



Jun
2023

02 Le parc privé conventionné
en perte de vitesse

03 Du dispositif « Louer abordable » à
« Loc'Avantages », les principaux changements

04 Des loyers plafonds qui n'atteignent pas les ob-
jectifs initiaux de décote sur plusieurs territoires

07 Loc'Avantages, un dispositif
qui procure un bonne rentabilité financière

LE DISPOSITIF LOC'AVANTAGES, REPLIT T-IL SES PROMESSES ?

Le bilan quantitatif de ces dernières années sur le nombre de logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) est relativement modeste. Seuls 10 logements locatifs privés sur 1 000 sont des logements conventionnés « actifs » dans l'Hérault. Par territoire, l'importance relative de ce parc est inversement proportionnelle à la tension du marché. Cela révèle que le conventionnement est un outil majeur dans la réhabilitation du parc ancien pour les secteurs les plus ruraux, mais aussi un manque d'attractivité du dispositif dans les territoires les plus chers, là où le besoin en logement abordable est le plus prégnant.

En janvier 2022, le dispositif de conventionnement « Louer abordable » fait peau neuve et devient « Loc'Avantages ».

Le nouveau dispositif vise principalement à accroître le nombre de logements conventionnés en améliorant l'ancien dispositif et en séduisant ainsi un plus grand nombre de propriétaires. Au moins deux évolutions notables sont

à citer :

- Désormais, les plafonds de loyers applicables sont plus transparents. En fonction de la formule choisie par le propriétaire bailleur (Loc1, Loc2, Loc3), un niveau de décote est appliqué à des estimations de loyers de marché à l'échelle de la commune. Le bon paramétrage des plafonds repose donc sur une connaissance des niveaux de loyers. Cependant, à partir des données de l'Observatoire Local des Loyers et de l'enquête loyers de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, la présente note montre que sur un panel de 7 communes structurantes du département, 5 s'appuient sur des estimations de loyers qui traduisent mal la réalité (Montpellier, Lunel, Béziers, Agde, Clermont l'Hérault). Les décotes observées sont en deçà des objectifs visés par l'ANAH.

- L'avantage fiscal associé au dispositif devient une réduction d'impôt dont le taux varie en fonction de la formule choisie par le propriétaire (Loc1, Loc2, Loc3), et du recours ou non à l'inter-

médiation locative. Ce changement a deux visées : communiquer sur un mécanisme fiscal plus simple et améliorer la rentabilité financière du dispositif. Les différentes simulations financières réalisées dans le cadre de cette note montre que le dispositif est performant. Pour illustrer le gain financier du bailleur, deux cas pratiques sont présentés portant sur la ville de Montpellier (conventionnement sans travaux) et sur celle de Clermont-l'Hérault (conventionnement avec travaux).

Point de vue de l'ODH

Côté bailleurs, Loc'Avantages cumule beaucoup de qualités. Cependant, le nombre de conventionnements signés en 2022 ne montre pas (encore) un regain d'intérêt pour ce dispositif. Pour conclure, on peut dire que le « produit » est désormais attractif... mais qu'il ne lui manque plus qu'une mise en lumière.

Côté ménages pour lesquels ces logements sont destinés, il conviendra à l'Anah de revoir l'indicateur de marché sur certaines communes afin de garantir l'objectif social.

LE PARC PRIVÉ CONVENTIONNÉ EN PERTE DE VITESSE

Les objectifs affichés par le gouvernement sur le dispositif « Louer Abordable » étaient ambitieux : au plan national « 15 000 logements par an [envisagés] en régime de croisière ».

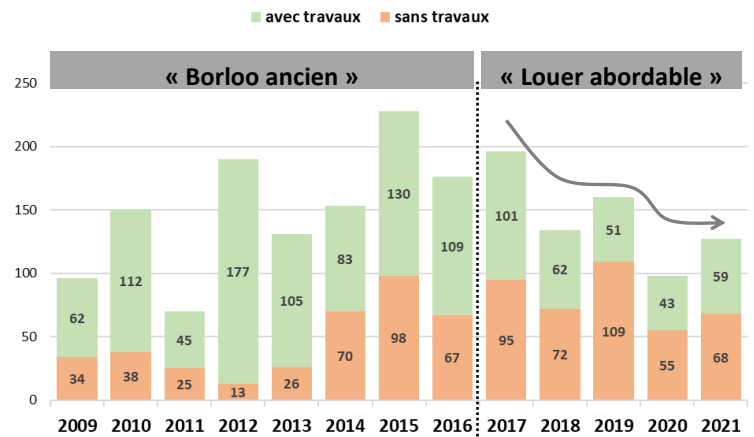
Les résultats ne sont pas au rendez-vous avec une érosion du nombre de conventionnements, signés passant de 12 155 conventionnements en 2016 à 8 505 en 2020.

Dans l'Hérault, malgré une première année 2017 encourageante, il est constaté une baisse progressive du nombre de conventionnements signés.

VOLUMES ANNUELS

DES CONVENTIONNEMENTS ANAH SIGNÉS - HÉRAULT -

Source : Infocentre ANAH



* Ces constats sont étayés par deux études portant sur les logements à loyer abordable dans le parc locatif privé Héraultais :

« Évaluer et optimiser sa politique de production de logements à loyer abordable », réalisée dans le cadre de l'ODH34 et parue en 2021

« 9 propositions, pour mobiliser le parc privé à vocation sociale », réalisé par Adages et parue en 2020

Point de vue de l'ODH

Différentes raisons peuvent expliquer cette tendance :

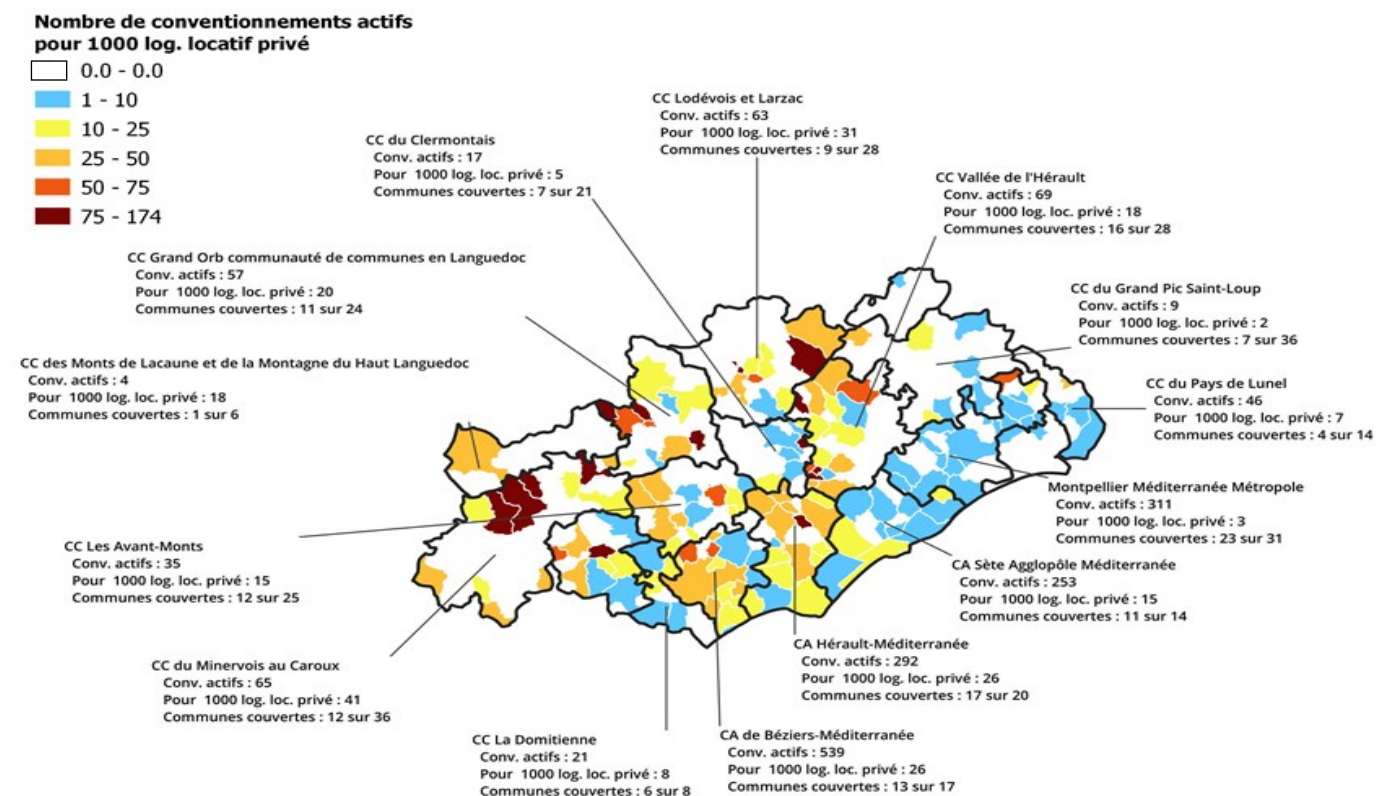
1 - Le mécanisme fiscal trop compliqué qui favorise seulement les propriétaires bailleurs aisés de manière plus importante.

