

Les aides aux propriétaires du parc locatif privé État des lieux 2024

Le parc privé occupé par des locataires représente **26 %** des résidences principales en Nouvelle-Aquitaine. L'amélioration de ce parc et sa mobilisation à des fins sociales constitue un levier manifeste pour favoriser l'accès au logement à tous.

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'aides financières pour rénover ces logements en mobilisant les aides MaPrimrenov' parcours accompagné. En parallèle, Le dispositif Loc'Avantages permet une réduction d'impôt importante si le propriétaire s'engage à louer à des locataires modestes à un loyer maîtrisé.

La rénovation du parc locatif privé en 2024, c'est ...

1 914 améliorations énergétiques dont **788** rénovations d'ampleur

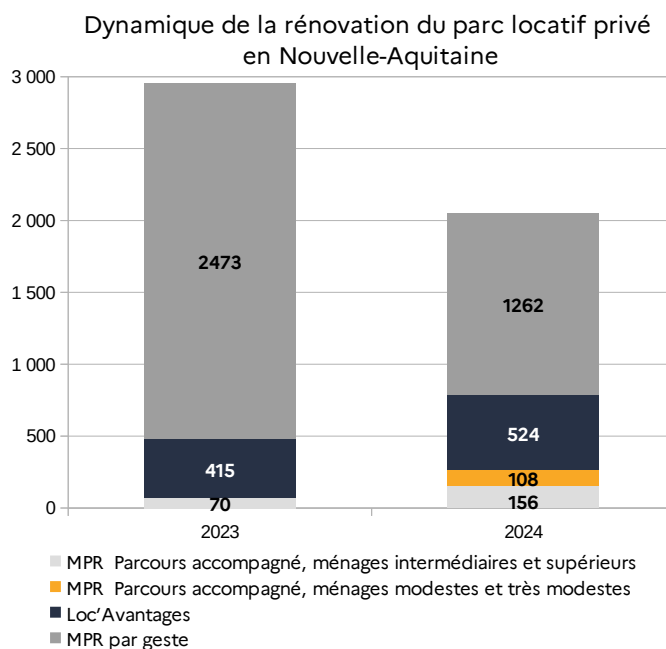
381 logements très dégradés ou indignes traités

513 logements **vacants** réhabilités dont 425 avec une vacance de plus d'un an et un taux moyen de vacance de 4,5 ans

1 logement adapté à la perte d'autonomie

23,7 M€ d'aides attribuées aux propriétaires bailleurs dont **84 %** aux ménages aux revenus modestes ou très modestes

Vers des rénovations d'envergure du parc locatif privé



Entre 2023 et 2024, les travaux de rénovation du parc locatif privé diminuent de **30 %**. Cette baisse est portée par la baisse du nombre des travaux de rénovation ponctuels dit par geste.

Inversement, les travaux de rénovation d'ampleur (MPR parcours accompagné et Loc'Avantages) augmentent de **62 %** en 2024. Ils concernent, en 2024, **788** logements pour un montant d'aides de **23,2 M€**. Par ailleurs, Loc'Avantages augmente de **26 %**.

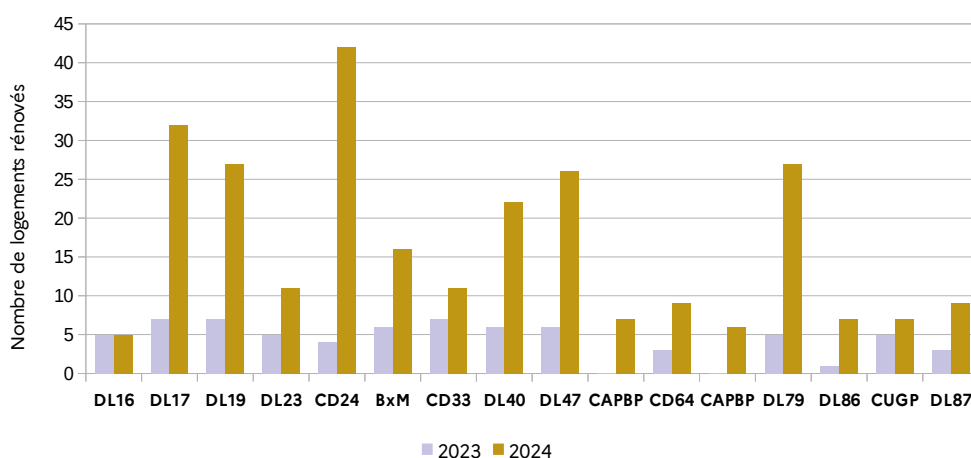
MaPrimRénov', une aide aux travaux de rénovation énergétique pour l'ensemble des propriétaires bailleurs

MaPrimRénov' parcours accompagné mobilisée par les propriétaires bailleurs

MaPrimRénov' parcours accompagné : une aide à la rénovation d'ampleur avec au moins deux gestes d'isolation thermique et un gain de 2 classes énergétiques.

