PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

77
Septembre 2023

Focus sur...

Mobilisation des aides de l'Anah

Bilan 2022 des aides aux propriétaires bailleurs

Habitat

L'Anah intervient auprès des propriétaires bailleurs privés dans le but de développer une offre de logements locatifs de qualité, à loyer inférieur au prix du marché, en complément de l'offre de logements du parc locatif public.
Au 1er mars 2022, le dispositif d'aide vers les propriétaires bailleurs a évolué et a pris le nom de *Loc'Avantages*. Cette publication fait le bilan des conventionnements en 2022 mais également des premiers mois d'existence de ce dispositif et son impact sur le dynamique de conventionnement entre 2021 et 2022.

Cette offre de logements catégorisée *Loc1*, *Loc2* et *Loc3* (par ordre décroissant de niveau de loyer) répond aux besoins des ménages dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds. En outre, via le dispositif d'intermédiation locative (IML), elle permet un accès au logement aux ménages les plus en difficulté.

Le propriétaire bailleur conventionne le logement qu'il souhaite mettre en location avec l'Anah. En contrepartie, il bénéficie d'une réduction d'impôt avantageuse (*Louer Abordable* jusqu'au 28 février 2022 et *Loc'Avantages* ensuite).

En parallèle, il peut également mobiliser les aides aux travaux proposées par l'Anah pour rénover le logement (dispositif *Loc'Avantages* avec travaux).

Avec *Loc'Avantages* et donc depuis le 1er mars 2022, les modalités d'établissement des loyers ont changé. Elles sont maintenant basées sur une carte des loyers établie par l'Anil à partir des loyers des sites d'offres de locations. Ils sont revalorisés annuellement grâce à l'indice de référence des loyers (+3,6 % en 2023, cf. Arrêté du 21 décembre 2022 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts) et tous les 2 ans pour prendre en compte l'évolution des prix.

L'objectif de ce nouveau dispositif est de massifier les conventionnements notamment sur le secteur tendu où les besoins sont les plus importants. Ces secteurs se situent en Nouvelle-Aquitaine à Bordeaux Métropole, sur la CA Pays Basque et sur le littoral de la Charente-Maritime, autour du bassin d'Arcachon.

Bilan des conventionnements sans travaux

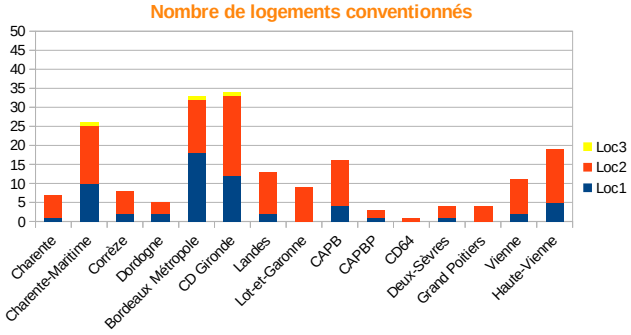
295 logements ont fait l'objet d'un conventionnement sans travaux en 2022. Parmi ces logements, 65 % l'ont été en *Loc2* et moins de 2 % en *Loc3* (33 % en *Loc1*).

57 % bénéficie du dispositif fiscal *Loc'Avantages* et 43 % de *Louer Abordable* (possible uniquement les deux premiers mois de 2022).

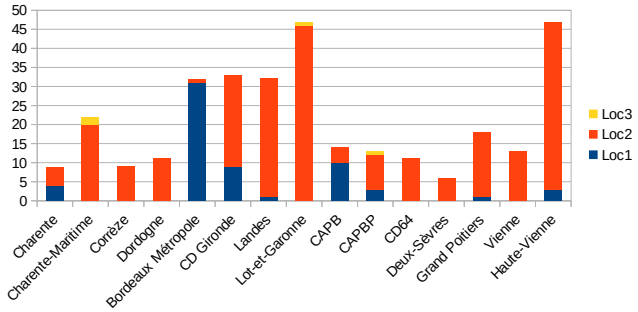
Ce conventionnement est en baisse de 1/3 par rapport à 2021 (451 logements en 2021) et la répartition entre les différents loyers a légèrement évolué : *Loc2* représentait 73 % des conventionnements, *Loc1* 26 % et 1,1 % pour *Loc3*.

Les conventionnements sont en très légère hausse dans les territoires tendus (Bordeaux Métropole, la CAPB et la Charente-Maritime), à contrario, elle baisse de manière significative dans les territoires plus détendus (Landes et Lot-et-Garonne).

Nombre de logements conventionnés



Conventionnements sans travaux 2021



Bilan des conventionnements avec travaux

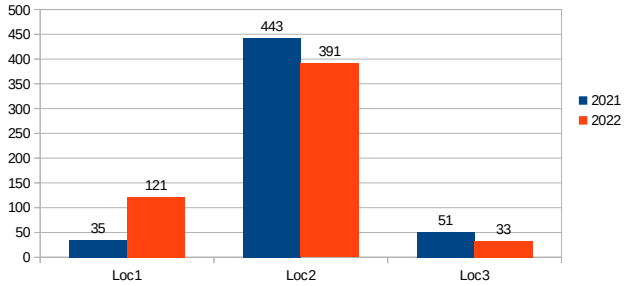
Le bilan des conventionnements avec travaux est analysé sous plusieurs angles :

- Par territoire de gestion et par catégorie de conventionnement (*Loc1*, *Loc 2*, *Loc 3*),
- Dans les programmes animés et en diffu ,
- Par programmes prioritaires (ACV, PVD),
- par type de travaux,
- Par primes (réduction de loyer, IML, passoire énergétique, BBC),
- Par opérateurs, et par mandataires.

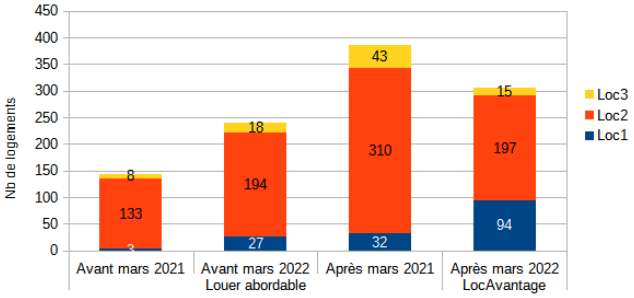
Au niveau régional

Les engagements régionaux sont en hausse entre 2021 et 2022 : 551 en 2022 contre 529. La répartition entre les différents niveaux de loyers évolue : augmentation du nombre et de la part de *Loc1* en 2022 (121 contre 35), et une diminution de *Loc3* (33 contre 51 en 2021).

Nombre de logements conventionnés en 2021 et 2022 par type de loyer



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 en Nouvelle-Aquitaine

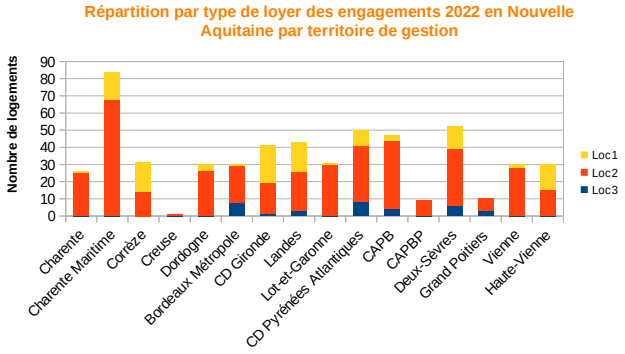


Un peu moins de la moitié de ces engagements (44 % soit 239 logements) concerne des logements émargeant au dispositif *Louer Abordable*, soit des dossiers déposés sur les 2 premiers mois de l'année. En 2021, les dossiers engagés étaient 27 % à avoir été déposés avant mars.

Par territoire de gestion

L'impact de *Loc'Avantages,* par rapport à 2021, n'est pas homogène suivant les territoires (*cf. Données en annexe*) :

- **Territoires stables :** Creuse, CD de Gironde et Grand-Poitiers. Pour les deux derniers, une partie non négligeable des engagements s'est fait en Louer Abordable (1/3 pour le CD33 et tous pour Grand Poitiers),
- **Territoires avec une chute :** Lot-et-Garonne, CD Pyrénées Atlantiques, CAPB, CAPBP et Vienne,
- **Territoires avec une hausse :** Charente, Charente-Maritime, Corrèze, Dordogne, Bordeaux Métropole, Landes, Deux-Sèvres et Haute-Vienne mais à l'exception de la Haute-Vienne, cette hausse est portée par le dépôt de dossier les 2 premiers mois de l'année.



Le *Loc3*, le loyer plafond le plus bas, a disparu des territoires détendus : Charente, Charente-Maritime, Corrèze, Creuse, Dordogne, Lot-et-Garonne, CAPBP, Vienne et Haute-Vienne, mais il reste encore présent sur les territoires tendus : Bordeaux Métropole, CAPB.

Le *Loc1* apparaît sur presque tous les territoires, à l'exception de la Creuse, de la CAPBP et du Grand-Poitiers. Avant 2022, ce type de loyer n'était pas autorisé sur une majorité de territoire.

