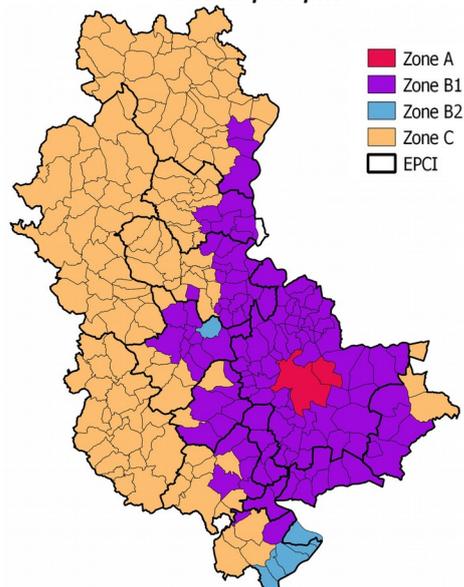
⚠ Il n'existe pas de déduction fiscale en zone C, sauf en cas d'intermédiation locative (voir p.3).

TAUX DE DÉDUCTION APPLICABLE (en % des revenus bruts fonciers)

Zone	A/Abis	B1	B2	C
Loyer intermédiaire	30	30	15	-
Loyer social ou très social	70	70	50	-
Intermédiation locative	85	85	85	85

Source : louer-abordable.gouv.fr, taux valables au 01/01/2019

Classement des communes par zone pour les dispositifs d'exonération fiscale dans le parc privé



²arrêté du 1er août 2014, pris en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation

2 Des aides bonifiées en cas de location à un public « prioritaire »

Leviers :

Avec la MOI ou l'Intermédiation locative :

- ☺ Possibilité de réservation de logement pour un public cible
- ☺ Déduction fiscale même en zone C
- ☺ Du cofinancement pour les travaux

Le choix des locataires s'effectue librement par le bailleur à condition de respecter les plafonds de ressources des locataires. Il n'y a pas de commission d'attribution. Dans ce contexte, il n'est pas automatique de réserver ces logements pour un public cible prioritaire, comme des exploitants.

Mais, il existe deux modalités, l'intermédiation locative et la maîtrise d'ouvrage d'insertion, qui permettent d'orienter les locations vers un public cible. Les collectivités ont un rôle à jouer et peuvent sensibiliser les propriétaires bailleurs dans les secteurs de l'agriculture.

L'intermédiation locative :

L'intermédiation locative (article L. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation) autorise la location de logements à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location ou de leur utilisation à des fins d'hébergement en faveur d'un public prioritaire. Ces organismes (Agence immobilière sociale ou association) doivent être titulaires d'un agrément délivré par le préfet pour l'exercice d'activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale.

Le bail principal est signé entre le propriétaire bailleur et l'organisme d'intermédiation locative qui est donc locataire principal. Un bail de sous-location est ensuite passé entre l'organisme d'intermédiation locative et le ménage locataire. Cet organisme a alors le choix d'attribuer le logement à un public préalablement ciblé.

➔ Les avantages pour le propriétaire bailleur sont :

- ✓ la sécurité de paiement des loyers,
- ✓ une déduction fiscale de 85 %, une gestion locative simplifiée et
- ✓ le maintien en état du logement lors de la restitution.

💡 Les organismes agréés dans le Rhône : Habitat et Humanisme, ALOJ, Entre.2.toits, Soliha.

La maîtrise d'ouvrage d'insertion

La maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) consiste à financer la réhabilitation de logements dont la rénovation est prise en charge par un organisme (SOLHA, Terre de Liens...) qui en assure ensuite la gestion locative sociale (avec un conventionnement d'une durée de 15 ans minimum).

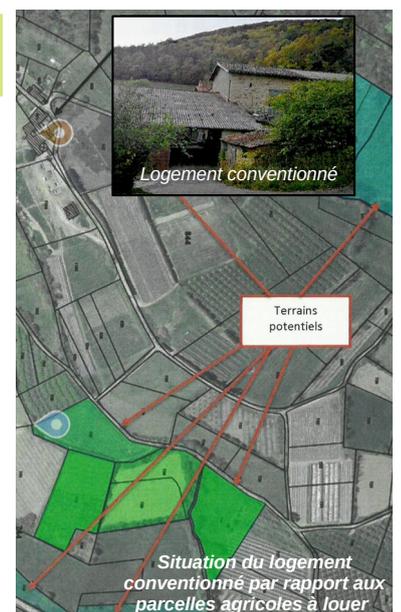
Cet organisme doit être titulaire de l'agrément MOI. Il peut se porter acquéreur du logement et faire de la location à des ménages en difficulté. Il peut cibler un public prioritaire. Les taux de subvention de l'Anah sont alors majorés (60 % maximum).