2- Une faible rentabilité financière, principalement en raison des plafonds de loyers trop bas.

A cette liste, nous pouvons également ajouter une communication insuffisante et un dispositif trop complexe voire opaque, qui peut s'avérer rédhibitoire pour certains propriétaires.*

NOMBRE DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ACTIFS POUR 1 000 LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR INTERCOMMUNALITÉ

Source : Infocentre Anah, état au 31 décembre 2021 - INSEE, Recensement de la population (2019) / Traitement ADIL34



DU DISPOSITIF « LOUER ABORDABLE » À « LOC'AVANTAGES », LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS

La loi de finance du 31 décembre 2021 est venu remplacer « Louer abordable » par « Loc'Avantages » en cherchant à gommer les faiblesses du dispositif précédent.

Bien que trop tôt pour faire le bilan, les premiers retours font état d'un léger regain d'intérêt sans que cela ne se manifeste dans les chiffres des conventionnements signés sur l'année 2022.

Entre l'ancien dispositif et Loc'Avantages, les changements sont importants, principalement axés sur la lisibilité, la simplification et surtout l'attractivité financière du dispositif :

1 - La réduction d'impôt remplace la déduction fiscale
« Loc'Avantages » permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur les loyers perçus. Le taux de réduction est d'autant plus élevé que l'effort consenti sur le loyer est important. Les taux de réduction d'impôts sont bonifiés si le logement est donné en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé, soit aux fins de sa location, ou de sa sous-location meublée, soit en vue de l'hébergement des publics cibles (personnes éprouvant des difficultés particulières ou dont la situation nécessite une solution locative de transition). A cela, peut s'ajouter une prime pouvant atteindre 3 000€ en cas d'intermédiation locative avec le niveau de loyer en « Loc2 » ou « Loc3 ».

2 - Durée du conventionnement harmonisée à 6 ans
Pointé comme un frein à l'engagement du propriétaire bailleur dans le dispositif précédent, le conventionnement avec travaux est abaissée à 6 ans au même que celle du durée du conventionnement sans travaux.

3 - Des loyers plafonds plus transparents et faciles à calculer
Les plafonds de loyer applicables sont désormais facilement consultables sur le site internet de l'ANAH. La méthodologie est transparente. Elle s'appuie sur un indicateur de loyer de marché à la commune auquel est appliqué des décotes (cf. tableau ci-dessus)

A noter qu'en contrepartie d'un accès facilité à cette information du niveau des plafonds de loyers, les délégataires des aides à la pierre ont perdu un levier d'action, à savoir la possibilité de moduler les plafonds nationaux pour s'adapter au contexte local.

DISPOSITIF LOC'AVANTAGES - DÉCÔTE DE LOYERS ET TAUX DE REDUCTION D'IMPÔT

Niveaux de loyer	Décote de loyer	Taux de réduction d'impôt	
		Sans IML	Avec IML
loc1	-15%	15%	20%
loc2	-30%	35%	40%
loc3	-45%		65%

4 - Une sortie du conventionnement en zone tendue facilitée

Depuis le 1^{er} août 2012, les évolutions de loyers sont encadrées par décret annuel sur les communes situées en zone tendue. Les logements faisant l'objet d'une relocation (sauf en cas de travaux d'amélioration) ou d'un renouvellement du bail ne peuvent excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL.

Cette règle s'appliquait aussi aux logements sortants de conventionnement, ce qui pouvait constituer un frein à l'engagement du conventionnement ANAH propriétaire dans le dispositif. Désormais, l'article 18-1 de la loi du 6 juillet 1989, prévoit une dérogation: lors « d'une première relocation consécutive au terme de la convention [...], la fixation du loyer est libre » dans la limite de l'encadrement des loyers de la ville de Montpellier.

DES LOYERS PLAFONDS QUI N'ATTEIGNENT PAS LES OBJECTIFS INITIAUX DE DÉCOTE SUR PLUSIEURS TERRITOIRES

La méconnaissance du marché locatif privé sur la plupart des territoires « non tendus », la diversité des pratiques des collectivités et le manque de lisibilité pour les particuliers, ont conduit l'ANAH à modifier sa politique de loyers.

En premier lieu, les plafonds de loyers sont désormais calculés sur la base d'un indice de loyer à l'échelle communale et adapté par les services de l'Anah.

Trois valeurs de décotes sont appliquées pour obtenir trois formules au choix pour le bailleur rattachées Loc1, Loc2 et Loc3 (cf encadré ci-dessous).

Deuxièmement, ces plafonds de loyers sont donnés pour un logement de référence de 63 m². Pour s'adapter à la surface du logement, un coefficient de structure est ap-

pliqué aux plafonds de loyers et ainsi simuler le profil des prix que l'on retrouve dans le parc locatif privé « libre » : le prix au mètre carré décroît quand la surface du logement augmente. Cependant, ce coefficient est plafonné à 1,2 impliquant que pour tous logements de moins de 39 m², le plafond de loyer est identique.

Point de vue de l'ODH

Toute la politique des loyers de l'ANAH repose donc sur la connaissance des loyers de marché. Dans l'Hérault deux dispositifs d'observation coexistent et permettent, depuis 2007 pour le plus ancien, de suivre le marché locatif privé sur l'ensemble du département. (Les résultats de l'enquête « Loyers » sont téléchargeables sur le site de l'ODH34 - cf encadré en page 5).