Pour le moment, l'objectif de massification n'est pas atteint et les territoires tendus cibles de ce nouveau dispositif ne sont pas touchés de la même manière. A Bordeaux Métropole et en Charente-Maritime, le dispositif a bien fonctionné mais la prime de réduction de loyer a continué à être appliquée. Toutefois, malgré la continuité d'application de la prime de réduction de loyer, le nombre de conventionnement a baissé sur la CA Pays Basque (-18 %).

Les données de comparaison 2021/2022 par territoire de gestion sont en annexe à cette publication.

• Le conventionnement en secteur programmé et diffus

Les conventionnements se font en majorité dans les programmes animés (83 %) et en particulier en OPAH RU (57 % de l'ensemble) et la majorité des logements conventionnés est en *Loc2* (55 %).

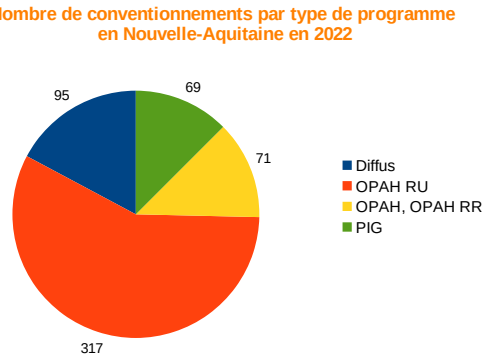
Toutefois, on observe des disparités au sein des territoires.

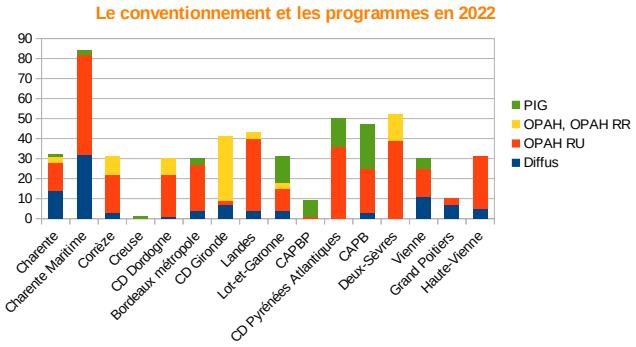
Ainsi, sur Grand Poitiers, les conventionnements se font en grande majorité (70 %) dans le diffus .

Les conventionnements se font en majorité en OPAH RU excepté sur trois territoires : le conseil départemental de Gironde avec 78% des conventionnements en OPAH, la Creuse et la CA Pau Béarn Pyrénées en PIG à respectivement 100 et 89 %.

Enfin 2 territoires, la Charente et la CA Pays Basque, ont une répartition à part égale entre le diffus et les OPAH RU pour la Charente à 44 %, et entre l'OPAH RU et le PIG pour la CA Pays Basque à 47 %.

Dans les Pyrénées-Atlantiques et le Lot-et-Garonne, le conventionnement dans les PIG est plus important. En Gironde hors Bordeaux Métropole une part majoritaire est en OPAH.



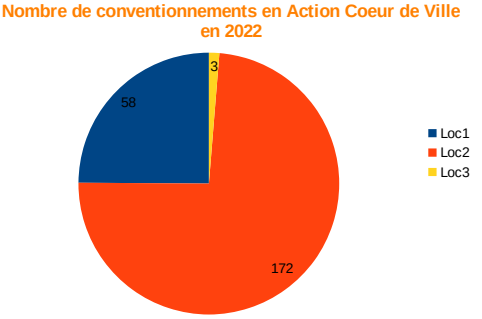


• Programmes nationaux ACV et PVD

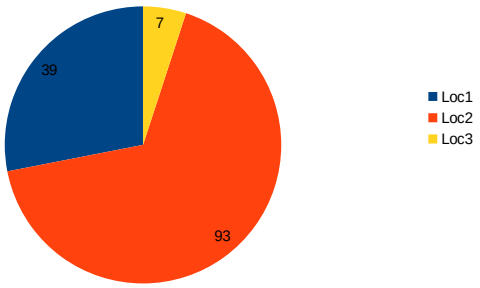
39 % des conventionnements régionaux se font dans une commune *Action Coeur de Ville* qui représente 14,5 % de la population régionale et 28 % en Petites Villes de Demain, qui représente 11 % de la population régionale.

En *Action Coeur de ville*, la majorité (74 %) des conventionnements se fait en *Loc2* (172) et 25 % en *Loc1*.

En *Petites Villes de Demain*, la répartition est quasiment identique à celle en *Action Coeur de Ville* avec toutefois une proportion plus importante de *Loc3* (5 % en PVD contre 1 % en ACV).

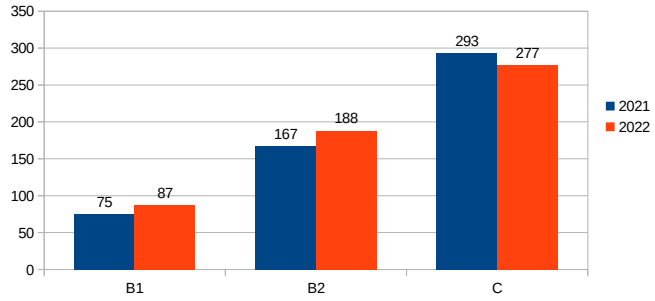


Nombre de conventionnements en Petites Villes de Demain en 2022



- **Conventionnements par zones de Robien**

Nombre de logements conventionnés en 2021 et 2022 par zones de Robien



On observe un léger rééquilibrage entre les zones en faveur des zones B par rapport à la zone C : 50 % en 2022 contre 45 % en 2021.

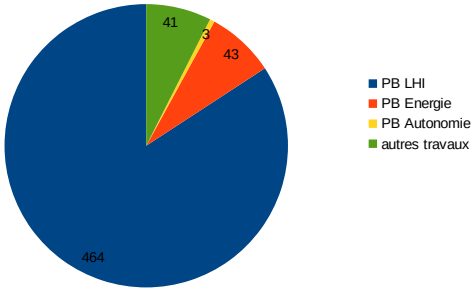
Pour mémoire, les communes en zone C représentent 91 % des communes de la région (3 % en zone B1 et 6 % en zone B2).

- **Les types de travaux**

Seulement 0,6 % des conventionnements sont liés à des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie (uniquement en Haute-Vienne).

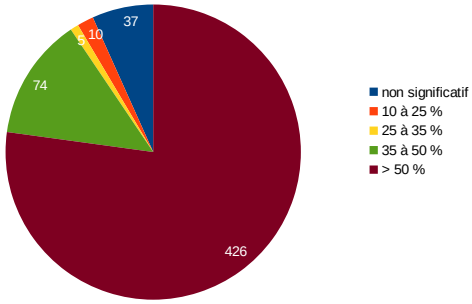
La très grande majorité des conventionnements se fait dans le cadre de travaux de lutte contre l'indignité (91 % et parmi eux 97 % font l'objet de rénovation énergétique) et 8,5 % pour des travaux uniquement liés à la rénovation énergétique.

Les types de travaux pour les logements conventionnés en 2022



Ces logements ont un gain moyen de 64 % et 77 % d'entre eux ont un gain supérieur à 50 %.

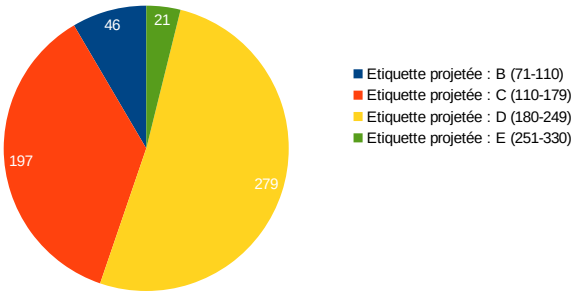
Gain énergétique des logements conventionnés en 2022



- **Les étiquettes énergétiques**

La grande majorité des logements ont une étiquette projetée entre A et D (96 %) et les autres logements (21) ont une étiquette projetée de E, ils sont donc encore louables jusqu'au 1er janvier 2034.

Nombre de logements suivant l'étiquette énergétique projetée en 2023 en Nouvelle-Aquitaine



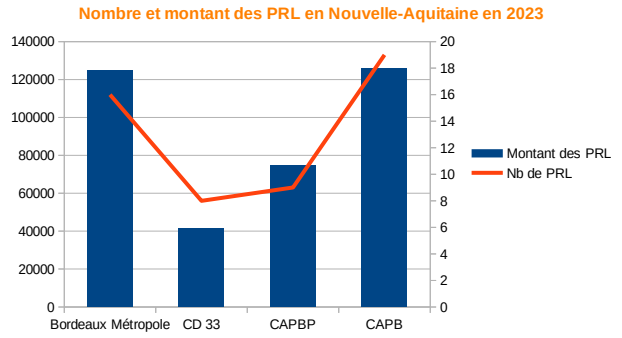
- **Les primes**

➢ ***La prime de réduction de loyer***

La prime de réduction de loyer n'est plus applicable sur les communes de Nouvelle-Aquitaine depuis la mise en place des nouveaux plafonds de loyer dans sa mise en œuvre stricte (écart de plus de 5 € entre le prix du marché et le plafond de *Loc 2*). Cependant, les territoires ont continué à l'appliquer sur les communes considérées comme tendues.

52 logements en ont bénéficié pour un montant total de 366 725 €, soit une moyenne par logement de 7 052 €.