En 2024, les propriétaires bailleurs se dirigent davantage vers une démarche de rénovation globale : **264** logements rénovés pour un montant de **6,5 M€**

MPR parcours accompagné (local + national)



Les dossiers des bailleurs aux revenus les plus modestes instruits au niveau local

En 2024, **108** propriétaires bailleurs ont bénéficié de cette nouvelle aide, mise en place au deuxième semestre 2024, pour un montant de **3,7 M€**. Dans cette situation, le loyer n'est pas encadré par une convention avec l'Anah.

Sauts de classes	Nombre de logements	%
2	12	11
3	33	31
4	42	39
>5	21	19
Total	108	100

- Un gain énergétique moyen de **69 %**
- Des montants moyens de subventions élevés soit **34 502 €** par logement.
- 3 réhabilitations sur 5** permettant un saut d'au moins 4 classes énergétiques.

Nombre de logements 2024

		Étiquette après travaux						
		A	B	C	D	E	F	G
Étiquette avant travaux	A							
	B	0						
	C	0	0					
	D	1	3	0				
	E	2	3	5	0			
	F	7	20	17	3	0		
	G	6	8	20	12	1	0	

Montant moyen de subvention par logement en €								
Étiquette après travaux								
		A	B	C	D	E	F	G
Étiquette avant travaux	A							
	B	0						
	C	0	0					
	D	28 161	28 394	0				
	E	38 098	23 657	24 313	0			
	F	39 816	40 584	25 288	9 421	0		
	G	48 484	34 927	36 113	23 005	32 000	0	

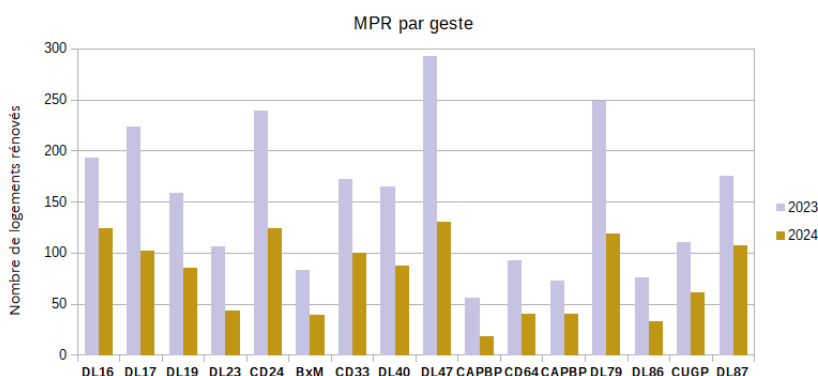
- **Les dossiers des bailleurs les plus aisés instruits au niveau national**

La rénovation énergétique du parc locatif privé portée par MPR parcours accompagné national enregistre une hausse de **123 %** entre 2023 et 2024 soit **156** logements rénovés en 2024 et **2,7 M€** engagés. Le gain énergétique global est de 13,46 GWH en 2024 soit un gain moyen de **59,5 %** par logement.

MaPrimRénov' pour une rénovation par geste mobilisée par les propriétaires bailleurs

MaPrimRénov' pour une rénovation par geste : une aide forfaitaire pour des travaux ponctuels tel que l'installation d'un système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné, des travaux d'isolation thermique...

En 2024, **MPR « par geste »** a financé **1 262** rénovations du parc locatif privé pour un montant d'aide de **4,2 M€**. Ce nombre diminue de moitié entre 2023 et 2024 mais la rénovation par geste représente toujours la part la plus importante des travaux.



Quel type de geste ?

873 dossiers liés au chauffage ou au chauffe-eau :

- 56 % pour mise en place de pompe à chaleur air/eau.

374 dossiers liés à l'isolation des logements :

- 37 % d'isolation par l'extérieur,
- 41 % de changements d' huisseries.

Loc'Avantages : Une offre locative abordable dans un cadre sécurisé

Initialement prévu jusqu'en 2024, le dispositif Loc'Avantages est **prolongé jusqu'à fin 2027**.

Ce dispositif permet au propriétaire de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu à condition de mettre en location le bien à un montant inférieur aux loyers du marché local, à des locataires sous conditions de ressources. Les plafonds de loyer pour bénéficier du dispositif "Loc'Avantages" sont répartis en trois catégories : **Loc'1** pour location intermédiaire, **Loc'2** pour location sociale, **Loc'3** pour location très sociale.