LES PLAFONDS DE LOYERS ANAH REPOSENT DÉSORMAIS SUR DEUX DISPOSITIFS D'OBSERVATION DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Les plafonds Anah sont définis à partir d'une estimation d'un loyer de marché hors charges à l'échelle de la commune ou, pour Paris, Lyon et Marseille, de l'arrondissement. Cette estimation s'appuie sur deux dispositifs d'observation du marché locatif privé :

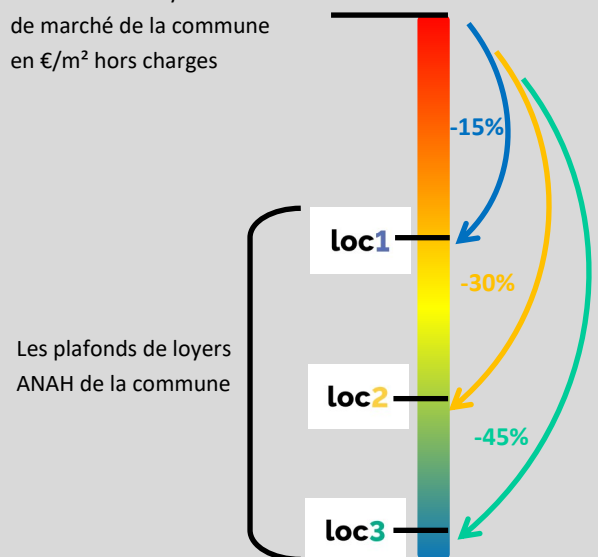
1 - Les Observatoires Locaux des loyers (OLL) : dans les communes ou arrondissements couverts par un [Observatoire local des loyers](#), l'estimation du loyer de marché hors charges correspond aux loyers médians toutes typologies confondues, exprimés en euros par mètre carré, payés par les locataires qui ont emménagé depuis moins d'un an dans leur logement. Lorsqu'une même commune est couverte par plusieurs zones OLL, l'estimation du loyer de marché hors charges de référence de cette commune correspond à la moyenne des loyers médians de ces zones, pondérée par le nombre de logements de la commune en stock dans le parc de chacune de ces zones.

2 - La « carte des loyers » : dans les communes non couvertes par un OLL, l'estimation du loyer de marché repose sur les estimations du projet « carte des loyers » lancé par le ministère du Logement en 2018. L'estimation des loyers de marché est calculé sur la base des loyers d'annonces parues sur les plateformes du Groupe SeLoger et leboncoin. Cependant, il exprime des loyers charges comprises. Il est révisé chaque année auquel il est retranché un montant forfaitaire pour les charges locatives de 1.3 euros par mètre carré pour déterminer les loyers de références servant au calcul des plafonds de loyers du dispositif Loc'Avantages (Loc1, Loc2, Loc3).

Pour + de détails <https://www.anil.org/aj-dispositif-loc-avantages/>

De l'estimation du loyer de marché de la commune aux plafonds de loyers Anah

Estimation du loyer de marché de la commune en €/m² hors charges



Pour 7 communes de l'Hérault, les plafonds de loyers Anah 2022 et les résultats 2022 de l'enquête loyer sont comparés¹. Il ressort de cette analyse que :

1 - Sur la commune de Montpellier, les loyers plafonds sont mal calibrés. Le plafond en Loc1 est au prix du marché et pourrait créer un risque d'effet d'aubaine pour les bailleurs.

2 - Pour Mauguio et Sète, les plafonds de loyer sont relativement bien calibrés par rapport aux objectifs de décotes visés.

3 - Pour Agde, Clermont l'Hérault, Béziers et Lunel, les plafonds de loyer sont en deçà des décotes prévues.

4 - Sur plusieurs territoires, le plafond de loyer en Loc3 est plus bas que le niveau de loyer moyen pratiqué dans le parc social. C'est le cas pour Béziers, Agde et Clermont l'Hérault.

Pour les autres communes, le plafond en Loc3 et loyer social se confondent.

5 - Par application du coefficient de structure, les plafonds de loyer pour les logements de moins de 39 m² sont très bas par rapport au marché².

6 - Pour les logements de + de 39 m², le coefficient multiplicateur utilisé pour faire varier les plafonds de loyers en fonction de la surface du logement schématise assez bien le profil de prix dans le libre. Toutefois, on pourrait imaginer des ajustements dans les paramètres de la formule en fonction du territoire mais cette pratique irait à l'encontre de la démarche de lisibilité du nouveau dispositif (cf. pages 10, 11 et 12 (annexes)).

Point de vue de l'ODH

Malgré ses avantages (méthodologie transparente et harmonisée), cette politique "loyers" totalement centralisée montre ses limites.

Dans des communes où les centres anciens sont dévalorisés, les loyers de référence proposés par l'Anah sont plus hauts que ceux observés dans le parc ancien. C'est le cas de la ville de Béziers où le loyer de référence de l'Anah³ est à 8,75 €/m², alors qu'à surface équivalente le loyer médian d'un logement construit avant 1946 est observé à 7,5 €/m² (soit au niveau du plafond Loc1).

Dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV), des aménagements au dispositif pourraient également être utilement envisagés. La ville de Montpellier comprend 12 QPV qui ont des niveaux de loyer bien plus bas que le reste de la ville et des problématiques habitat spécifiques. Il serait alors intéressant pour ces secteurs de moduler les plafonds de loyer, ou plus simplement de redonner la possibilité aux délégataires des aides à la pierre d'exclure pour ces quartiers un type de conventionnement comme l'Intermédiaire ou le « conventionnement sans travaux ».

¹ Des graphiques en page 6 présentent les écarts de loyers entre les plafonds Anah et les loyers du parc privé pour un logement de 3 pièces. Pour compléter ces éléments, des graphiques sur la positionnement des loyers en fonction de la surface du logement sont en annexe du document.

² Pour compenser cette « perte de loyer », une majoration de 1000€ de la prime d'intermédiation locative est prévue si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m² (voir condition de la prime IML)

³ Loyer plafond de 2022

ACCÉDER AUX RESULTATS DE L'ENQUÊTE « LOYERS » SUR LE SITE DE L'ODH34

Dans l'Hérault, deux observatoires coexistent : l'Observatoire Local des Loyers (OLL), pour les territoires de la Métropole de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, et l'Observatoire Départemental de l'Habitat qui analyse les autres territoires du département.

L'enquête 2022 repose sur un échantillon de 31 099 logements, soit 16,6 % du parc locatif privé héraultais, grâce à la participation de 150 professionnels de l'immobilier.

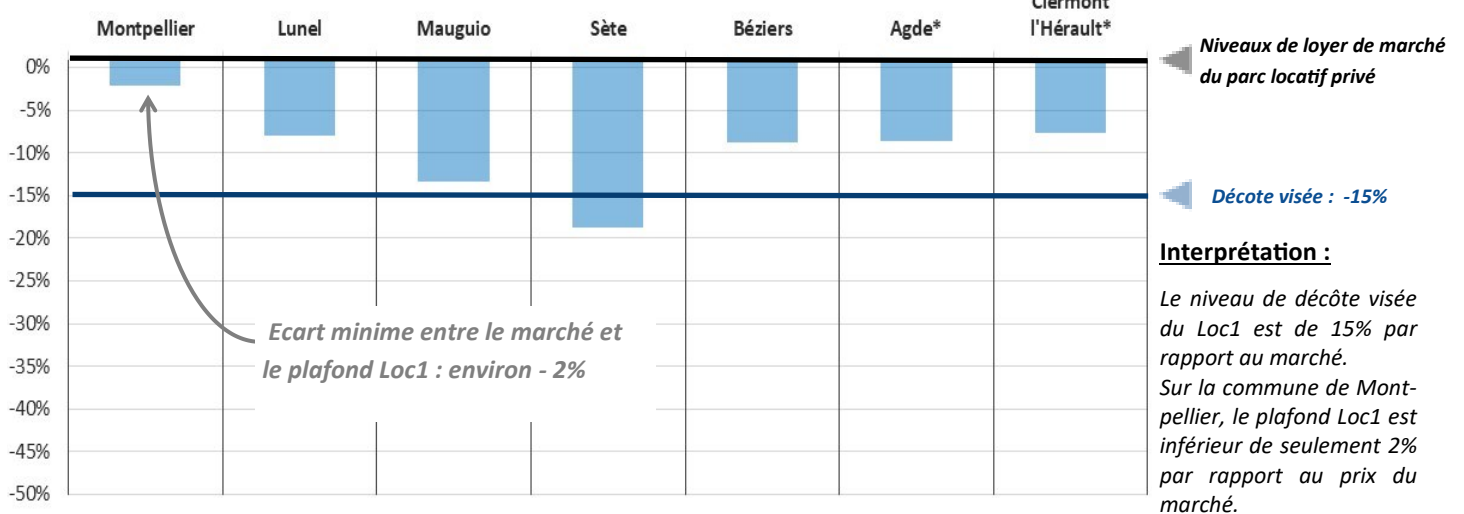
A télécharger au format Excel, les derniers résultats de l'enquête loyers sur votre territoire

=> <https://odh.herault.fr/>

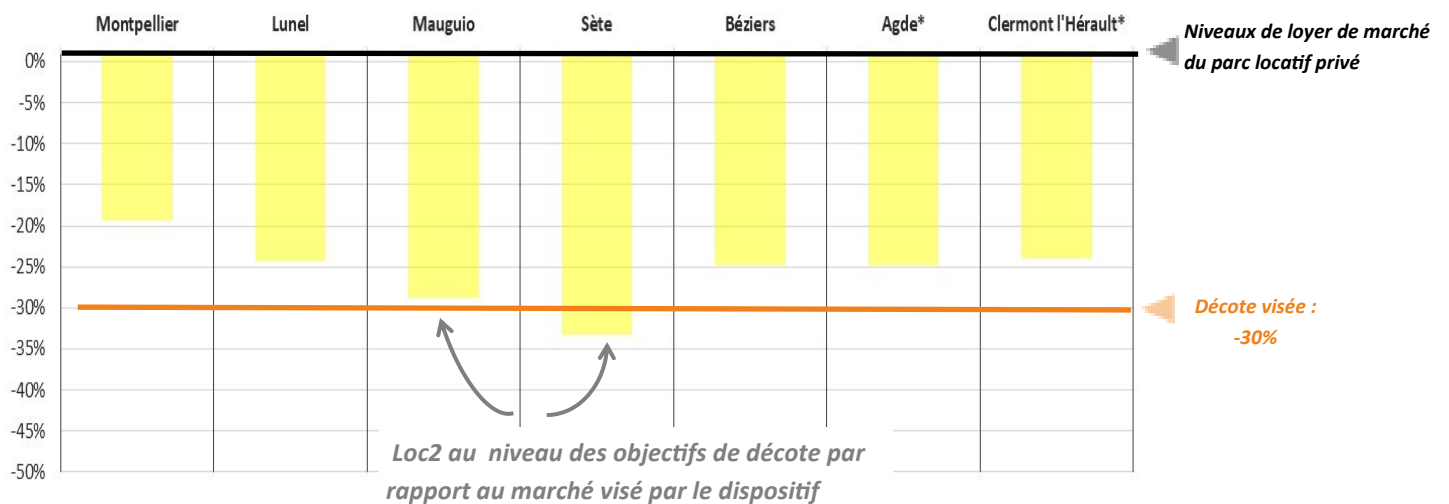


ÉCART DE LOYERS ENTRE LES PLAFONDS ANAH ET LES LOYERS DU PARC PRIVÉ - LOGEMENT DE 3 PIÈCES

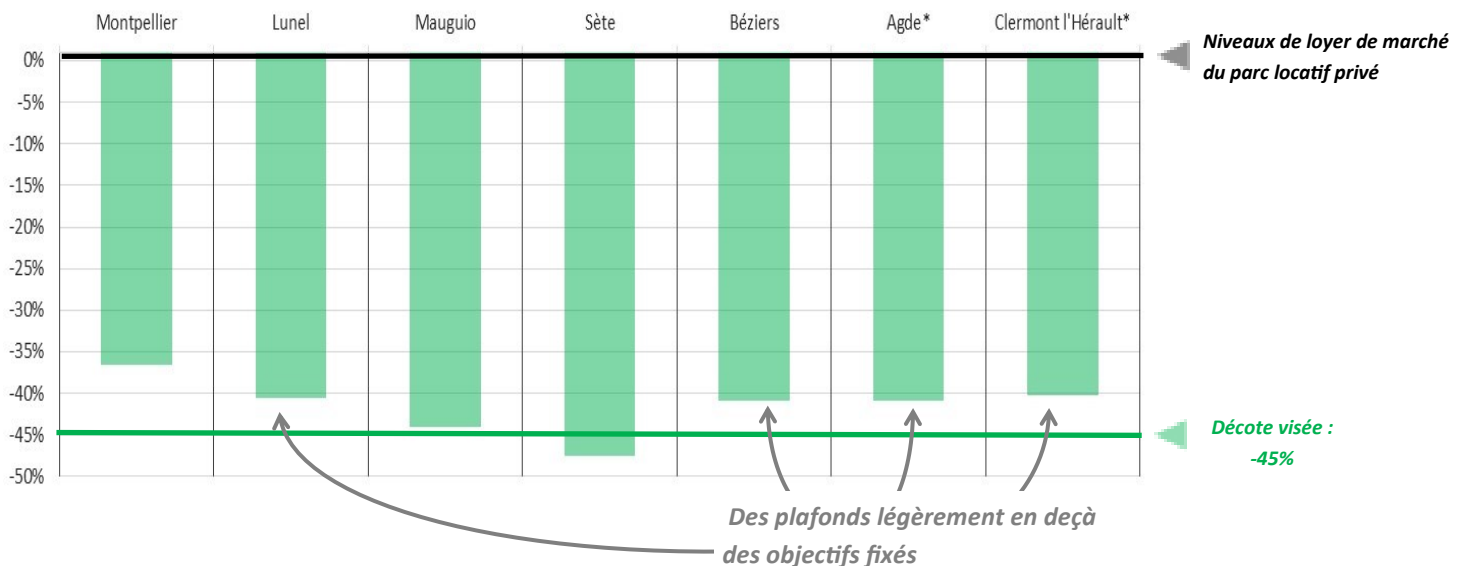
▶ LOC1



▶ LOC2



▶ LOC3



LOC'AVANTAGES, UN DISPOSITIF QUI PROCURE

UNE BONNE RENTABILITÉ FINANCIÈRE

La développement d'un parc de logements conventionnés repose en grande partie sur son attractivité financière. C'est le point primordial pour un propriétaire bailleur, même si évidemment d'autres critères peuvent le convaincre à s'engager dans un dispositif tels que la sécurisation du paiement des loyers ou encore la question de la dégradation du logement.

Le taux et le montant de réduction d'impôt associé aux différentes formules de Loc'Avantages ne suffisent pas à apprécier la performance financière du dispositif. Pour cela, en s'appuyant sur de nombreux cas pratiques, des analyses comparées de rentabilité ont été réalisées. L'indicateur financier retenu est la trésorerie après impôt, calculé sur une période 6 ans (cf. encadré ci-dessous).

Dans cette note, deux situations sont présentées :

- o Un appartement de 2 pièces en bon état situé, sur Montpellier. Le propriétaire est imposé au taux marginal d'imposition (TMI) de 30%.
- o Un appartement de 3 pièces en mauvais état, nécessitant des travaux importants de réhabilitation et, situé sur Clermont-l'Hérault. Le propriétaire est imposé au TMI de 11%.

Il ressort de ces simulations réalisées que :

1 - Loc'Avantages offre une bonne rentabilité financière, supérieure au régime réel de droit commun. Généralement, la baisse de loyer consentie est largement compensée par la réduction d'impôt, les différentes primes (nationale et locale) et les subventions pour travaux le cas échéant.

2 - Les ménages les moins imposés ne pourront bénéficier en totalité de l'avantage fiscal, notamment pour les formules en Loc2 et Loc3 car le montant de la réduction d'impôt dépassera le montant de l'impôt. Or, au crédit d'impôt, la différence n'est pas remboursée par l'administration fiscale.

3 - Dans le cas où le propriétaire bailleur est en capacité d'absorber la réduction d'impôt, le recours à l'InterMédiation Locative (IML) pour les formules en Loc1 et Loc2 améliore significativement la rentabilité. Précisons que l'IML concerne soit le recours à une agence à vocation sociale dans le cadre de mandat de gestion soit à une association agréée qui loue le bien et le sous-loue à des ménages.

Cette deuxième solution présente plusieurs avantages pour le propriétaire et qui ne sont pas pris en compte dans les simulations comme la gratuité de l'assurance impayé, l'engagement de l'association à remettre en état le logement ou encore de garantir la perception des loyers en cas de vacance locative...

MÉTHODOLOGIE DES SIMULATIONS FINANCIÈRES

1 - Les études de cas sont réalisées sur le logiciel de simulation « Investissement immobilier » du réseau ADIL/ANIL.

2 - Ces simulations financières reposent sur un socle commun d'hypothèses :

- Le propriétaire bailleur détient un seul bien et il n'a pas de prêt immobilier en cours
- En cas travaux, le reste à charge (après déduction des subventions et primes) est financé par un prêt travaux. Le taux d'intérêt nominal est de 4,0% sur 10 ans et le taux d'assurance de 0,1% du capital emprunté.
- Le taux de vacance locative est paramétré à 3%/an.
- L'évolution des charges et des revenus sur la durée de la simulation est de 2,0%/an.
- Le bien est géré par une agence immobilière (9% des loyers) et le propriétaire a souscrit à une assurance loyer impayé (3,5% des loyers)
- Les montants de la taxe foncière est estimé à partir des informations issues des Fichiers Fonciers
- Les charges non récupérables sont évaluées à 440€/an, auxquelles s'ajoutent 200€/an de charges non prévues
- Les simulations financières sont réalisées sur une durée de 6 ans

3 - L'indicateur de rentabilité retenu est la trésorerie, appelé aussi l'encaisse nette après impôts ou cash-flow. La trésorerie correspond à ce que percevra le propriétaire bailleur de son investissement après intégration de toutes les recettes et dépenses.

En cas de trésorerie négative (notamment en cas de recours à l'emprunt), le propriétaire devra verser régulièrement une somme d'argent pour équilibrer son opération. Cet indicateur permet d'apprécier la soutenabilité financière de l'investissement pour le bailleur.

$$\begin{array}{l} \text{Loyers hors charges} \\ - \text{ Emprunt} \\ - \text{ Charges non récupérables} \\ - \text{ Prélèvement sociaux} \\ + \text{ Impôt sur le revenu dû à} \\ \text{ l'investissement} \\ \hline \text{TRÉSORERIE} \end{array}$$

Éléments du contexte local (traduits du PDH 2020 -2026)

○ La Métropole montpelliéraine est l'une des plus attractives de France. Sa population est plutôt jeune mais parmi les plus précaires des métropoles de taille comparable.

○ Tension sur le marché immobilier : forte tension. Les prix d'achats y sont très élevés. Une part importante des logements neufs sont vendus à des investisseurs.

○ Tension sur le marché locatif : forte demande locative sociale et privée accentuée par l'augmentation de l'offre Airbnb. Loyer dans le parc privé très élevé. C'est la 4^{ème} métropole la plus chère de France. Cette tension est particulièrement forte sur les petites surfaces.

○ Enjeux sur l'habitat ancien :

1 - La vacance a fortement baissé ces 10 dernières années. Globalement, le parc ancien affiche une bonne qualité. Il reste toutefois concerné par des enjeux de rénovation et d'adaptation énergétique : déperdition énergétique, logements potentiellement indignes, copropriétés potentiellement fragiles...

2 - Fort déficit de logements à loyer abordable dans le parc locatif. Il y a la nécessité d'élargir l'offre en logements locatifs intermédiaires dont les loyers seraient proches de ceux du PLS.

Profil de la simulation financière

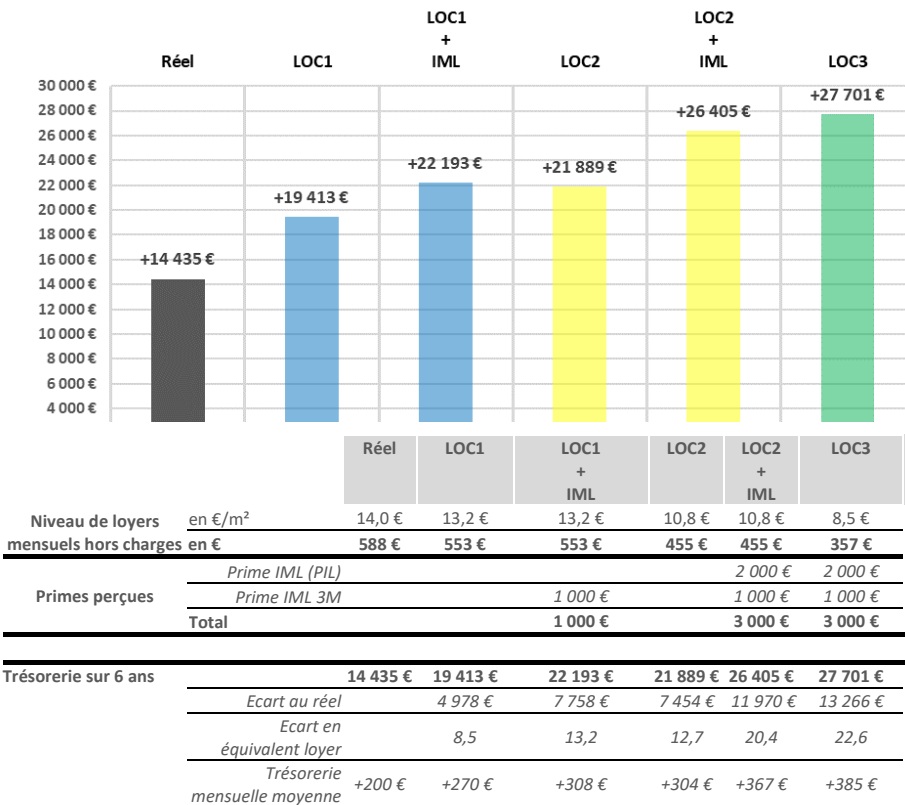
Appartement T2 de 42 m²

Le bien ne nécessite pas de travaux.