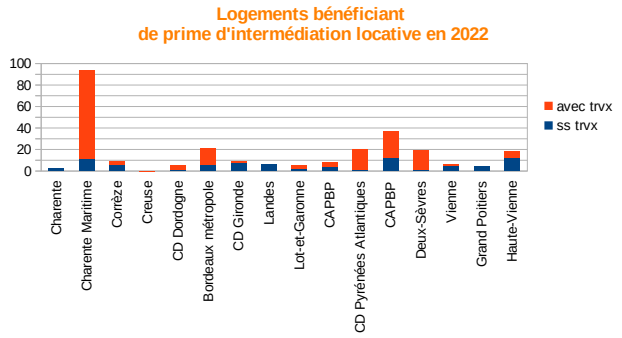
La proportion de logements conventionnés bénéficiant de cette prime par rapport au nombre de logements conventionnés varie de 34 % (CD de Gironde) à 57 % (Bordeaux Métropole).



➢ *La prime d'intermédiation locative*

En 2022, 263 logements ont bénéficié de la prime d'intermédiation locative dont 132 primés dans le cadre d'un mandat de gestion et 27 pour des petits logements pour un montant total de 422 000 €.

Tous les territoires à l'exception de la Creuse ont été concernés et une grande partie de ces primes, 36 %, sont données en Charente-Maritime.

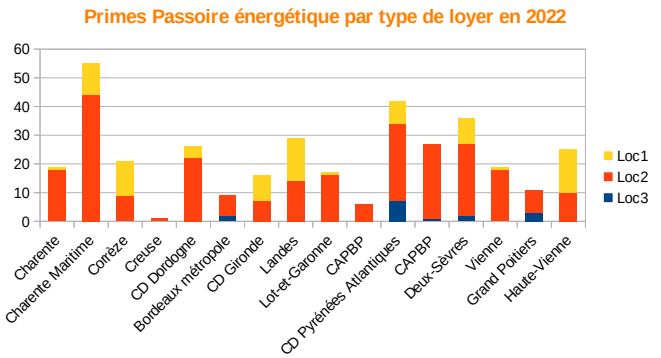


➢ *La prime sortie de passoire énergétique*

En 2022, 359 logements conventionnés ont bénéficié de la prime de sortie de passoire énergétique (étiquette avant travaux F ou G et après travaux E ou mieux), soit 48 % de plus qu'en 2021 (242). Ils représentent 65 % des logements conventionnés. Le montant de ces primes s'élève à 179 500 €.

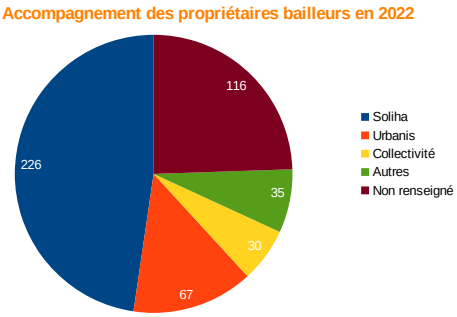
Tous les territoires de Nouvelle-Aquitaine sont concernés.

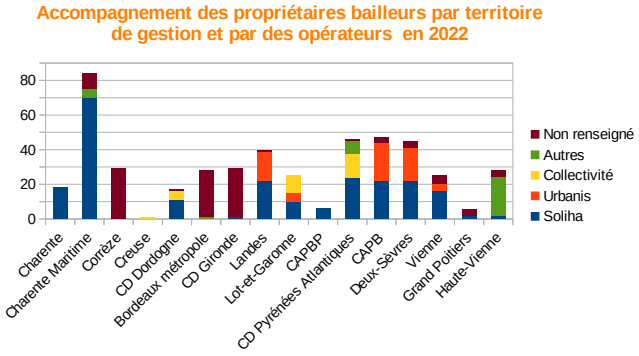
72 % des logements, soit 258 logements, sont des logements conventionnés *Loc2* .



- **Les dossiers par opérateurs**

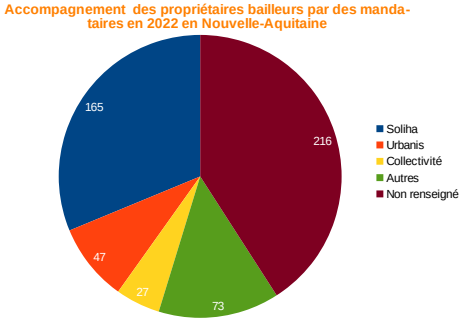
Les propriétaires sont accompagnés par un opérateur identifié pour 3/4 d'entre eux (358/474). Les associations Soliha sont les opérateurs les plus présents sur cette thématique au niveau régional (41 % des dossiers). Urbanis est bien implanté sur les territoires des Landes, des Pyrénées-Atlantique et des Deux-Sèvres. En Haute-Vienne 79 % des bailleurs sont accompagnés par la SELI opérateur de l'OPAH RU de Limoges.



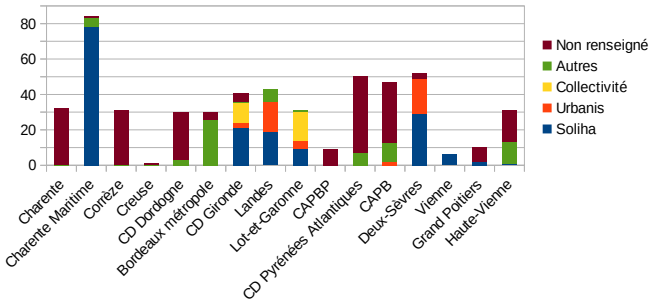


- Les dossiers par mandataires

Les propriétaires sont accompagnés par un mandataire identifié pour 59 % d'entre eux (312/528). Les associations Soliha sont les opérateurs les plus présents sur cette thématique au niveau régional (31 %).



Accompagnement des propriétaires bailleurs par des mandataires en 2022



Synthèse : les principaux résultats

***Loc'Avantages* : bilan des engagements en 2022**

Quelques résultats au niveau régional :

- Baisse des conventionnement sans travaux par rapport à 2021 (-33 %) mais de légères hausses en secteurs tendus, et des conventionnements plus nombreux en Loc 1,
- Légère hausse des conventionnement avec travaux (+ 4%) et des conventionnements beaucoup plus nombreux en Loc1 (121 en 2022 contre 35 en 2021) mais 44 % des conventionnements en *Louer Abordable*,
- Une grande majorité de conventionnements en secteur programmé (83%) et en particulier en PVD,
- Type de travaux : la quasi totalité des conventionnements se font dans le cadre de sortie d'indignité (91%) et le reste pour des travaux de rénovation énergétique,
- Des propriétaires accompagnés par un opérateur identifié pourles 3/4. Soliha à 41 %,
- Des propriétaires accompagnés par un mandataire identifié pour 59 % et à 31 % par Soliha.
- **Primes :**
  - 52 logements ont bénéficié de la prime de réservation (80 en 2021),
  - 263 logements ont bénéficié de la prime d'intermédiation locative,
  - 359 primes sortie de passoire énergétique.

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine
15 rue Arthur Ranc
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX
Tèl : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication : David GOUTX, directeur régional adjoint, directeur régional par intérim

Rédactrice : Elise Charpentier
Service aménagement, habitat, paysages et Littoral / Département habitat

Page internet liée au thème

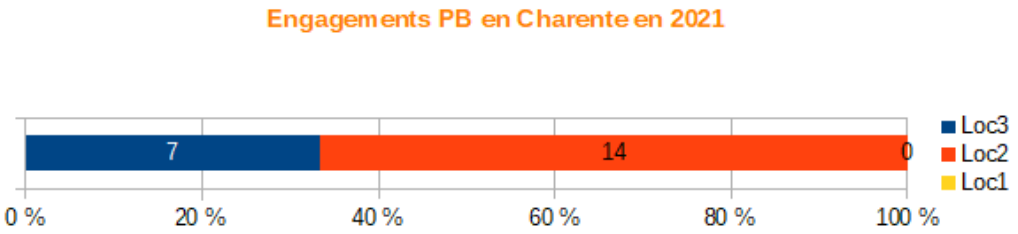
Courriel : dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

