



Les logements sociaux

L'agriculteur, un public cible

Selon la typologie des exploitations, les besoins de proximité des exploitants à leurs bâtiments techniques sont variables. Une étude réalisée par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt en 2008-2010 auprès de jeunes agriculteurs, a mis en évidence les attentes de confort et les difficultés à trouver un logement dans le parc locatif privé en adéquation avec leur revenus, qui ne soit pas trop vétuste.

Les dispositifs de réservation de logements sociaux peuvent-ils permettre de répondre au besoin des agriculteurs à certaines étapes de leur parcours résidentiel, particulièrement à l'installation et à la cession d'exploitation ?

Quelques données dans le Rhône¹

- 164 417 logements sociaux (dont 157 782 à la location) sur le département du Rhône en 2017¹.
- 5 233 logements sociaux financés par l'État dans le Rhône, dont 80 % sur le territoire de la Métropole de Lyon et 20 % sur le territoire du Nouveau Rhône.
- 2,1 % de vacance sur la Métropole de Lyon et 3,7 % sur le territoire du Nouveau Rhône.
- 3 894 ménages ont comme personne de référence, un agriculteur actif :
 - 80 % sont propriétaires, 5 % sont hébergés gratuitement et 15 % sont en location dont 2 % en HLM.
 - 96 JA de moins de 30 ans habitent dans un appartement (loué ou acheté).
- 5 586 ménages ont comme personne de référence, un agriculteur retraité : 85 % sont propriétaires, 5 % sont hébergés gratuitement et 10 % sont en location dont 3 % en HLM.

¹ Source DDT/SHRU – DREAL/SDES – RPLS 01/01/2017 - 2 typologie des ménages chez les agriculteurs actifs - INSEE 2014

1 Quelles sont les modalités d'attribution et de financement des logements sociaux ?

L'attribution d'un logement social est soumise à conditions de ressource et passe par une commission d'attribution créée en application de l'article R441-9 du Code de la construction et de l'habitation. Les plafonds de ressources et de loyers sont réglementés au niveau national.

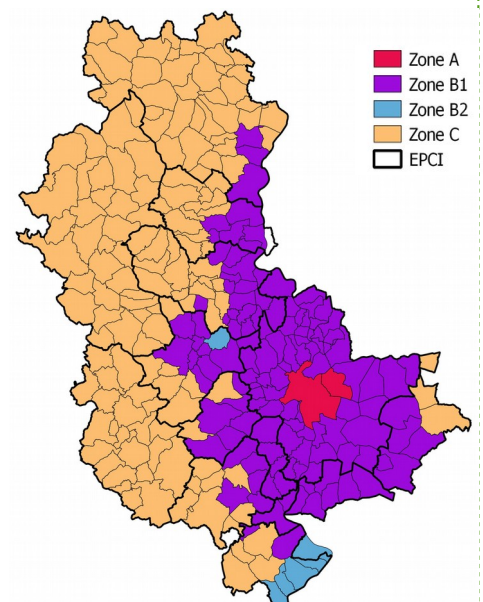
La signature d'une convention liant le bailleur social (qui construit et gère le logement social) et l'État, fait entrer un logement dans la catégorie du logement social. Il s'agit de la convention d'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Cette convention va déclencher des aides pour le locataire (APL), mais surtout des aides au bailleur pour la construction. La nature du prêt octroyé par l'État pour financer la construction de l'immeuble va déterminer le montant du loyer et le plafond de ressource qui lui correspond.

➔ Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes, lors de la construction de l'immeuble :

- ✓ Le Prêt locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- ✓ Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) correspond à 80 % des logements sociaux,
- ✓ Le Prêt Locatif Social (PLS).

➔ Dans le calcul ultérieur des loyers, sont prises en compte des règles précises mais complexes, qui dépendent d'un secteur géographique, déterminé par les zonages A, B1, B2 et C (voir carte ci-contre) et de multiples paramètres (transports en commun, isolation thermique...).