Ce type de bien se loue en moyenne 588€ hors charges

Le revenu du propriétaire bailleur est de 60 000€, soit un TMI de 30% (couple sans enfant)

TRÉSORERIE SUR UN HORIZON DE 6 ANS



Après déduction des charges, impôts et prélèvements sociaux, le propriétaire perçoit 14 435€ sur 6 ans en régime réel de droit commun.

Avec le régime fiscal « Loc'Avantages », la trésorerie est améliorée et davantage encore avec l'option IML. Sur la durée du conventionnement (6 ans), la version Loc3 permet un gain de quasiment 23 mois de loyers supplémentaires par rapport à une location soumise au régime du réel. La baisse de loyer est largement compensée par les primes et la réduction d'impôt.

La version Loc1 permet d'améliorer la trésorerie de près de 5 000€, sans véritablement consentir d'effort sur le loyer.

De plus en sortie du conventionnement, dans le cas où le locataire resterait dans le logement, le propriétaire percevrait alors un loyer proche du marché libre.

Éléments du contexte local (traduits du PDH 2020 -2026)

o Une forte attractivité résidentielle renforcée depuis la mise en service de l'A75 et de l'A750

o **Tension sur le marché immobilier** : un marché dynamique qui attire des jeunes ménages profitant d'un marché de l'immobilier plus abordable.

o **Tension sur le marché locatif** : malgré une tension que l'on peut qualifier de modérée, la demande en logement social demeure « relativement importante » vis-à-vis de la capacité d'accueil dans le parc social. Il est à souligner que les prestations sociales représentent une part importante du revenu disponible des ménages de la CC du Clermontois.

o **Enjeux sur l'habitat ancien** :

Présentation des deux enjeux essentiels : la revitalisation des centres bourgs et la diversification de l'offre en logement.

Cumul de problématiques est lié à la dégradation des logements : vacance et parc privé potentiellement indigne, précarité énergétique, notamment pour les personnes âgées.

Profil de la simulation financière

Appartement T3 de 64 m²

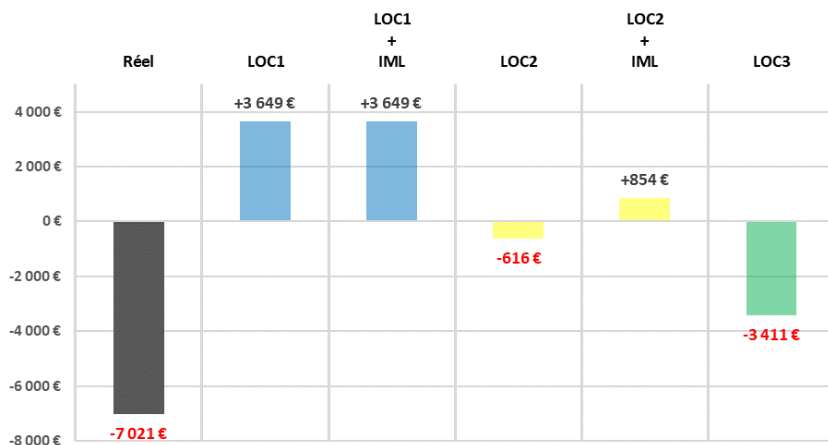
Logement ayant une étiquette énergétique appartenant à la classes F

Le bien est dégradé et nécessite des travaux de rénovation énergétique. Le montant des travaux s'élève à 50 000€ TTC

Réhabilité, ce type de bien se loue en moyenne 595€ hors charges

Le revenu du propriétaire bailleur est de 35 000€ soit, un TMI de 11% (couple sans enfant)

TRÉSORERIE SUR UN HORIZON DE 6 ANS



	Réel	LOC1	LOC1 + IML	LOC2	LOC2 + IML	LOC3
Niveau de loyers en €/m ²	9,3 €	8,2 €	8,2 €	6,8 €	6,8 €	5,3 €
mensuels hors charges en €	595 €	526 €	526 €	433 €	433 €	340 €
Primes perçues						
Prime IML (PIL)					2 000 €	2 000 €
Habiter mieux		1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €
Bonification de la prime Habiter Mieux		2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €
Total		3 500 €	3 500 €	3 500 €	5 500 €	5 500 €
Montant de la subvention pour travaux		11 628 €	11 628 €	13 953 €	13 953 €	16 279 €
Trésorerie sur 6 ans	-7 021 €	3 649 €	3 649 €	-616 €	854 €	-3 411 €
Ecart au réel		10 670 €	10 670 €	6 405 €	7 875 €	3 610 €
Ecart en équivalent loyer		17,9	17,9	10,8	13,2	6,1
Trésorerie mensuelle moyenne	-98 €	+51 €	+51 €	-9 €	+12 €	-47 €

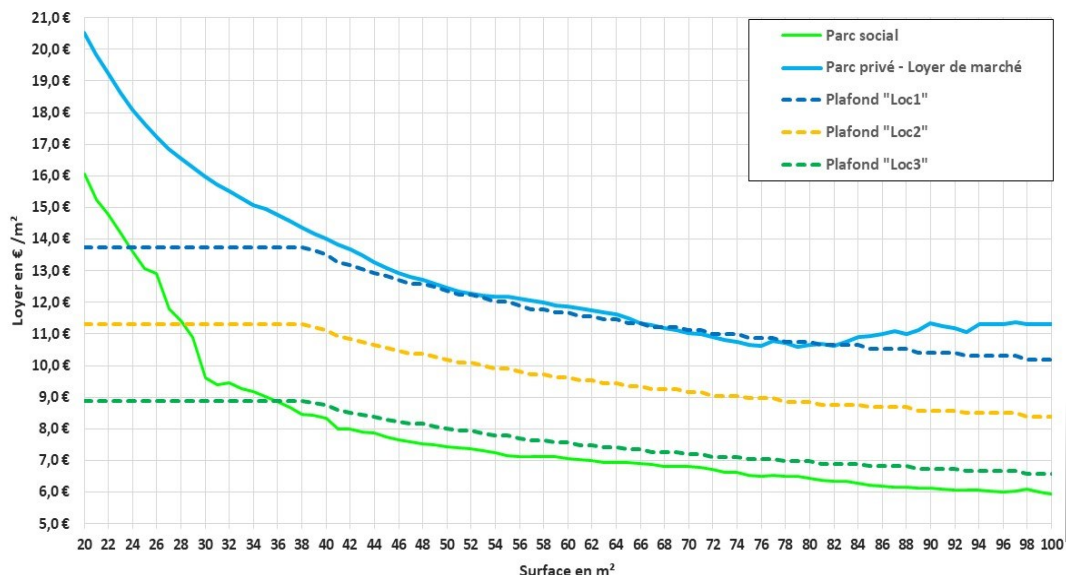
Hors conventionnement, le propriétaire a un débours mensuel de 98€ pour équilibrer son opération. Ce besoin de trésorerie est dû au prêt travaux qu'il a contracté.

En conventionnant, le logement sous le régime Loc'Avantages, offre une meilleur trésorerie qu'au régime réel. Les subventions et primes accordées ainsi que la réduction d'impôt permettent d'équilibrer la trésorerie dans de nombreux cas. Cependant, les revenus du propriétaire sont insuffisants pour absorber une réduction d'impôt supérieure à 15%, soit le niveau du Loc1 sans IML. Le gain diminue en Loc2, et davantage en Loc3 malgré un taux de réduction d'impôt de 65%. L'avantage fiscal ne peut compenser la perte de loyers.

ANNEXE

POSITIONNEMENT DES NIVEAUX DE LOYERS 2022 EN EURO MENSUEL / M² SUR 7 COMMUNES DE L'HÉRAULT

▶ MONTPELLIER



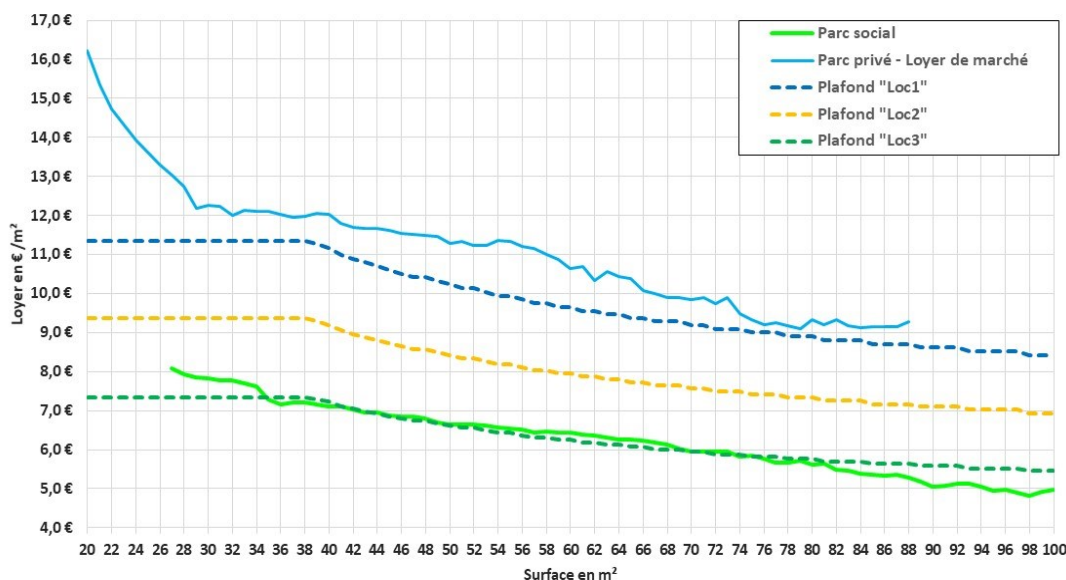
○ **Loc1**
à partir de 40m², le plafond de loyer est au niveau du marché.

○ **Loc2**
à partir de 40m², le plafond de loyer se situe entre le parc privé et le parc social

○ **Loc3**
à partir de 40m², le plafond de loyer est au niveau du parc social

○ Sur les petites surfaces, les écarts de loyers entre le marché et les plafonds sont importants

▶ SÈTE

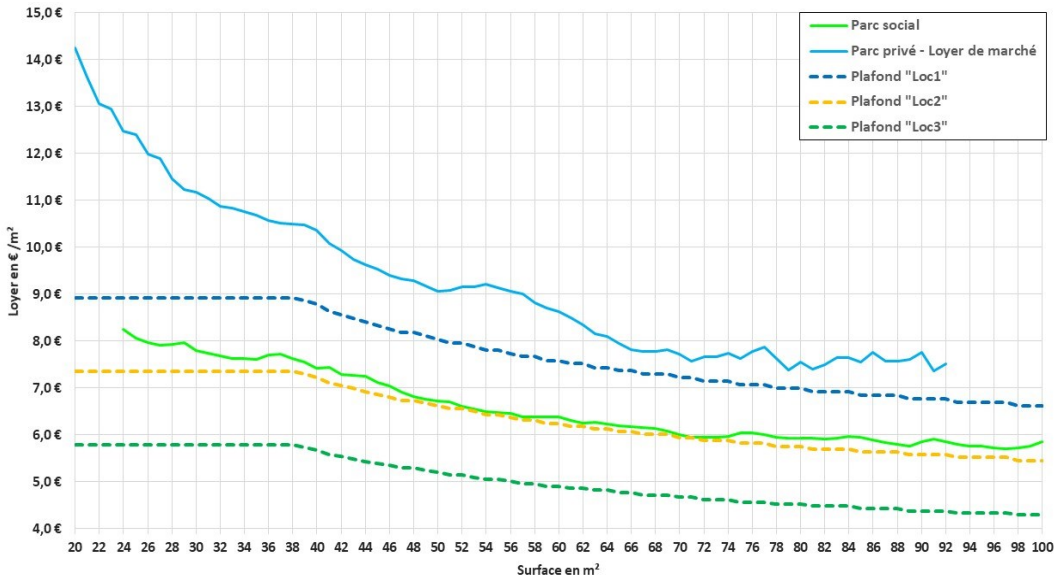


○ **Loc1**
le plafond de loyer se situe en dessous du niveau du marché.

○ **Loc2**
le plafond de loyer se situe entre le parc privé et le parc social

○ **Loc3**
le plafond de loyer suit le niveau moyen du parc social

► BÉZIERS

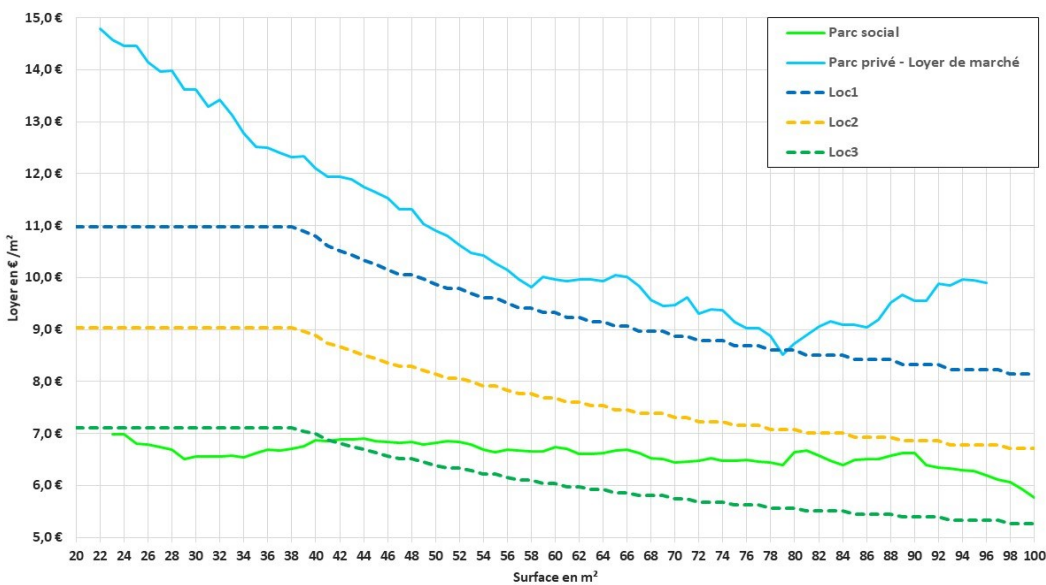


○ **Loc1**
le plafond de loyer se situe en dessous du niveau du marché.