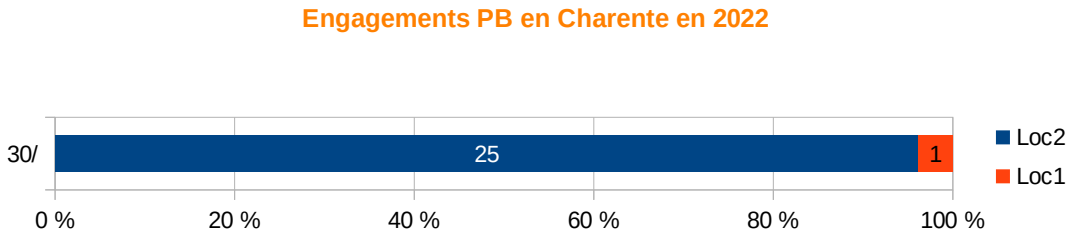
ISSN : 2607-8007

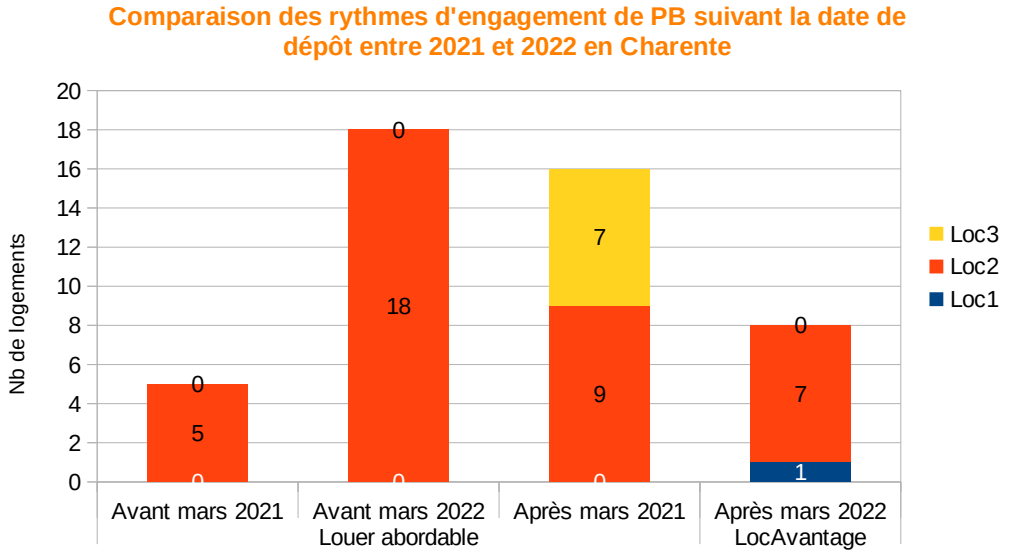
ANNEXE

Comparaison des conventionnements avec travaux par territoire de gestion entre 2021 et 2022

Charente





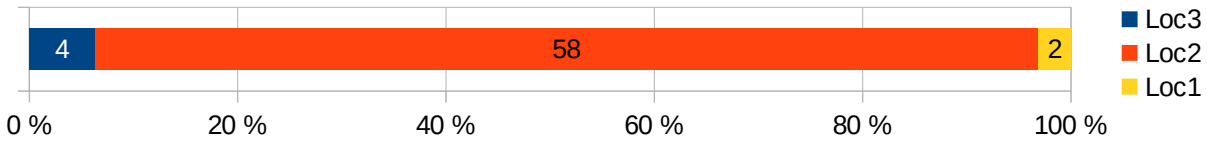


Une hausse du volume par rapport à 2021 (+24%) est observée : de 21 à 26 logements conventionnés et 70 % des conventionnements en 2022 sont des logements Louer Abordable (18).

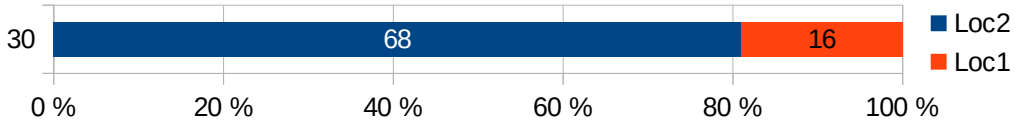
Aucun logement en Loc3 n'est conventionné alors qu'ils représentaient 1/3 en 2021.

Charente-Maritime

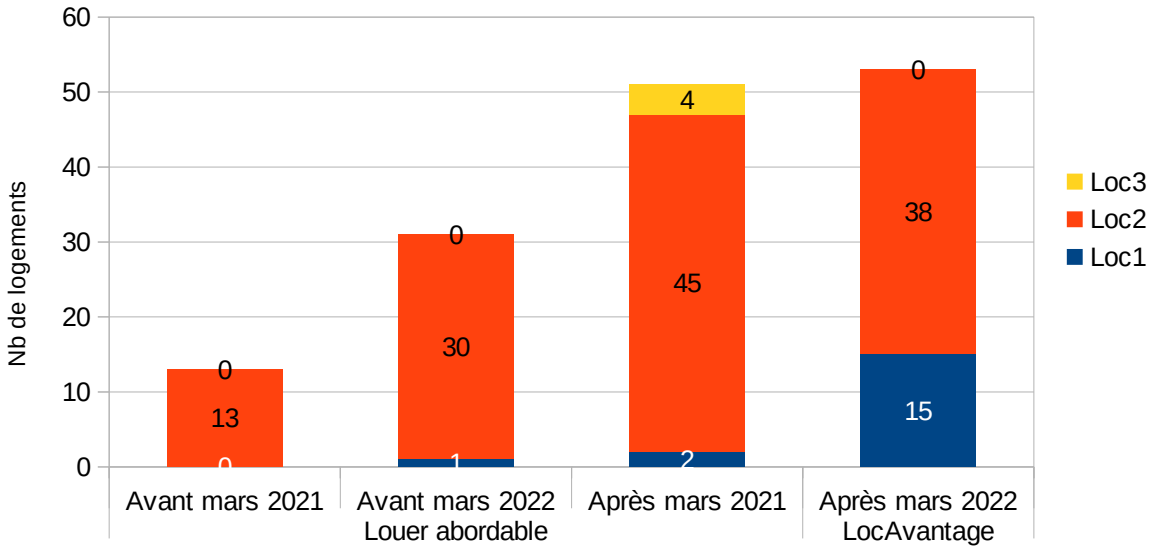
Engagements PB en Charente Maritime en 2021



Engagements PB en Charente Maritime en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 en Charente Maritime

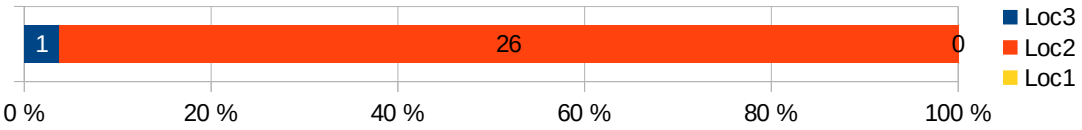


Le volume de logements financés est en forte hausse (+31%) entre 2021 et 2022 : 64 en 2021 et 84 en 2022 mais plus du tiers (31) l'ont été en *Louer Abordable*.

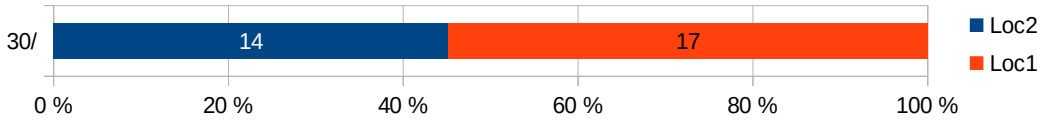
Aucun logement n'est conventionné en *Loc3* en 2022 (4 en 2021) et les logements en *Loc1* passent de 2 à 16 entre 2021 et 2022.

Corrèze

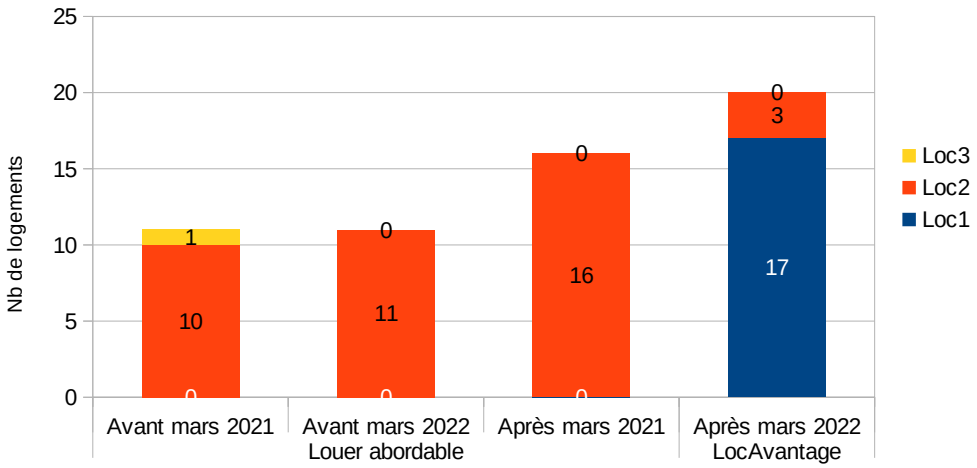
Engagements PB en Corrèze en 2021



Engagements PB en Corrèze en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 en Corrèze

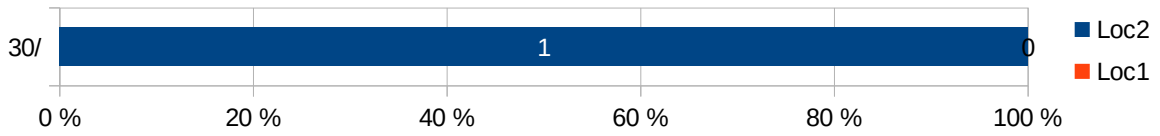


Le volume de logements financés est en hausse (+15%) entre 2021 et 2022 : 31 en 2022 et 27 en 2021 mais 1/3 (11) l'ont été en *Louer Abordable*.