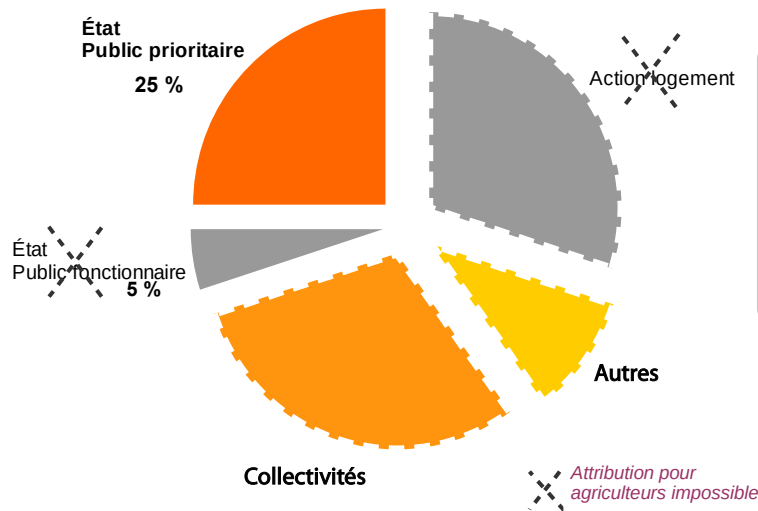
Carte DDT69 SCADT – décembre 2017
BDTOPO ©IGN2017

2 Qu'en est-il des systèmes de réservation des logements sociaux?

Le fléchage d'un logement social pour une catégorie professionnelle est illégal. Cependant il existe des quotas réservataires mobilisables, sous réserve du respect des plafonds de ressources du logement social. En effet, l'État, les collectivités publiques (EPCI, communes, Conseil Départemental) et les collecteurs (Action logement – voir ci-dessous) ont un droit de réservation de logements sociaux.

Répartition des attributions des logement sociaux

L'État a droit à 30 % des réservations de HLM auprès de tous les organismes HLM : 5 % sont réservés aux fonctionnaires : agents civils et militaires ; **25 % à des publics prioritaires***. Ces publics sont définis dans le Plan Départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDAHLPD).



Action logement recouvre l'ancien 1 % logement. Il s'agit d'un dispositif par lequel les entreprises payent des cotisations destinées à aider leurs salariés à se loger. **Les chefs d'exploitation ne sont pas concernés par ce dispositif** (au contraire des salariés agricoles).

Chambres de commerce et d'industrie, bailleurs... Les bailleurs attribuent les logements non réservés dans un souci de bonne gestion de leur patrimoine et de son occupation sociale (ré-distribution aux collectivités par exemple).

Des réservations de plein droit sont données aux collectivités qui accordent une garantie d'emprunt. Les prêts des logements sociaux étant accordés sur l'épargne des Livrets A par la Caisse des Dépôts et Consignation, les bailleurs ont besoin de garants publics, et les collectivités se portent garantes pour les bailleurs. Cette garantie ouvre un droit de **réservation de 20 % aux collectivités**. De plus, si les collectivités subventionnent le bailleur, le quota de réservation peut s'élever jusqu'à 30 %.

- ➔ *Public prioritaire : plusieurs profils sont identifiés : les « sans logement » ou les « mal logés », en situation de handicap ou de maladie grave, etc. et également, **les jeunes en décohabitation familiale**, les ménages en situation de précarité afin de réduire leur charge par exemple de transport en devant se rapprocher de leur travail.
- 💡 Le quota de l'État, réservé à ces publics prioritaires, **peut répondre à la demande de réservation pour des agriculteurs qui répondent à au moins un de ces profils**.
- 💡 De même, le quota réservataire des collectivités peut répondre aux besoins des agriculteurs.

3 Quelle est la situation dans le Rhône ?

Le parc social est en grande tension sur la métropole et l'agglomération lyonnaise, ailleurs beaucoup moins. Les données statistiques montrent que la pression est faible en termes de demande dans le Nord et l'Ouest du SCOT Beaujolais et dans les Monts du Lyonnais, alors que le parc social existant est important (sauf Haut Beaujolais).

💡 Les garanties entre collectivités et bailleurs sociaux :

Dans le Rhône, le Département accorde une garantie d'emprunt à l'OPAC 69 (et seulement lui). Les autres bailleurs sont garantis par les communes ou les EPCI* sur lesquels ils construisent. Cette garantie ouvre un quota mobilisable par les collectivités (Conseil Départemental, les intercommunalités ou les communes) qui **peuvent flécher des attributions pour les exploitants dans le cadre d'une stratégie agricole** en vue de soutenir et maintenir cette activité économique sur leur territoire (exemple : aider les jeunes repreneurs d'exploitation).

- 💡 En outre, il est envisageable au cas par cas de solliciter les bailleurs, qui pourraient décider de faire des réservations directes sur leur quota restant, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un grand nombre d'attributions.

*En cas de PLH (plan local de l'habitat) il y a un partage des réservations entre les communes et les intercommunalités.

4 Y aurait-il des logements disponibles dans le patrimoine des communes ?

Les données statistiques montrent un fort pourcentage de logements vacants dans le parc des collectivités. Sur 20 590 au total dans le Rhône, 4 796 sont vacants dont 2797 depuis plus de 2 ans (soit 13,6%) et 1560 depuis plus de 5 ans (soit 7,6%).

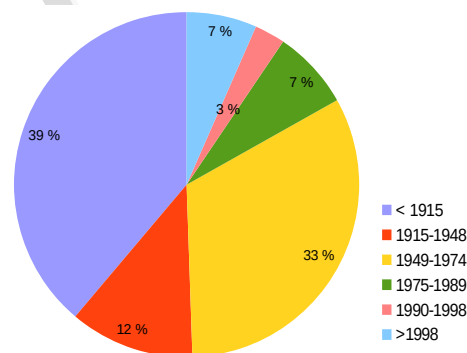
➔ Il existe donc un potentiel de logements vacants pouvant être attribués à des agriculteurs.

Cette vacance provient probablement du fait qu'un certain nombre d'entre eux sont vétustes et inconfortables (39 % des logements communaux vacants manquent de confort, la moitié d'entre eux ont été construits avant 1948). Ils nécessiteraient des travaux de réhabilitation ou de démolition.

💡 Les logements communaux peuvent devenir des logements sociaux soit parce que les communes cèdent le logement à un bailleur social, soit par le biais d'un conventionnement (voir ci-dessous) direct de la commune en tant que bailleur social avec l'État.

💡 Les communes peuvent être propriétaires de bâtiments particuliers comme une école ou un presbytère non-utilisés. Ils peuvent demander des subventions à l'État pour en faire des logements.

Vacance selon la date d'achèvement du logement



données foncières MAJIC 01/2014 - DDT69 2017

➔ Un conventionnement possible

Dans le Rhône, le conventionnement de logements municipaux concerne environ 5 logements par an. Les conventionnements de logements sociaux sont les mêmes qu'avec des bailleurs. Ils disposent des mêmes modes de conventionnement définis selon les plafonds de ressources des populations.

Trois modes de conventionnement pour faire entrer un logement communal dans le parc social

- 1 Pour leur financement, différents types de prêts peuvent être octroyés : PLUS, PLAI ; PLS . Ils ouvrent aux mêmes financements standard. Les communes peuvent également bâtir des logements sociaux neufs , comme ceux d'un bailleur social classique. Les logements sociaux de la commune entrent dans le domaine privé de la commune.
- 2 Il existe un autre dispositif de financement exclusivement à destination des communes ou de leur groupement appelé « Palulos » communale. La subvention PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale), s'applique à la création de logements ou à l'amélioration de logements existants dans des bâtiments vacants de la commune : transformation par exemple d'une école, d'un presbytère...
- 3 Le conventionnement sans travaux subventionnés (un ancien logement d'instituteur par exemple ne va probablement pas nécessiter de travaux particuliers).

❗ Le montant des subventions d'État attribuées aux bailleurs (et par extension aux communes) représente moins de 3 % du plan de financement des logements. **L'investissement est cependant considéré comme un placement par les bailleurs HLM, qui empruntent sur 40 ans.** L'un des freins au financement de logements sociaux communaux est la réticence des maires à emprunter sur une longue durée (au-delà d'un mandat) alors que les taux réduits des prêts bonifiés et des dispositions fiscales permettent d'autofinancer en grande partie l'investissement par les loyers. **Si les communes raisonnaient en termes d'investissement comme les bailleurs sociaux elles seraient sans doute plus enclines à produire du logement social.**

💡 Les communes qui ne seraient pas en capacité d'assurer la gestion locative peuvent faire appel à des bailleurs sociaux ou des associations faisant de la gestion locative sociale.

💡 Enfin, il serait possible de solliciter les bailleurs sociaux dans l'exploitation du parc communal vacant par le biais d'une cession ou d'un bail emphytéotique. Un paramètre est à prendre en compte : le conventionnement serait plus difficile en logements diffus, les bailleurs préféreront s'engager sur des opérations de 4 à 6 logements.



5 Quels sont les partenaires à réunir pour développer une offre de logements sociaux pour les agriculteurs?



Les collectivités : communes et intercommunalités

Les communes et les intercommunalités sont les acteurs clés de la réussite d'une démarche relative à l'appropriation du logement social par les agriculteurs. **Les élus seront nécessairement porteurs de cette politique d'offre de logements sociaux à destination des exploitants agricoles.**

Elles devront **identifier les besoins** de la commune en matière de logements pour les exploitants agricoles, évaluer la faisabilité de la mobilisation d'éventuels logements communaux vacants ou de terrains à céder afin de produire du logement social ou de mettre à disposition de bailleurs sociaux des bâtiments ou terrains pour la réalisation de logements. Ainsi, elles pourront **mettre en place un dispositif de réservations** avec les partenaires.

-  Cette problématique du besoin de logements notamment chez les jeunes agriculteurs devrait être prise en compte dans les PLH (ce qui est peu le cas actuellement).
-  La démarche de réservation de logements sociaux pour les exploitants agricoles pourra en outre permettre de sensibiliser à la nécessité de la préservation du foncier agricole, notamment auprès des jeunes agriculteurs.

Le Conseil Départemental

Le Conseil départemental (CD) n'a jamais mené d'actions spécifiques en matière de développement de logements à destination des agriculteurs. Cependant il pourrait tout à fait **flécher des logements** pour eux si l'on considère : (1) qu'il s'agit d'un public prioritaire, (2) que cela rentre dans une démarche de stratégie agricole.

Il pourrait se mobiliser autour de 2 axes :

Un appel à projet pour la production de logements sociaux dans les communes concernées par un périmètre PENAP*

Le Département pourrait envisager un financement dans le cadre d'un développement de logements sociaux pour les communes concernées par un périmètre PENAP*.

Il peut mobiliser des fonds spécifiques et inscrire la démarche dans le **soutien à des étapes du parcours de l'agriculteur**: par exemple à l'installation ou auprès de publics âgés qui est une compétence du Conseil Départemental.

Dans le cas d'appels à projets favorisant les réhabilitations de logements communaux en centre-bourgs, une commune, qui n'aurait pas la capacité d'assurer la gestion locative en interne, peut se faire aider par des associations sociales.

Pour ces opérations, il serait intéressant de réfléchir à la problématique des logements vacants communaux à l'échelle intercommunale qui pourrait être portée par un PLH(i) et intégrer l'agriculteur comme un public cible.

La réservation de logements via les Maisons du Rhône

Le Département pourrait jouer ce rôle de transmission de demandes de logement social à destination des exploitants agricoles auprès de l'OPAC. Les demandes de logements des jeunes agriculteurs se feraient auprès des Maisons du Rhône qui pourraient leur destiner des logements, afin de conforter une politique de soutien à l'installation en Hors Cadre Familial, par exemple.

Les conditions de bon fonctionnement seraient les suivantes : une orientation politique forte devra être adoptée, puis communiquée pour le recensement des demandes des agriculteurs via les Maisons du Rhône.

Par ailleurs, le département du Rhône a lancé la charte Rhône + vivre chez soi pour inciter les promoteurs à construire plus de logements adaptés au vieillissement et aux handicaps. Démarche dans le rural, qui permet aux personnes âgées de rester dans leur village.

*PENAP : Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains

Les bailleurs sociaux

Leur stratégie politique de développement de logements sociaux est liée aux besoins du territoire exprimés dans les PLH. Le contexte de chaque projet nécessite d'être évalué dans le cadre d'une étude avant engagement.

Certains paramètres sont à prendre en compte dans la sollicitation des bailleurs : (1) la production du logement social (très normé donc plus coûteux qu'un logement traditionnel) est de plus en plus coûteuse. (2) Le financement du logement social, particulièrement en zone rurale (zone détendue) est moins bien subventionné qu'en zone tendue, les bailleurs peuvent donc être moins enclins à y intervenir. Cependant ce paramètre peut être pondéré en partie par le prix du foncier, moins coûteux en zone rurale.

➔ En milieu rural, les bailleurs sociaux produisent en général des petits programmes de 4 à 6 logements (individuel groupé, habitat intermédiaire) susceptibles de répondre aux besoins et aux attentes des agriculteurs : peu d'étages, petit pavillon avec terrain, entrée privée... Voir photos ci-dessous



La Mutualité Sociale Agricole

La Mutualité Sociale Agricole (MSA) assure l'affiliation et enregistre le statut de l'agriculteur. Lors de leur affiliation, les agriculteurs peuvent faire appel à des conseillers agricoles qui assurent un accompagnement social. Ceux-ci travaillent de concert avec des assistantes sociales pour les situations difficiles. Dans le cadre de l'intervention des conseillers agricoles, la MSA pourrait assurer une démarche transversale qui prenne en compte la question de l'habitat, et repérer ainsi les exploitants ayant des difficultés d'accès au logement. A ce titre **la MSA pourrait être un levier de communication.**

En outre, la MSA pourrait aussi mettre en place des actions spécifiques liées au parcours résidentiel des exploitants agricoles dans le cadre de son plan d'action sanitaire et social. Il faudrait pour cela, que l'habitat soit inscrit dans la convention d'objectifs de la Caisse Ain-Rhône (reconduite tous les 5 ans et déclinée localement), ce qui n'est pas le cas à ce jour dans le Rhône mais pourrait le devenir.

6 Points leviers et freins

Leviers

- 😊 Parc existant important et pression faible chez les bailleurs hors agglomération de Lyon et Val de Saône
- 😊 Possibilité de prioriser les agriculteurs sur les quotas réservés aux collectivités territoriales
- 😊 Potentiel pour flécher les agriculteurs sur les quotas réservés remis en attribution (Préfecture ou Commune)
- 😊 Enregistrement des demandes possible dans les Maisons du Rhône
- 😊 Relais d'information envisageable avec la MSA
- 😊 Public à prioriser : jeunes agriculteurs et cédants
- 😊 Les bailleurs sociaux sont prêts à produire de petits programmes (4/6 logements) répondant aux besoins des agriculteurs
- 😊 Evolution sociétale : habiter sur l'exploitation n'est pas toujours un préalable

Freins

- 😞 Freins culturels : difficulté à envisager une location d'appartement
- 😞 Les besoins de proximité à l'exploitation doivent être étudiés au cas par cas
- 😞 En zone C (détendue), les loyers et les subventions sont plus bas. Les coûts admissibles sont donc souvent plus bas que les coûts de production.
- 😞 La loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté promulguée le 27/01/2017 oblige l'ensemble des réservataires à consacrer 25 % de leurs attributions aux profils les plus prioritaires (CCH : art. L441-1) : publics DALO + très sociaux, victimes de violence conjugale etc. Frein à pondérer dans la mesure où il aura peu d'impact en rural

Exemple : projet d'écoquartier de Meys (69) :

La commune de Meys a intégré dans son projet d'écoquartier, un programme de 6 logements sociaux qui sont réalisés par l'OPAC. L'école du village étant inadaptée, le conseil municipal fait construire en 2009, un bâtiment neuf et moderne, puis en 2011, développe le concept d'aménager un écoquartier.

Au regard de la nécessité de logements sociaux, une démarche de parcours résidentiel des habitants a été intégrée au diagnostic du projet grâce aux enquêtes, particulièrement auprès des jeunes et des personnes âgées à la retraite ou en voie de l'être. Beaucoup souhaitent rester sur la commune. Les personnes âgées trop excentrées du bourg (dont plusieurs agriculteurs), souhaitent se rapprocher des services. Ainsi, des besoins ont été identifiés à l'échelle de 4 ou 5 ans et intégrés dans cette démarche.

En 2014, à la révision du PLU, une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) a été proposée pour 6 logements sociaux dans un cadre d'une démarche Rhône+ pour produire des logements adaptés. Deux de ces logements (rez-de-chaussée) seront donc adaptés au vieillissement. Si des agriculteurs à la retraite sont intéressés, ils peuvent en faire la demande (cas d'agriculteurs qui quittent leurs habitations pour transmettre à leur retraite leurs exploitations).

Des réflexions sont en cours pour réhabiliter l'ancienne école en deux nouveaux logements.

Aujourd'hui, la charte Rhône + est signée, le label EcoQuartier étape 2 est obtenu, le permis de construire pour les 6 logements est déposé et la construction a débuté. Tout au long du projet, la collectivité a été accompagnée par le CAUE et la DDT69.

Pour aller plus loin, les MARPA :

Les Maisons d'Accueil Rurales pour Personnes Âgées (MARPA), sont une solution pour le relogement des cédants. Ce sont de petites unités de vie à hébergement permanent (24 résidents maximum) situées en centre-bourg. Ce concept est né d'une expérimentation de développement social local initiée par la Caisse central de la MSA à la fin des années 1980. L'objectif est de (1) permettre aux personnes âgées d'un territoire rural de vieillir dans le village, lui offrant ainsi la possibilité d'une vie sociale, une autonomie et un accès aux services, (2) dynamiser un bassin de vie rural par la création d'emplois et une synergie d'acteurs locaux.

Dans l'Ain, en 2006, la MSA se lance dans un programme de 12 MARPA proposées aux collectivités. Le financement de cette ingénierie est réparti entre le Conseil Départemental de l'Ain, la Fédération de la MSA Ain-Rhône et la collectivité locale. La collectivité accueillant le projet met à disposition un terrain viabilisé à ses frais. Un opérateur de logement social (bailleur type OPAC ou autre) peut être nécessaire. Les Marpa peuvent bénéficier des prêts aidés de l'État : prêt locatif social (PLS), prêt locatif à usage social (PLUS).



MARPA à Fleurie (69) – © MARPA 2017

Ces maisons proposent de petits logements de 35 m² de plain-pied, non meublés (cuisine, salle de bain, accès privé...). Elle gère le centre et un responsable est présent en permanence sur les lieux. Les résidents peuvent bénéficier des soins et des aides dans les mêmes conditions que leur domicile. A noter qu'aujourd'hui, la moyenne d'âge dans ces structures est de 80 ans et que résider dans une MARPA coûte environ 950€ (charges + loyer hors aides CAF ou MSA).



Dans le département du Rhône, la 1^{ère} MARPA a ouvert ses portes en janvier 2017 à Fleurie.

MARPA à Marlieux (01) – © MARPA 2017



7 Ressources

Site pour dépôt de demande de logement social :

www.demande-logement-social.gouv.fr

L'inscription sur ce site permet la détermination d'un « numéro unique d'enregistrement », base de données dans laquelle les bailleurs vont regarder et répondre selon la localisation des demandes de logement. Une consultation pour des chiffres clés par commune est possible.

Pour tous renseignements :

Contactez la DDT du Rhône, service habitat: <mailto:ddt-shru@rhone.gouv.fr>

Site d'informations sur la disponibilité de logements sociaux :

www.bienveo.fr

Le site est alimenté par les organismes HLM depuis septembre 2017 (en cours de déploiement). Il a été créé par l'Union sociale pour l'habitat, la structure qui regroupe l'ensemble des bailleurs sociaux en France.

Sites d'informations sur les MARPA :

www.marpa.fr

www.msa.fr/lfy/logement/aides - voir dans document, la brochure « Des lieux de vie collectifs adaptés aux retraités : une solution attractive pour les territoires »

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