

Journée régionale Nouvelle Aquitaine sur les dispositifs
Loc'Avantages et d'Intermédiation Locative

Les aides financières de l'Anah et l'avantage fiscal

16 septembre 2025
Bordeaux

Les enjeux de la réhabilitation du parc locatif privé

Un objectif global de **massification des aides PB sur tout le territoire** répondant à des **enjeux multiples**



Enjeux climatiques

- Rénover le parc locatif afin de **réduire la consommation d'énergie**
- Contexte **d'interdictions progressives** de location des **passoires énergétiques**



Enjeux territoriaux

- Rénovation de **bâti dégradé et/ou vacants**, notamment en centres anciens
- **Zéro artificialisation** nette en 2050.
- Eviter une **sortie du parc locatif** des logements anciens



Enjeux sociaux

- Développer une offre locative **abordable (loyers et charges) et confortable**
- Eviter que les **locataires modestes** soient logés dans un parc dégradé et énergivore
- Adapter les logements à la **perte d'autonomie et au handicap**



Une articulation forte avec les politiques locales

Portrait des propriétaires bailleurs du parc locatif privé

7,4M 24,5%
des RP
Logements

1,5M 
passoires énergétiques
~20%

Rappel - Aujourd'hui sur les aides à la pierre :

~50% Des logements sont en mono propriété **~50%** Des logements sont détenus par des personnes morales

Typologie logement
47% du parc locatif se situe en copropriété (Source Filocom 2019)

31% 36%
Maison individuelle

22% 23%
Appartements (monopropriété)

47% 41%
Appartements (copropriété)

Typologie propriétaire
18,5% des logements appartenant à personnes physique sont des passoires énergétiques

79% propriétaires personnes physiques
Dont 18,5% de passoires

21% PM
Dont 18,8% de passoires

Catégorie de revenus
59% du parc locatif appartient à des propriétaires disposants de ressources de niveau intermédiaire et supérieur

9%*
TMO/MO

21%* INT

38%* SUP

11%
Revenus
inconnus

21% PM

Enjeux d'adapter les aides aux différents profils de bailleurs et leurs projets de travaux

Le propriétaire bailleur doit fournir au locataire **un logement décent** qui doit répondre à 5 critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements.

La performance énergétique attestée par le **DPE*** est devenue progressivement un **critère de décence**.

- **A partir du 1^{er} janvier 2025**, pour être considéré comme décent, un logement doit avoir une étiquette énergétique (étiquette DPE) de classe F minimum (soit comprise entre A et F).

Evolution du critère de décence énergétique en France Métropolitaine :

- En **2028** : la classe DPE devra être **minimum E**
- En **2034** : la classe DPE devra être **minimum D**

Evolution du critère de décence énergétique pour les DROM :

- En **2028** : la classe DPE devra être **minimum F**
- En **2031** : la classe DPE devra être **minimum E**

L'information se trouve sur le DPE, document à annexer obligatoirement au contrat de location du logement par le PB.



Durée de validité 10 ans, (sauf exceptions ci-dessous) :

- ceux réalisés **avant le 1^{er} janvier 2018** : ne sont plus valables
- ceux réalisés **avant le 1^{er} juillet 2021** : ne seront plus valables à partir de janvier 2025

/!\ Différent de l'Audit valable 5 ans.

En cas de location d'un logement non décent, le propriétaire bailleur s'expose à différentes sanctions (réduction ou suspension du loyer, prescription de travaux par le juge, etc.).

/ ! \ La non-décence énergétique du logement ne remet cependant pas en cause la validité des baux en cours. Cependant le locataire peut saisir le juge civil pour faire reconnaître la non décence du logement et ordonner l'exécution de travaux de rénovation, la baisse ou la suspension du paiement du loyer...

Interdiction de location. Depuis le 1^{er} janvier 2025 (2028 pour DROM) : Un logement **classés G** non loué à date qui ne respecte pas le critère de décence énergétique **ne peut pas être mis en location** (que le locataire soit d'accord ou non pour vivre dans le logement)

Gel des loyers. Depuis le 24 août 2022 (01/07/2024 pour les DROM) : Les **loyers des logements, déjà loués, classés F ou G sont gelés**. C'est-à-dire qu'il n'est pas possible :

- D'augmenter le loyer entre deux locataires au moment d'un nouveau bail
- De procéder à la révision annuelle du loyer en cours de bail
- De proposer une augmentation de loyer lors du renouvellement du bail

Cette mesure s'applique aux nouveaux contrats de location aux baux renouvelés ou reconduits à partir du 24 août 2022.