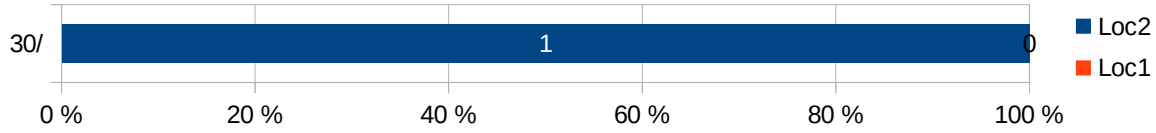
Aucun logement n'est conventionné en *Loc3* en 2022, mais 17 logements sont en *Loc1* (55%) alors qu'aucun logement ne l'était en 2021.

Creuse

Engagements PB en Creuse en 2022



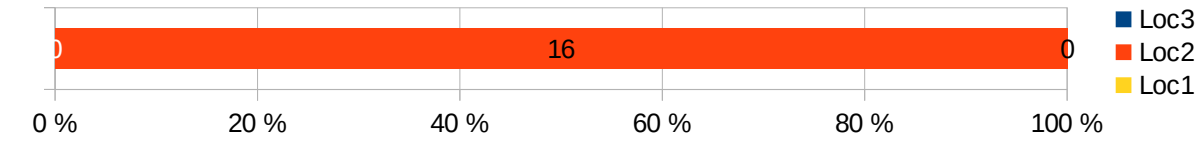
Engagements PB en Creuse en 2022



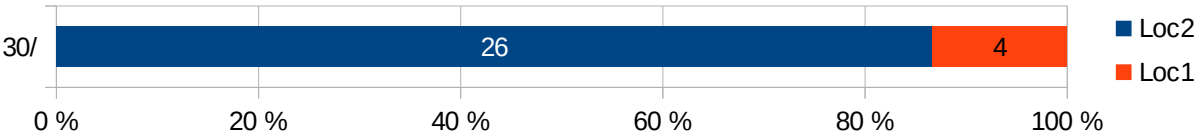
Il n'y a aucune évolution sur ce territoire entre 2021 et 2022 avec un seul conventionnement pour 2022.

Dordogne

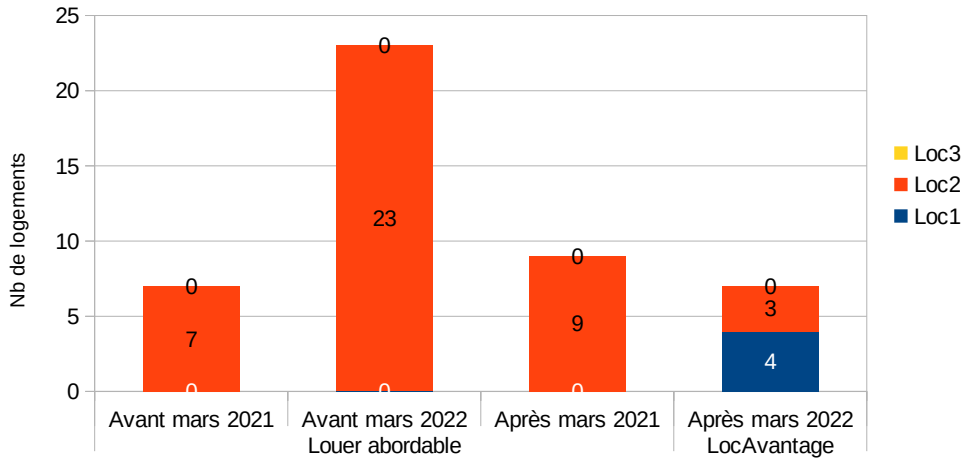
Engagements PB en Dordogne en 2021



Engagements PB en Dordogne en 2022



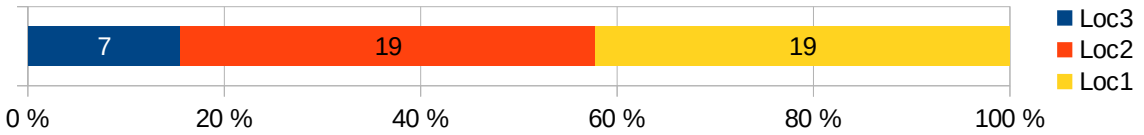
Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 en Dordogne



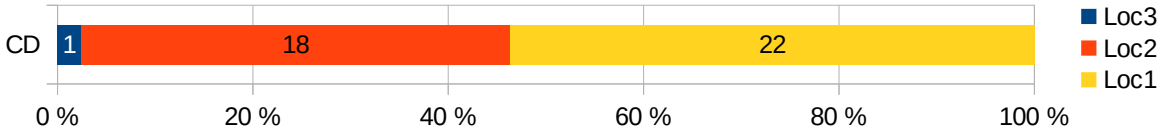
Le volume des conventionnements est en très forte hausse de +88 % en passant de 16 à 30 entre 2021 et 2022 et les 3/4 (23) de ces conventionnements l'ont été en Louer Abordable. Des conventionnements en Loc1 (4) ont été passés en 2022 alors qu'il n'y en avait pas en 2021.

Gironde

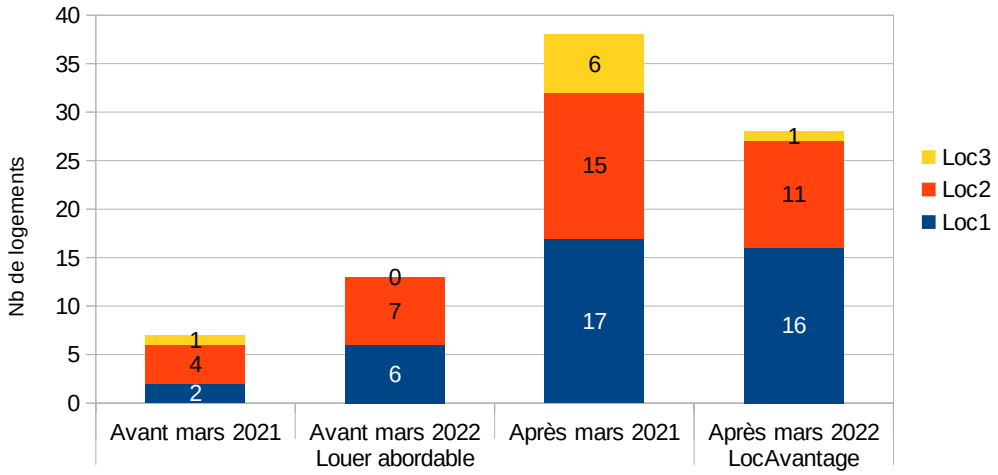
Engagements PB en Gironde en 2021



Engagements PB en Gironde en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 sur le CD33

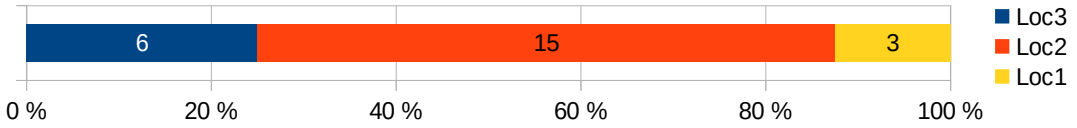


On observe une stabilité des conventionnements entre 2021 et 2022 (respectivement 45 et 41 conventionnements) et 1/3 (13) sont des conventionnements en 2022 sont en *Louer Abordable*.

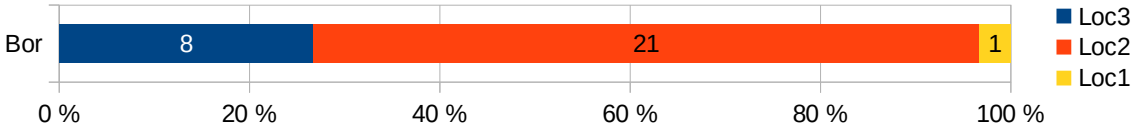
Les conventionnements en *Loc3* ont presque disparu en 2022 (1) alors qu'ils représentaient 15 % en 2021. Cette baisse s'est reportée majoritairement vers le *Loc1*.

Bordeaux Métropole

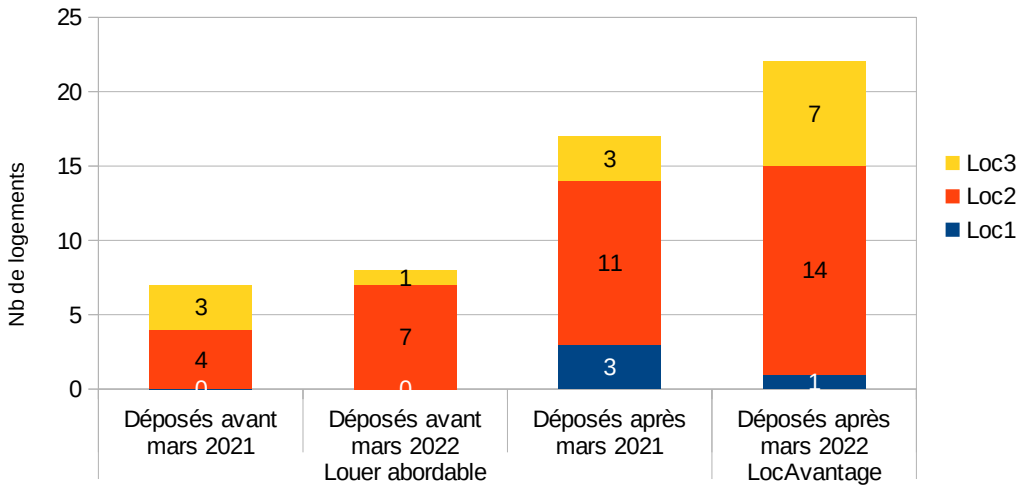
Engagements PB sur Bordeaux Métropole en 2021



Engagements PB sur Bordeaux Métropole en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 sur Bordeaux Métropole



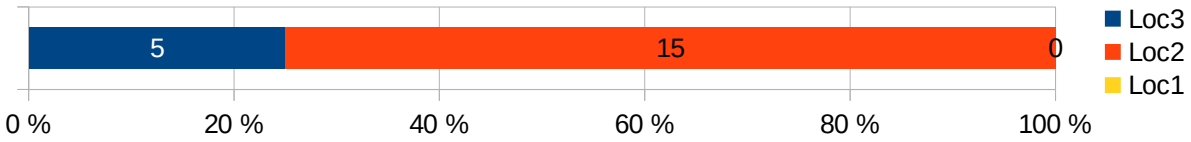
Une hausse de 25 % des logements conventionnés est observée (de 24 à 30), avec, en 2022, 27 % (8) en *Louer Abordable*.