3 Un projet mené à Chaussan

Un logement de 105 m² à Chaussan (69) a été conventionné avec l'Anah. Pour monter le dossier, le propriétaire bailleur a été accompagné par un opérateur agréé par l'Anah. Ce logement, situé en zone agricole du PLU, est destiné à un couple de jeunes agriculteurs souhaitant s'installer en culture biologique. Ils disposeront d'un bail rural sur l'ensemble de l'exploitation agricole et du logement dont le loyer est conventionné, pendant neuf ans.

A ce jour, les travaux, d'un montant de 55 000€ HT, sont pratiquement terminés. Les subventions s'élèvent à 20 770 € par l'Anah et à 4 000€ par la COPAMO. Le loyer appliqué ne devra pas dépasser 525€.

Ce projet permet de conserver les bâtiments agricoles pour des agriculteurs et répond aux objectifs du PLH et du PIG de la COPAMO qui soutient la production de logements conventionnés dans le parc locatif privé ainsi que l'accompagnement à l'installation de jeunes agriculteurs.



carte Anah, DDT69 - 2018

4 Informations complémentaires

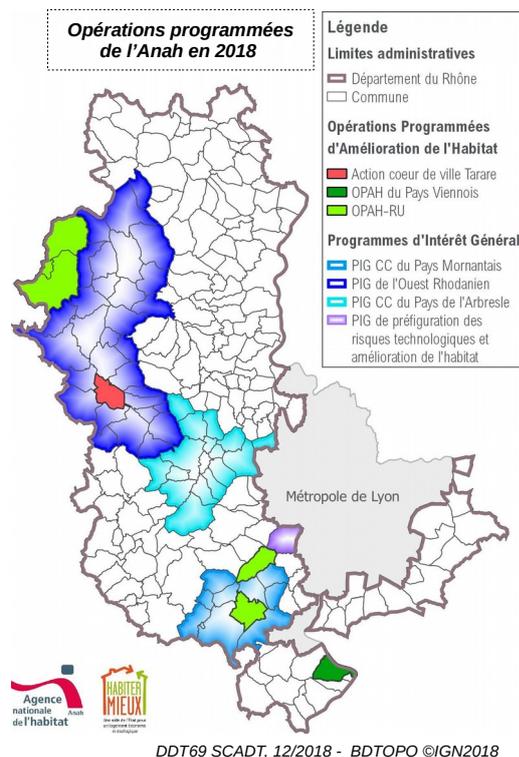
Les opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) et les Programmes d'intérêt Généraux (PIG)

Certaines intercommunalités mettent en œuvre une politique en faveur des logements privés : elles disposent d'opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de Programmes d'intérêt Généraux (PIG). Elles ont alors une équipe d'ingénierie qui informe et accompagne les propriétaires bailleurs dans les démarches de conventionnement et dans leurs projets de travaux.

Les objectifs de ces opérations :

- ✓ Produire des logements locatifs privés de qualité à loyers maîtrisés,
- ✓ Remettre sur le marché des logements vacants,
- ✓ Améliorer l'efficacité énergétique des logements,
- ✓ Améliorer le confort des logements,
- ✓ Adapter les logements.

💡 *Exemple :* le PIG de la COPAMO intègre un objectif spécifique aux logements des agriculteurs.



5 Ressources

Aides de l'Anah :

Délégation locale de l'Anah du Rhône : ddt-shru-ahp-anah@rhone.gouv.fr , Service Habitat et Renouvellement Urbain, tél. 04 78 62 53 99

<http://www.rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-urbanisme-construction-logement/Logement/Habitat-prive-Anah-Habiter-Mieux>

Dispositif « louer abordable » pour le conventionnement:

<http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/faire-un-bon-investissement-locatif/le-dispositif-louer-a-bordable-les-avantages-fiscaux>

Service en ligne de demande d'aide à l'Anah :

<https://monprojet.anah.gouv.fr/>

Aides à la rénovation énergétique :

<http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/ameliorer-letiquette-energetique-de-votre-bien/>

Pour tous renseignements : <https://www.adil69.org/>

Contact

Direction Départementale des Territoires du Rhône : ddt-scadt@rhone.gouv.fr

Site de la charte départementale Agriculture, urbanisme et territoires :

www.agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr