

Mesures  
pour les

# Notaires & professionnels de l'immobilier

Le manque de logements locatifs attractifs en zones rurales est un frein à leur développement. Afin d'améliorer le parc locatif, dans un souci de préservation de l'espace et du patrimoine, plusieurs mesures de la loi relative au développement des territoires ruraux ouvrent des possibilités pour rénover l'habitat ancien et permettre de revitaliser les villages et les centres-bourg.



*Les territoires ruraux connaissent des évolutions contrastées : extension périurbaine, installations dynamiques, activités non agricoles, déclin démographique... La loi relative au développement des territoires ruraux, promulguée le 23 février 2005, offre aux acteurs du monde rural une série d'outils qui constituent autant de leviers pour favoriser l'attractivité de ces territoires.*

## Pour les particuliers

Deux mesures en faveur de l'immobilier locatif sont notamment applicables en Zone de revitalisation rurale (ZRR)

➔ l'amélioration du dispositif

Robien qui permet de déduire de son revenu foncier jusqu'à 65 % du prix de revient du logement en portant à 26 % le taux de la déduction forfaitaire applicable au montant des revenus fonciers tirés des biens loués [art.100 modifié par la loi de finances pour 2006] ;

➔ la possibilité donnée aux collectivités territoriales et à leurs établissements d'accorder une exonération pendant 15 ans de taxe foncière sur les propriétés bâties. Cette possibilité concerne les personnes physiques ayant acquis puis amélioré un logement à l'aide d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) en vue de sa location [art.10].

Les bailleurs doivent s'engager à respecter les obligations prévues par la convention (attribution du logement sous condition de ressources du locataire et du montant du loyer).

Le bailleur peut reprendre **les bâtiments de ferme présentant un intérêt patrimonial ou architectural**, à condition que cette reprise ne compromette pas l'exploitation agricole et que le changement de destination soit autorisé par le POS ou le PLU [art.97].

L'investissement immobilier touristique (mesure fiscale prorogée jusqu'en 2010)

➔ Les contribuables qui rénovent des logements touristiques (logements faisant partie d'une résidence de tourisme ou un village résidentiel de tourisme, situés dans certaines zones géographiques) bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 20 % du coût des travaux ou du prix de revient du logement majoré du coût des travaux de réhabilitation supportés par les propriétaires (40 % pour un logement de village résidentiel de tourisme inclus dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir – ORIL). Les dépenses sont plafonnées à 100 000 € pour un couple marié et 50 000 € pour une personne célibataire. Les travaux doivent être réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2010. Un engagement de location

pendant 9 ans conditionne cette mesure fiscale [\[art.20\]](#).

## La sous-location meublée aux travailleurs saisonniers

→ Jusqu'ici, parmi les bailleurs privés, seules les sociétés d'économie mixte (SEM) étaient en droit de louer leurs logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) à des centres communaux d'action sociale et à des associations déclarées en vue d'une location meublée, pour une durée de six mois maximum, à des travailleurs saisonniers. Désormais, cette possibilité est ouverte à tous les bailleurs de logements conventionnés à l'APL.

De plus, le prix du loyer initial peut être majoré du prix de location des meubles. Ce prix sera fixé et révisé par arrêté en tenant compte du prix des meubles et de la durée de leur amortissement. Il ne peut dépasser le montant du loyer [\[art.192\]](#).

Des dispositions fiscales incitent les employeurs à **rénover leur patrimoine immobilier pour l'hébergement des travailleurs saisonniers et des apprentis** [\[art.98\]](#).

La valeur locative est calculée au prorata de la durée d'utilisation des locaux servant



à l'hébergement de saisonniers et des apprentis l'année précédente.

## Pour les collectivités locales

→ La loi crée la structure de **Sociétés d'investissement pour le développement rural** (SIDER), destinée à favoriser, notamment, l'investissement immobilier, la réhabilitation des logements, la réalisation d'équipements touristiques, culturels, de loisirs et sportifs dans les ZRR [\[art.17\]](#).

Des mesures spécifiques pour **la reconstruction de bâtiments présentant un intérêt patrimonial** peuvent être prises par le Conseil municipal. Exemples : chalets

d'alpage ou bâtiments d'estive (dégrèvement partiel ou total de la taxe de reconstruction) [art.98].

## Des mesures spécifiques à la montagne

→ L'hébergement touristique en zone de montagne  
En zone de montagne, la procédure des Unités touristiques nouvelles (UTN) est réformée. Elle tient compte désormais de la taille des UTN et cherche à promouvoir l'élaboration de documents d'urbanisme (Plans locaux d'urbanisme...) en montagne. L'autorisation de création d'UTN peut imposer

la réalisation de logements destinés aux salariés de la station, notamment saisonniers [art.190].

En dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions sont interdites dans une bande de 100 m.** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 m. de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (Code de l'urbanisme: art.L.111-1-4). Des dérogations exceptionnelles sont possibles en fonction des conditions locales [art.200].

### À SAVOIR

Les mesures peuvent être soumises à certaines conditions, et sont laissées au choix des collectivités territoriales. Leur mise en pratique est en général liée au dépôt d'un dossier après consultation des conditions auprès des collectivités territoriales concernées.

### À QUI S'ADRESSER?

Mairie ● Groupement de communes ● Conseil général ● Direction départementale de l'équipement ● Centre des impôts



Réalisé par  
la Délégation à l'information  
et à la communication  
(studio graphique et photothèque)  
du Ministère de l'Agriculture  
et de la Pêche



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE  
DE L'AGRICULTURE  
ET DE LA PÊCHE

MINISTÈRE  
DES TRANSPORTS  
DU TOURISME  
ET DE LA MER