Les aides de l'Anah



Le service public de la rénovation de l'habitat

Le point d'entrée unique pour bien préparer son projet de rénovation :

- Près de 600 Espaces conseils France Rénov'
- 0 808 800 700 / france-renov.gouv.fr



MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

L'aide à la **rénovation énergétique**

Rénovation
par geste

Rénovation
d'ampleur

Rénovation en
copropriété



MaPrimeAdapt'

Ma vie change, mon logement s'adapte

L'aide à l'**adaptation** des logements

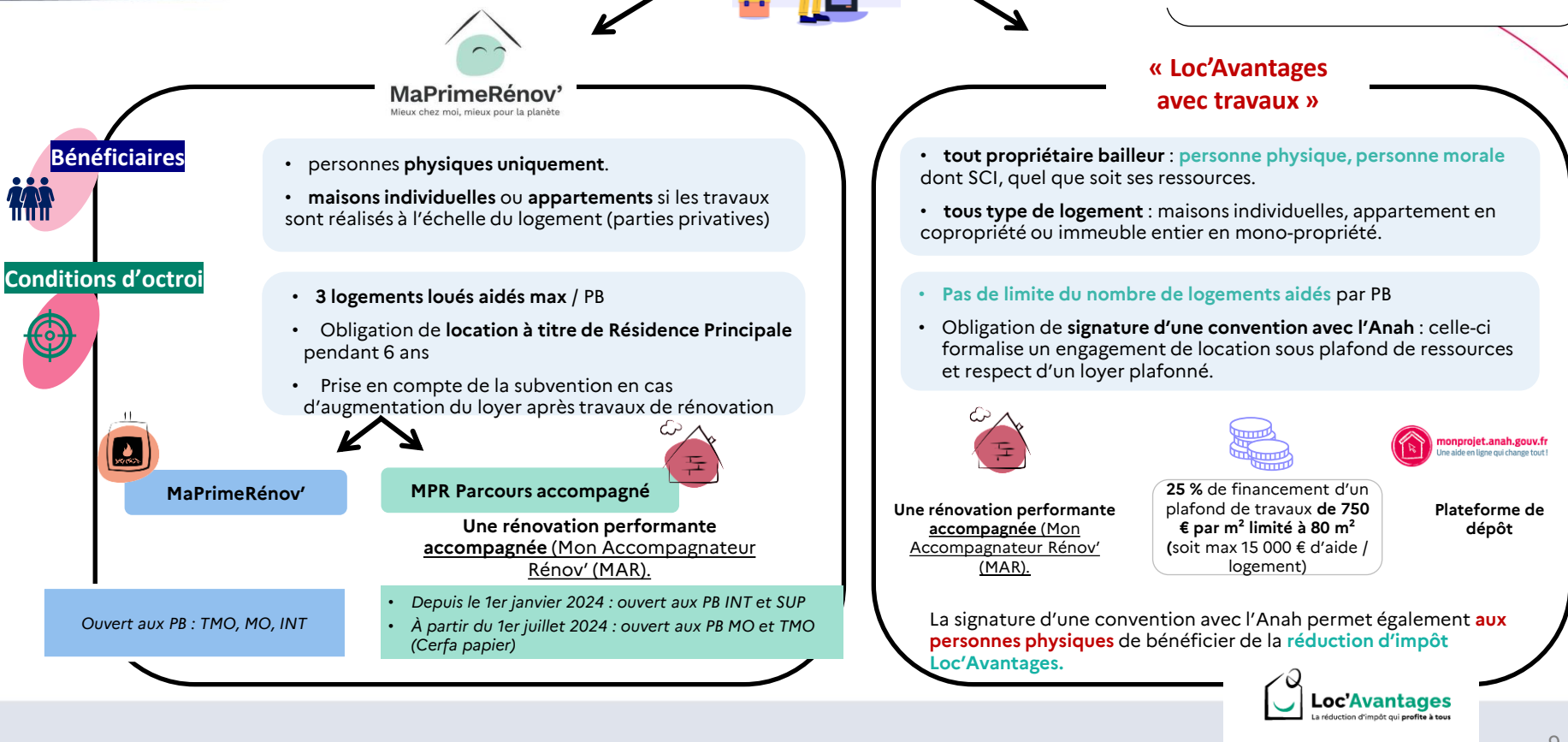


Ma Prime Logement Décent

Pour un logement digne et durable

L'aide à la **réhabilitation** de logements
indignes ou dégradés

Les aides au parc locatif privé pour la rénovation énergétique : 1 marque, 2 régimes d'aides PB



Les autres aides au parc locatif privé sur les autres thématiques:

2 marques, 1 régime d'aide PB



Pour l'adaptation des logements

Tous les propriétaires bailleurs (quelque soit leur statut juridique ou leurs revenus)
Ainsi que les locataires pour MaPrimeAdapt'

- Pas de limite du nombre de logements **aidés** par PB
- Pas d'obligation de **signature d'une convention avec l'Anah** si les travaux d'adaptation sont réalisés pour et par le locataire en place

35 % de financement d'un plafond de travaux
de **750 € par m² limité à 80 m²**



Pour la rénovation des logements dégradés ou indignes

- Pas de limite du nombre de logements **aidés** par PB
- Obligation de **signature d'une convention avec l'Anah** : formalise un engagement de location sous plafond de ressources et respect d'un loyer plafonné.