La proportion de *Loc2* est plus élevée en 2022 (70 % contre 62 en 2021), a contrario celle des *Loc1* a baissé (13% contre 16%).

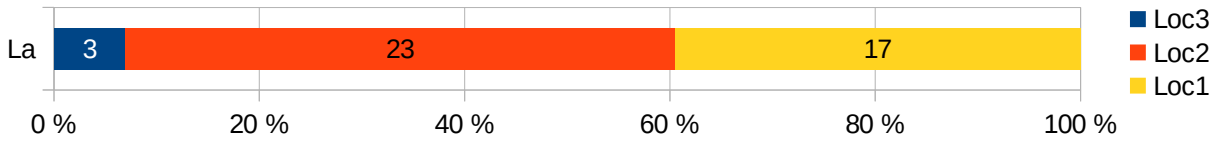
Nota : la prime de réduction de loyer a cessé d'être distribuée en juillet 2022, pour autant le rythme des conventionnements n'a pas chuté.

Landes

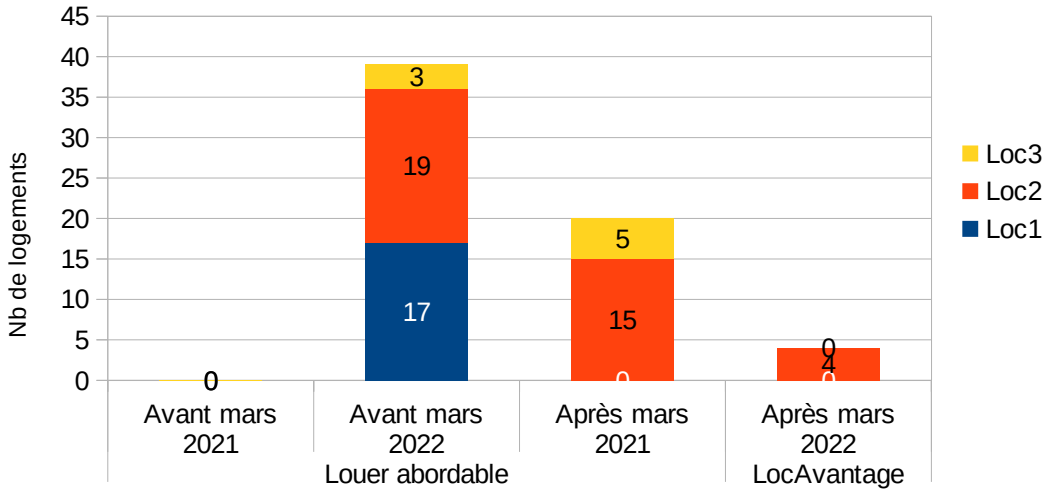
Engagements PB dans les Landes en 2021



Engagements PB dans les Landes en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 dans les Landes

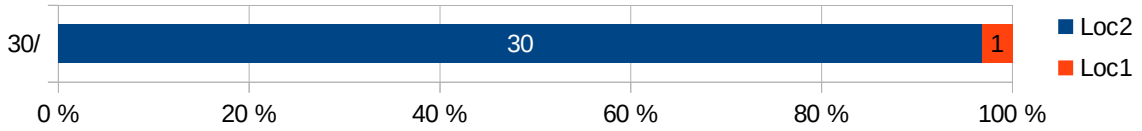


Le volume de conventionnement a plus que doublé entre 2021 et 2022 en passant de 20 à 43. Toutefois, 90 % de ces conventionnements se sont fait en *Louer Abordable* (39/43).

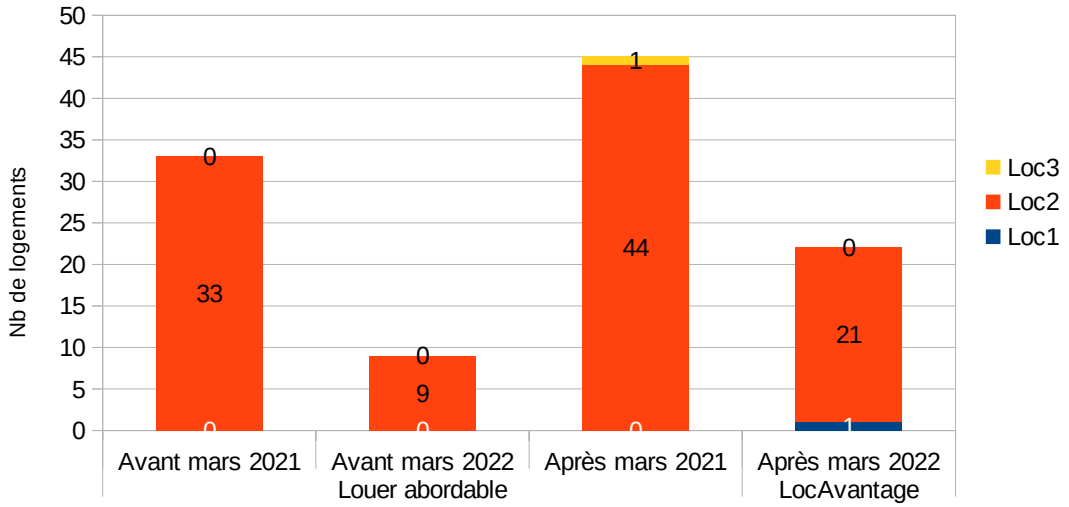
La répartition entre les différents loyers a changé puisque en 2021, 75 % des conventionnements l'étaient en *Loc2* et aucun en *Loc1* et, en 2022, les conventionnements se font encore majoritairement en *Loc2* mais à seulement 53 % et *Loc2* et 40 % se font en *Loc1*.

Lot-et-Garonne

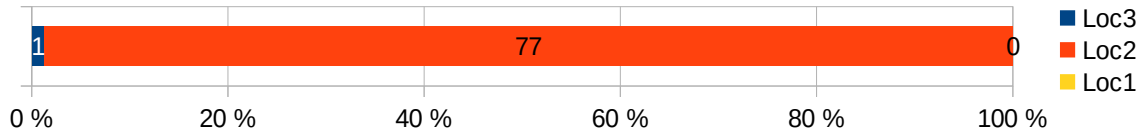
Engagements PB en Lot-et-Garonne en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 en Lot-et-Garonne



Engagements PB en Lot-et-Garonne en 2021

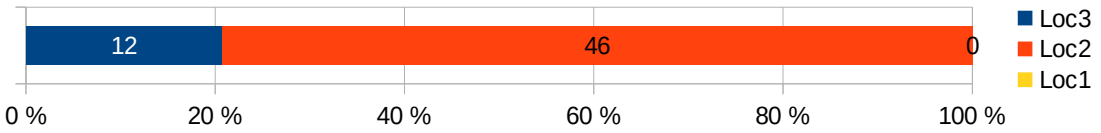


Une baisse importante des conventionnements est observée entre 2021 et 2022 -60 % en passant de 78 à 31 et près de la moitié(43 %) en Louer Abordable.

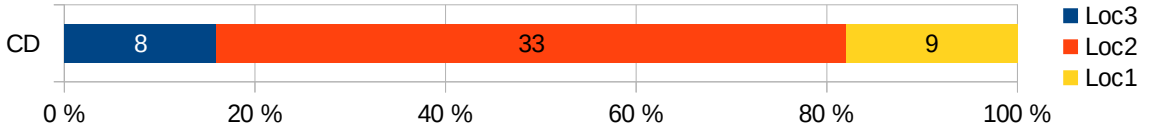
Comme en 2021, la majeure partie des conventionnements se fait en *Loc2* (97 % contre 99 %).

Pyrénées-Atlantiques

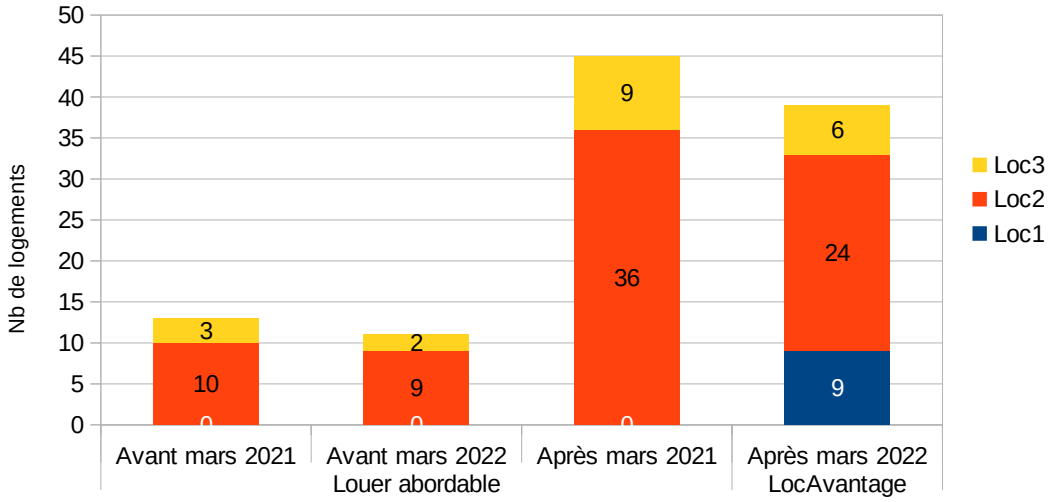
Engagements PB sur le CD64 en 2021



Engagements PB sur le CD64 en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 sur le CD64

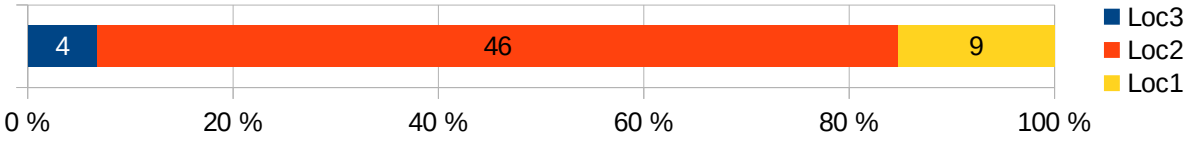


Le volume des conventionnements baisse de 14 % entre 2021 et 2022, respectivement 58 à 50 logements, et 22 % (11) de ces conventionnements l'ont été en *Louer Abordable*.

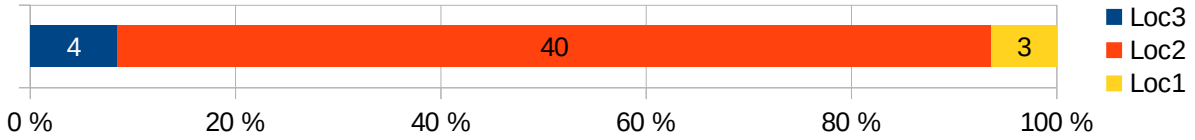
Des conventionnements en *Loc1* (9) ont été passés en 2022 alors qu'il n'y en avait pas en 2021 plutôt au détriment des *Loc2*. Les conventionnements en *Loc3* baissent légèrement (de 21 % à 16 %).

Pays-Basque

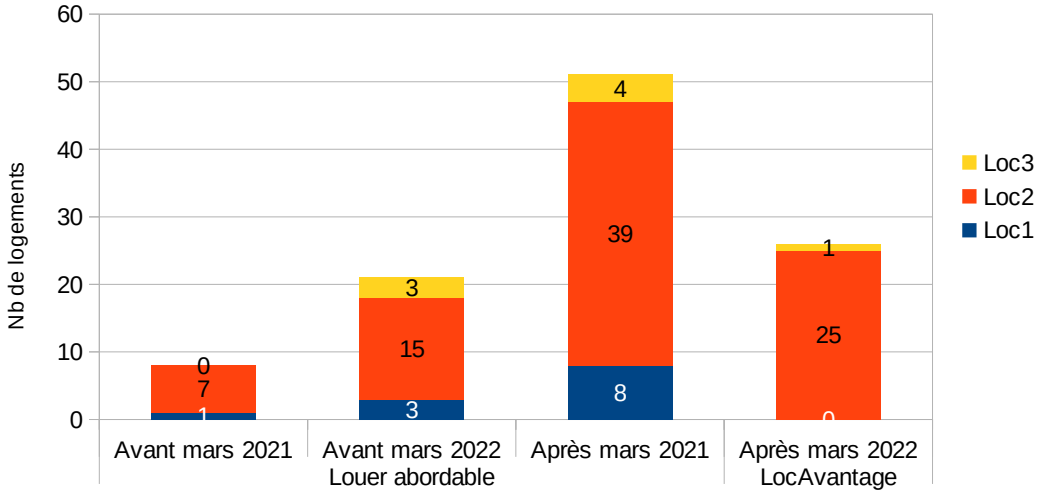
Engagements PB sur la CAPB en 2021



Engagements PB sur la CAPB en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 sur la CAPB



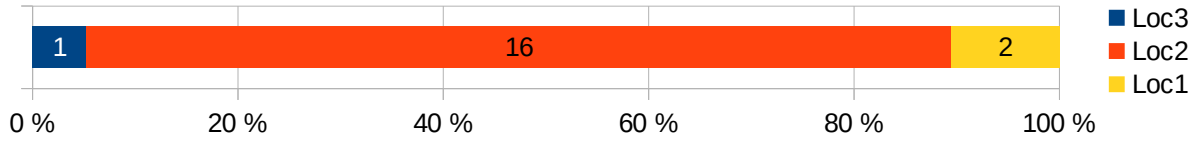
Le volume de conventionnements a baissé de 20 % en passant de 59 en 2021 à 47 en 2022 dont 21 en Louer Abordable, soit 45 %.

La répartition entre les loyers a peu évolué avec une légère hausse des *Loc2* (de 78 % à 85%) en défaveur des *Loc1* (de 15 % à 6 %).

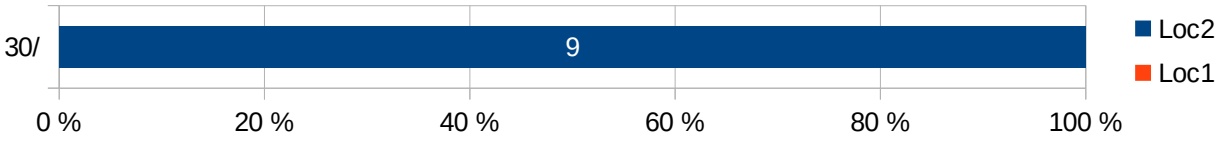
Nota : la prime de réduction de loyer a été appliquée toute l'année.

Pau-Béarn-Pyrénées

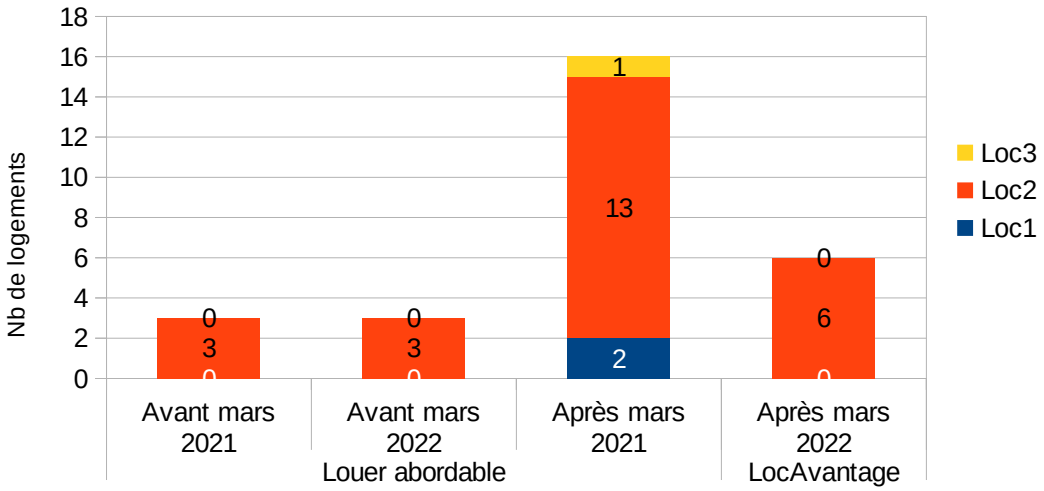
Engagements PB sur la CAPBP en 2021



Engagements PB sur la CAPBP en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 sur la CAPBP



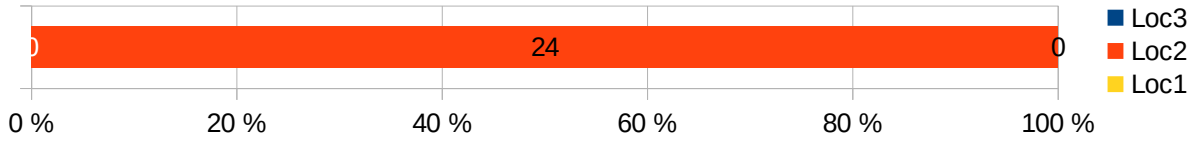
Une baisse ides conventionnements est observée entre 2021 et 2022 (-53 %) en passant de 19 à 9 et 1/3 des logements l'ont été en *Louer Abordable*.

La répartition a changé puisqu'en 2022, la totalité des conventionnements s'est faite en *Loc2* pour 84 % en 2021.