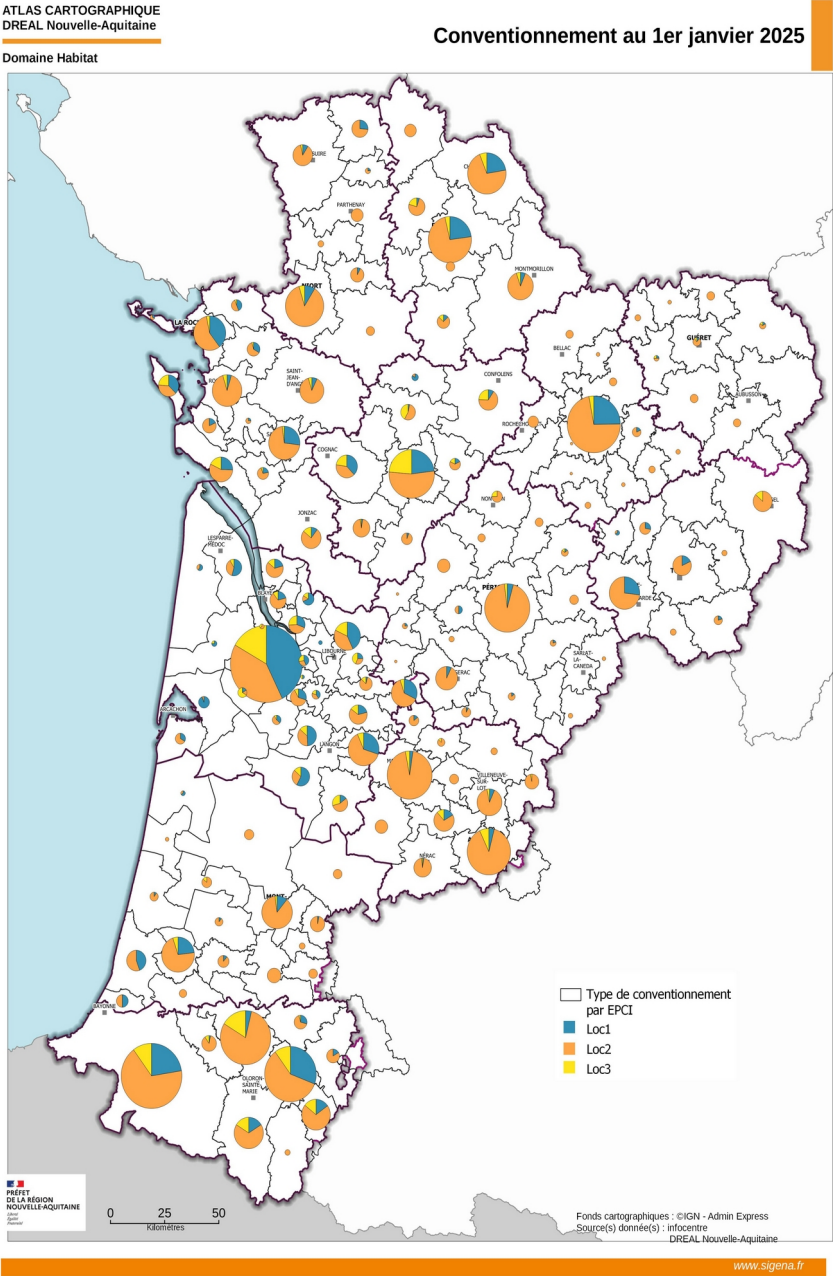
Les engagements du bailleur se traduisent par la signature d'une convention avec l'Anah pour au moins 6 ans. Le logement loué doit avoir une performance énergétique minimale : étiquette E au DPE pour un conventionnement Loc'Avantages sans travaux, étiquette D en fin de travaux pour un conventionnement avec travaux.

Au 1^{er} janvier 2025, en Nouvelle-Aquitaine, **8 106 conventions sont en cours de validité** entre un bailleur privé et l'Anah dont **5 111** conventionnements Loc'Avantages associés à un financement de travaux. La location sociale (Loc'2) est prédominante (70 % des conventions), la location très sociale (Loc'3) est à un bon niveau (9 % des conventions).

Quatre territoires de gestion (Charente-Maritime, département de la Gironde, Bordeaux Métropole et Lot-et-Garonne) comptabilisent **40 %** des conventions en cours.

Nb de conventions	Loc'1	Loc'2	Loc'3	Total
DL16	109	302	116	527
DL17	179	542	57	778
DL19	53	216	7	276
DL23	3	46	3	52
CD24	24	447	11	482
Bx M	317	301	124	742
CD33	296	421	119	836
DL40	90	419	13	522
DL47	35	754	41	830
CAPB	120	352	53	525
CAPBP	113	217	38	368
CD 64	60	526	100	686
DL79	37	317	10	364
GP	57	192	10	259
DL86	59	310	29	398
DL87	100	349	12	461
Total	1652	5711	743	8106

Répartition des conventions en cours au 1er janvier 2025



Les baux signés en 2024

579 baux signés avec le dispositif Loc'Avantages :

- **279 sans travaux** dans le logement soit 77 % de plus qu'en 2023 : **97** en direction des ménages intermédiaires (Loc'1), **175** en location sociale (Loc'2) et **7** en Location très sociale (Loc'3) ;
- **300 conventions avec financement de travaux** préalable soit 12 % de moins qu'en 2023 : **109** en direction des ménages intermédiaires (Loc'1), **175** en location sociale (Loc'2) et **16** en Location très sociale (Loc'3).