25 à 35 % de financement d'un plafond de travaux
de **750 € ou 1 000 € par m² limité à 80 m²**

Jusqu'à 50 % de financement pour les DROM

+ réduction d'impôt



Bénéficiaires



Conditions d'octroi



Montants



Plateforme de demande



monprojet.anah.gouv.fr
Une aide en ligne qui change tout !

Principe: Production par le **secteur associatif** d'une offre de logements accessibles **aux ménages en situation d'exclusion** en cumulant **plusieurs savoir-faire**.

Un modèle économique spécifique et des garanties

Garantie de professionnalisme via 3 agréments délivrés par l'Etat:

- Maîtrise d'ouvrage
- Ingénierie sociale, financière et technique
- Intermediation locative et gestion locative sociale

Gestion désintéressée

Contrôlé par l'Etat (ANCOLS), Garantie CGLLS

Financements « Etat » PLA1 ou financements Anah.

Coûts de travaux élevés: **Nécessité d'anticiper la programmation des organismes.**

Les modalités de mise en œuvre

Droit réel immobilier: Acquisition du bien ou bail à réhabilitation ou emphytéotique.

Possibilité de **financements de l'Anah majorés** (jusqu'à 90 000€/lgt):

Loyer très social (plafond PLA1, coefficient de structure spécifique) – convention de 15 ans

Location ou mise à disposition, avec **gestion locative sociale** pendant toute la durée du bail.

Le cas échéant, accompagnement social.

Pas d'avantage fiscal

Quels organismes MOI sur mon territoire?

Principe: Intervention d'un **tiers social** entre le PB et l'occupant (locataire ou hébergé). L'IML est réalisée par des opérateurs **agréés et financés** par l'Etat.

Mandat de gestion

Conclu entre le propriétaire bailleur et une **Agence immobilière sociale (AIS)**.

L'AIS met en relation propriétaire et locataire et établit le bail (3 ans minimum) conclu entre les deux parties.

L'AIS perçoit loyers et charges pour le compte du propriétaire. Elle peut également proposer une garantie de loyers

Solution durable, pour des personnes ayant des **ressources faibles mais stables**. Accompagnement à l'appropriation du logement pour y faciliter leur maintien dans la durée.

Location / sous-location

Location à un **organisme agréé IML (ex. Solibail)**, qui sous-loue le logement à un ménage en difficulté (contrat de sous-location). L'objectif est d'aboutir à un **glissement de bail** pour que l'occupant passe du statut de sous-locataire à locataire.

L'**organisme agréé assure le paiement du loyer**, des charges, l'entretien courant.

Solution temporaire pour des **personnes plus fragiles**. **Accompagnement fort** et anticipation du relogement dès l'entrée du ménage.

Les avantages pour le PB: « Sécurité et tranquillité de gestion »
+ des avantages financiers (réduction d'impôt et primes) bonifiés.



Conditions : obligation de conventionnement en Loc' 1, Loc' 2 ou Loc' 3

Aides mobilisables :

- **Aides aux travaux « socles » de l'Anah** (« MPR PA PB » ou l'aide adossée à « Loc'Avantages »), **y compris les primes** (sortie de logement vacant, réduction de loyer, réservation à des publics spécifiques, ou habiter mieux) ;
- **Prime d'intermédiation locative (Pil)**, uniquement en Loc' 2 ou Loc'3, y compris en cas de conventionnement sans travaux (CST), **de 1 000 €/logement, pouvant être majorée** (cumulativement) **de :**
 - + 1 000 € en cas de mandat de gestion,
 - + 1 000 € si la surface du logement n'excède pas 40 m²



Principes :

Loc'Avantages est un **dispositif fiscal** qui consiste à accorder une **réduction d'impôt** au PB en contrepartie de location du logement **sous conditions locatives sociales**. Il s'appuie sur le conventionnement de l'Anah.

Objectifs de la réforme de la fiscalité de 2022:

- « **Massifier le conventionnement** », en rendant le dispositif plus simple et plus avantageux
Conventionner davantage de logements **là où les besoins sont les plus importants**
- **Développer l'intermédiation locative**, qui répond aux besoins en logement des locataires les plus fragiles

/!\ Pour les bailleurs personnes physiques uniquement

Comment?

- niveaux de **loyers définis annuellement**, à la commune ou à l'arrondissement, sans possibilité de modulation locale
- **avantages gradués** selon les efforts consentis par le PB, et le recours ou non à l'intermédiation locative (IML)
- **ressources du locataire plafonnées** (aucune condition de ressources pour le PB)
- durée de convention minimale de **6 ans**

Textes:

Décret 2022-465 (conventions, plafonds loyers et ressources):

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045458093>

Arrêté du 29 mars 2022 performance énergétique

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045458221>

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
loc1	15%	20%
loc2	35%	40%
loc3	X	65%

/!\ Pour les bailleurs personnes physiques uniquement

Merci pour votre attention.