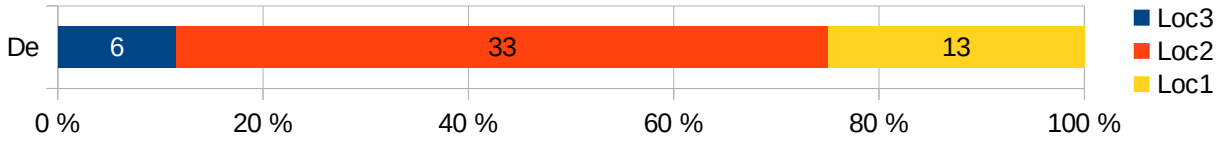
Nota : la prime de réduction de loyer a été appliquée toute l'année.

Deux-Sèvres

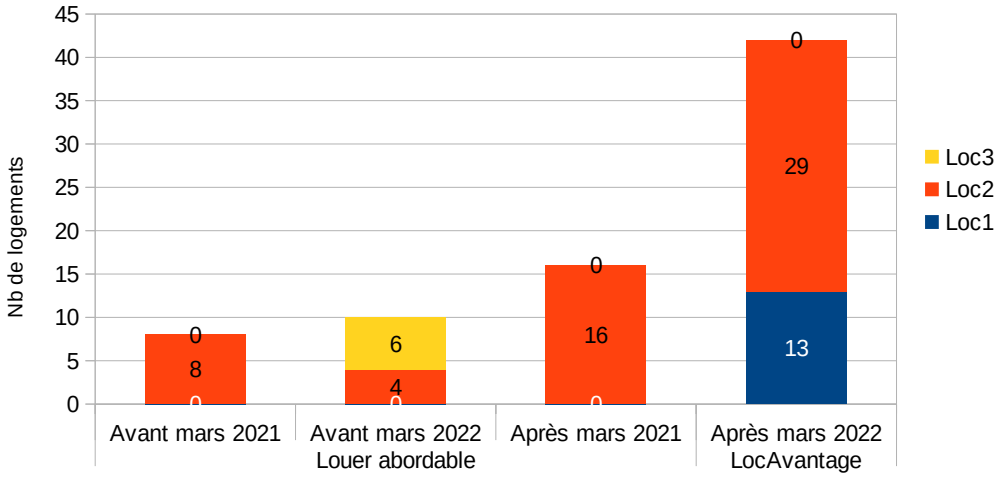
Engagements PB en Deux-Sèvres en 2021



Engagements PB en Deux-Sèvres en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 en Deux-Sèvres

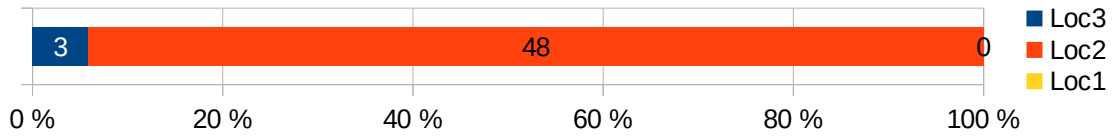


Les conventionnements ont augmenté significativement (117 % en passant de 24 à 52 entre 2021 et 2022 dont seulement 19 % (10) en Louer Abordable.

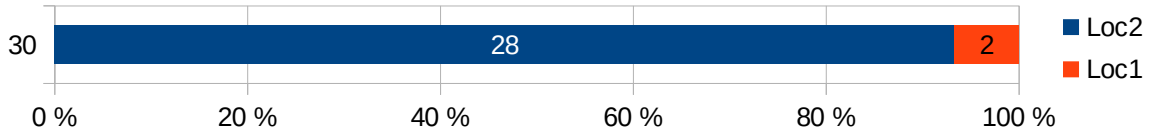
La répartition par type de loyer s'est élargie puisque en 2021 il y avait uniquement des conventionnements en Loc2 et en 2022, ils ne représentent plus que 52 %. Les Loc1 représentent 1/4 des conventionnements.

Vienne

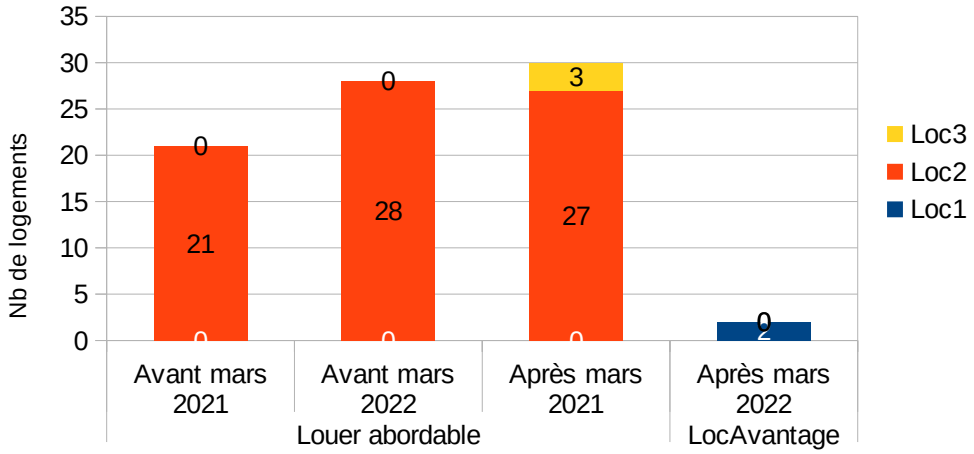
Engagements PB en Vienne en 2021



Engagements PB en Vienne en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 en Vienne

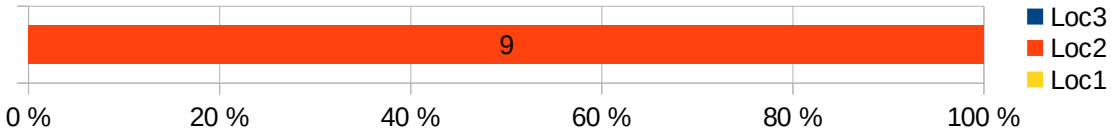


Les conventionnements ont baissé significativement (-41 %) en passant de 51 à 30 entre 2021 et 2022 dont la quasi-totalité (93 %, soit 28) en *Louer Abordable* et uniquement en *Loc2*. A noter que les 2 logements *Loc1* ont été conventionnés en *LocAvantages*.

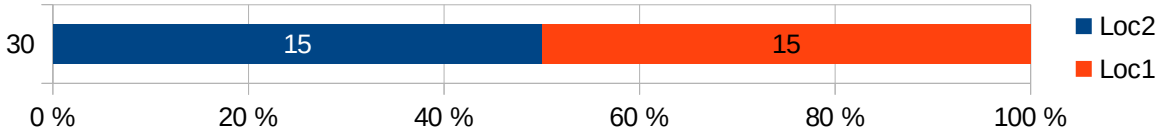
La répartition par type de loyer a été inversée avec 7 % en *Loc1* en 2022 contre 0 % en 2021 au détriment des *Loc3* (aucun en 2022 contre 8 % en 2021).

Haute-Vienne

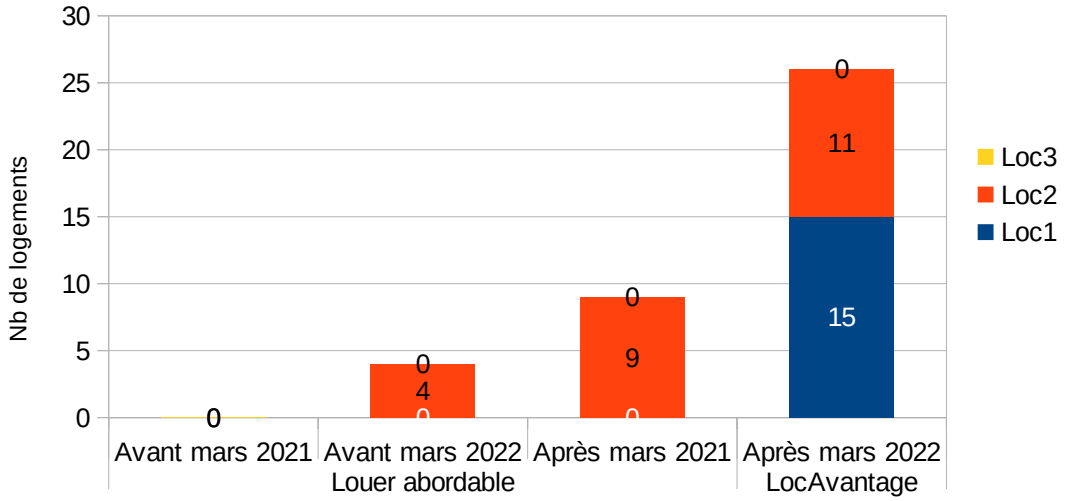
Engagements PB en Haute-Vienne en 2021



Engagements PB en Haute-Vienne en 2022



Comparaison des rythmes d'engagement de PB suivant la date de dépôt entre 2021 et 2022 en Haute-Vienne



Le volume de conventionnement a plus que triplé entre 2021 et 2022 en passant de 9 à 30. Seulement 13 % de ces conventionnements se sont fait en *Louer Abordable* (4).

La répartition entre les différents loyers a changé puisque en 2021, 100 % des conventionnements l'étaient en *Loc2* et, en 2022, les conventionnements se répartissent à parts égales entre *Loc1* et *Loc2*.