

Paris, le 20 janvier 2023

Monsieur le Ministre,

La réforme du régime fiscal attaché au conventionnement Anah avalisée dans la loi de Finances 2022 dit Loc'Avantages avait pour ambition de massifier le parc privé à loyer maîtrisé là où les besoins sont les plus prégnants, et ceci dans toutes les zones en tension, en simplifiant l'accès au dispositif et en renforçant son attractivité. L'ensemble des réseaux intervenants auprès des propriétaires privés partage ces objectifs.

Outil central de nos actions pour créer un parc privé abordable et de qualité et pour lutter contre la vacance, nous avons donc contribué à sa mise en place malgré de nombreux points de vigilance émis dès le démarrage et communiqués à vos services. Ces alertes portaient à la fois sur le volet fiscal, sur le conventionnement Anah (fixation des plafonds de loyer en premier lieu) et sur l'articulation de cette réforme avec les grands objectifs des programmes nationaux de rénovation de l'habitat privé d'une part et de déploiement de l'intermédiation locative d'autre part. Pour répondre au souhait d'objectivation partagé avec vos services, nous avons également mesuré les premiers effets de la réforme Loc'Avantages dans les territoires à différentes échéances (printemps 2022, septembre 2022 puis novembre 2022). Ces remontées corroborent nos inquiétudes initiales.

**L'inadaptation des nouveaux plafonds de loyer freine le conventionnement dans certains territoires et grève l'accès des ménages prioritaires à l'offre mobilisée là où les marchés sont élevés :**

- La déconnexion des loyers plafonds de la réalité des marchés immobiliers locaux (connaissant de fortes évolutions depuis la crise sanitaire) aboutit à des décotes supérieures (de 5 à 10 points en médiane) à celles annoncées ;
- Les plafonds de loyer en secteurs programmés dans le cadre des plans Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain ne permettent pas aux propriétaires d'équilibrer l'opération dans le cadre des conventions avec travaux : cela réduit le nombre de biens locatifs rénovés et les objectifs des opérations programmées, fixés par les collectivités, l'Etat et l'Anah, risquent de ne pas être atteints ;
- En territoires tendus, les plafonds de loyer Loc2 dits « sociaux » ne permettent pas de reloger les ménages prioritaires, phénomène exacerbé pour les biens de moins de 50 m<sup>2</sup> pourtant les plus recherchés.

**Un avantage fiscal globalement moins attractif pour de nombreux bailleurs qui ne remédie ni au manque d'équité fiscale du précédent régime ni à la compensation nécessaire de la baisse de loyer consentie :**

- Le maintien d'un revenu locatif fiscalisé pour les propriétaires non imposables (redevables des prélèvements sociaux) là où le dispositif « Louer abordable » permettait un revenu net d'impôt ;
- Des propriétaires modestes peu encouragés à conventionner sur les plafonds de loyer les plus bas (Loc2 et Loc3) puisque la réduction d'impôt attaché au Loc1 couvre déjà leur impôt ;
- Des propriétaires aisés et très aisés à la recherche d'un produit financier plus qu'immobilier qui ont déjà optimisé leur imposition via le mécanisme de la réduction d'impôt et atteignent le plafond des niches ;
- Un outil fiscal qui affaiblit l'avantage à passer par un organisme agréé au titre de l'intermédiation locative puisque la bonification de la réduction n'est que de 5 points et que la prime IML ne suffit pas à convaincre.

**Un dispositif national qui fait fi des orientations des politiques locales et du travail conduit par de nombreuses collectivités pour répondre aux enjeux d'habitat de leur territoire :**

- L'impossibilité de moduler localement les loyers (à l'échelle infra-communale ; pour une meilleure prise en compte des typologies de logement ; en respect de l'encadrement des loyers lorsqu'il est en vigueur) nuit aux objectifs fixés et à l'attractivité des politiques de rénovation mises en œuvre dans le cadre de programmes nationaux ;
- La réduction de la durée d'engagement à 6 ans que le propriétaire bénéficie ou non d'une aide aux travaux, est décorrélée des conditions attachées à l'abondement de ces aides par les collectivités et les prive de la pérennisation des logements abordables ;
- Les nouvelles modalités de calcul des plafonds de loyer nuisent à la contribution du parc privé conventionné aux objectifs SRU (en intégrant en zones tendues des loyers « sociaux » proches des anciens loyers « intermédiaires » et en excluant en zones moins tendues des biens conventionnés en Loc1 pourtant proche des anciens plafonds « sociaux »).

Si les premières données chiffrées présentées par vos services témoignent d'un maintien du niveau de conventionnement ainsi que d'une augmentation du parc conventionné en zones tendues, elles omettent de présenter l'ensemble des paramètres précités permettant d'apprécier finement les effets de cette réforme. Certes le dispositif est récent, mais nous voyons bien sur le terrain certains de ses effets qui excluent soit les propriétaires du conventionnement, soit les plus démunis d'une offre sociale accessible.

D'un point de vue plus général, ce sont également les projets de revitalisation des territoires, engagés ces dernières années par de nombreuses collectivités dans le cadre des programmes nationaux ("Petites Villes de Demain" et "Action Cœur de ville"), qui sont directement impactés. L'attractivité des dispositifs d'incitation à la rénovation des logements des centres anciens s'en trouve contrariée, faisant craindre une plus grande difficulté à activer les leviers permettant de réinvestir les quartiers anciens dégradés et vacants. Par extension, il est certain que la spirale de dévalorisation urbaine et de dévitalisation que connaissent ces villes peinera à être endiguée, annihilant à l'occasion les efforts des collectivités pour améliorer le cadre de vie et sauvegarder le patrimoine historique des Sites Patrimoniaux Remarquables. A l'heure du défi du "Zéro Artificialisation Nette" ou de la limitation des déplacements, la reconquête résidentielle des villes centre constitue un enjeu majeur auxquels les propriétaires privés peuvent contribuer si des conditions favorables à leur investissement leur sont offertes. Au-delà des impacts sociaux et environnementaux, en découlent également de possibles néfastes retombées économiques, culturelles et touristiques.

5,2 Millions de logements sont aujourd'hui considérés comme des « passoires thermiques » dont 4,7 millions dans le parc privé. Face à ces constats, nous insistons sur l'urgence d'un travail collectif afin d'adapter le dispositif aux défis à relever de rénovation globale et de maintien d'un parc locatif abordable sur l'ensemble du territoire pour répondre à la hausse continue des situations de pauvreté et de précarité énergétique et conserver le cap et la cohérence des grands plans de revitalisation lancés ces dernières années.

Nous savons pouvoir compter sur votre écoute, et nous tenons à votre disposition pour une rencontre prochaine.

Nous vous prions d'agréer, monsieur le Ministre, l'expression de notre considération distinguée.

**Suzanne Brolly**

Vice-présidente de l'Eurométropole de  
Strasbourg  
Présidente de l'association nationale Agir contre  
le logement vacant



**Marina Brodsky**

Présidente de l'ACAD



**Céline Beaujolin**

Directrice générale de la Fédération  
Habitat et Humanisme



habitat et humanisme

**Hélène Pélissard**

Présidente de la  
Fédération SOLIHA



**Thierry Debrand**

Président de la Fapil