○ **Loc2**
le plafond de loyer se situe au niveau du parc social

○ **Loc3**
le plafond de loyer se situe bien en dessous du parc social

► LUNEL

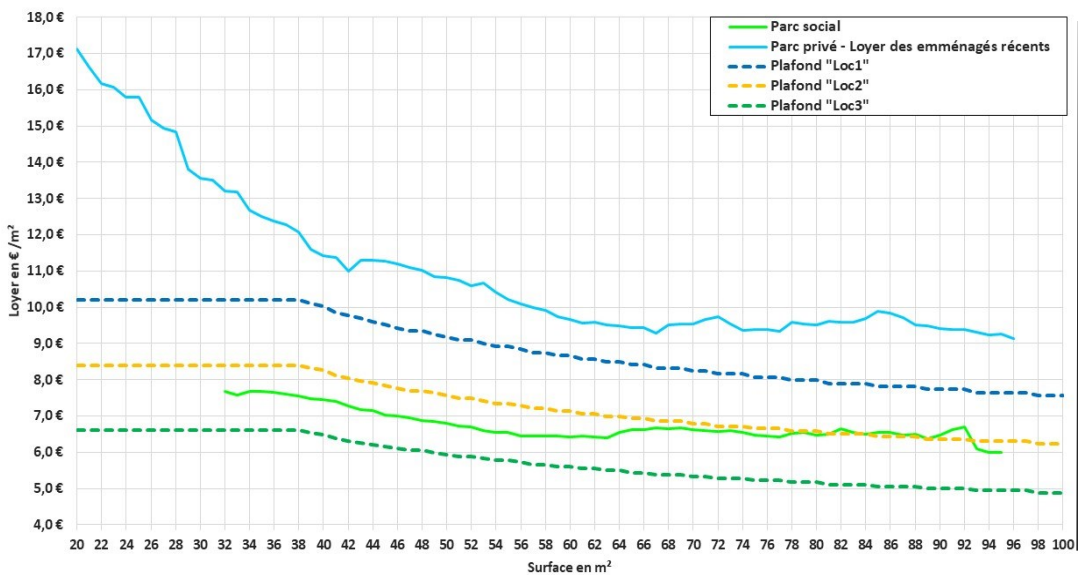


○ **Loc1**
le plafond de loyer se situe en dessous du niveau du marché.

○ **Loc2**
le plafond de loyer se situe entre le niveau moyen du parc social et le parc privé

Loc3
le plafond de loyer se situe en dessous du parc social

► AGDE

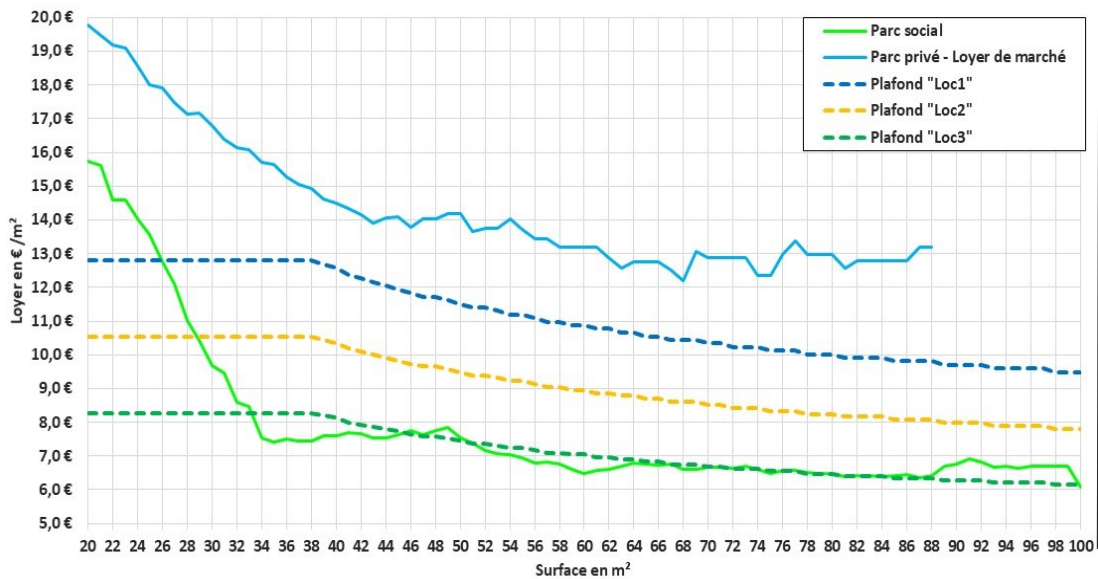


○ **Loc1**
le plafond de loyer se situe en dessous du niveau du marché.

○ **Loc2**
le plafond de loyer se situe au niveau moyen du parc social

Loc3
le plafond de loyer se situe en dessous du parc social

▶ MAUGUIO

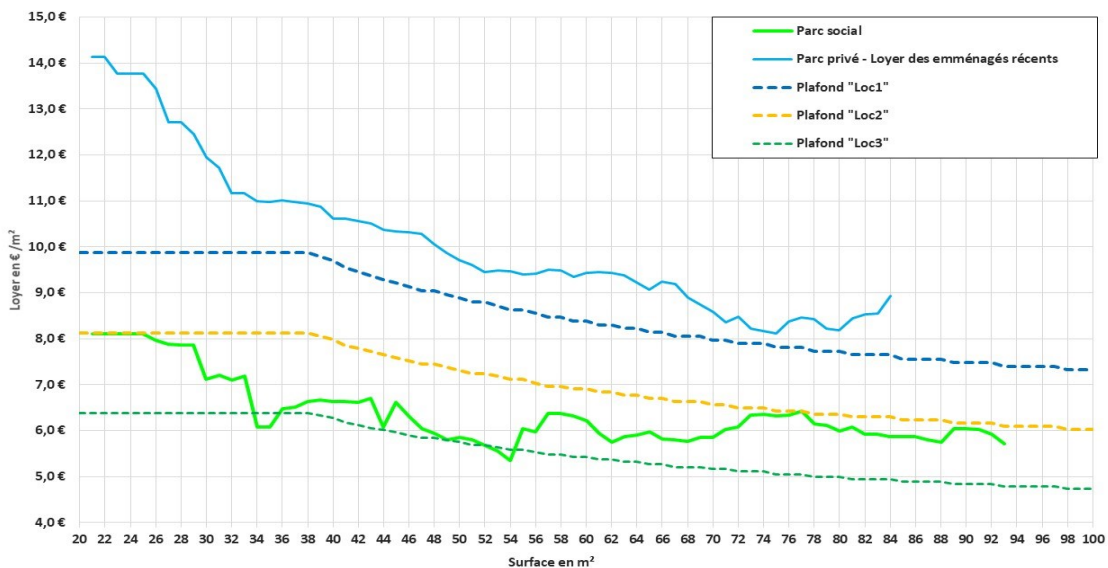


○ **Loc1**
le plafond de loyer se situe bien en dessous du niveau du marché.

○ **Loc2**
le plafond de loyer se situe entre le niveau moyen du parc social et le parc privé

Loc3
le plafond de loyer se situe au niveau du parc social

▶ CLERMONT L'HÉRAULT



○ **Loc1**
le plafond de loyer se situe en dessous du niveau du marché.

○ **Loc2 et Loc3**
ces 2 plafonds se situent de part et d'autre du niveau du parc social



Publication : ADIL 34

Etude, rédaction et cartographie : David LAUZIN (ADIL 34), Florent SERNOUX (ADIL 34), Christine MULA (ADIL 34)

Comité de lecture : Mireille BARA (DDTM 34), Christine BERTRAND (DDETS 34/PISL), Gérard BOL (DDTM 34), Françoise CLERGET (CD 34 / DGAAT), Amel HEDLI (DDTM 34), Françoise MONTEIL-MARTIN (CD 34/DGASD), Raymond PRIETO-PEREZ (CD 34/DGASD), Déborah SORIA (CD 34/DGAAT), Anne Van den BROECK (CD 34/DGAAT),