Les travaux engagés en 2024

524 propriétaires bailleurs engagés dans des **travaux de rénovation d'ampleur** dans le cadre du dispositif « Loc'Avantages » pour une future location à loyers encadrés, soit une augmentation de **26 %** par rapport à 2023.

91 % des logements se trouvent en secteur programmé.

Le type de logements

- **70 %** d'appartements en copropriété
dont 60 % en mono propriété
- 30 % de maisons individuelles
- **46 %** de T1/T2
- 30 % de T3
- 24 % de T4+

Les bailleurs

- 45 % de personne physique
- **55 %** de personne morale dont 37 % de SCI

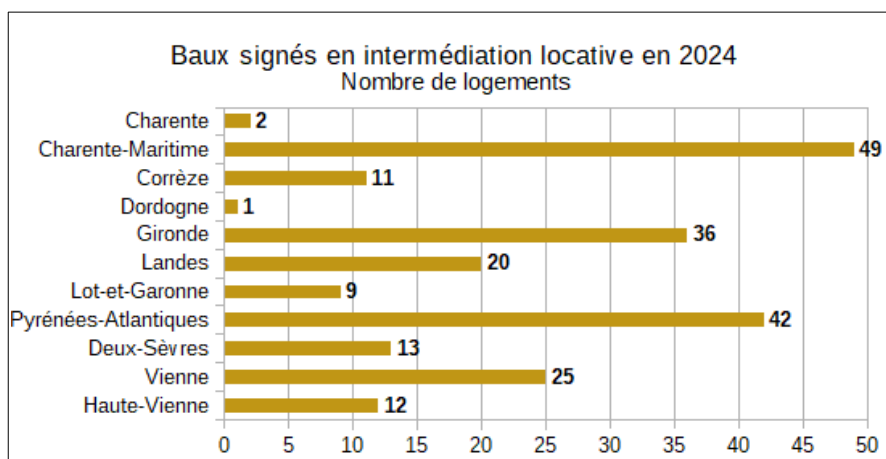
L'intermédiation locative

*Depuis 2015, des réductions d'impôt et des primes sont accordées aux propriétaires bailleurs qui mettent en location leurs biens en loyer conventionné pour une durée d'au moins trois ans à une association ou une agence immobilière sociale agréées pour faire de l'**intermédiation locative**. Ces structures assurent la sécurité du paiement des loyers et des charges et s'occupent de la remise en état du bien avant de le restituer au propriétaire. Pour le locataire, l'intermédiation permet de trouver un logement décent à un niveau de loyer très inférieur au prix du marché. Ce dispositif s'applique au conventionnement avec ou sans travaux financés par l'Anah.*

*Pour des loyers conventionnés en **Loc'2 ou Loc'3** (social ou très social), des primes d'intermédiation locative peuvent désormais être cumulées :*

- 2 000 € attribués en cas de location avec **mandat de gestion** avec une agence immobilière sociale;
- 1 000 € en cas de **location/sous-location** du logement directement à un organisme agréé IML
- 1 000 € accordés si la surface louée est inférieure ou égale à 40 m².

En 2024, en Nouvelle-Aquitaine, **220** logements sont loués en intermédiation locative pour un montant total de primes de **326 000 €**.



- **148** avec un mandat de gestion dont 135 conventionnés Loc2 ou Loc3 ;
- **20** logements en location/sous location ;
- **45** logements d'une surface inférieure à 40 m², 58 % en mandat de gestion dont 89 % conventionnés en Loc'2 ou Loc'3.

Une prime pour encourager la remise sur le marché des logements vacants

Depuis le 1er avril 2024, une prime de 5 000 € par logement pour encourager la mise en location des logements vacants depuis plus de deux ans, en zone rurale, dans le périmètre d'un dispositif programmé. Elle est conditionnée à la réalisation de travaux subventionnés par l'Anah au titre des aides à la pierre.

138 primes « sortie de vacances » ont été distribuées en 2024 dont **128** pour des logements en dispositif Loc'Avantages.

Note de lecture : les données sont extraites au 7 mars 2025.

Directeur de publication : Vincent Jechoux

Rédacteur : Olga Cortizo / Département Habitat

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

ISSN : 2607-8007

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

15 rue Arthur Ranc

BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX

Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

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