ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Les limites du dispositif Loc'avantages

Question écrite n° 6764

Texte de la question

M. Mickaël Bouloux attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les limites du dispositif Loc'avantages. Ce dernier vise à inciter les propriétaires bailleurs à faire le choix de l'intermédiation locative. C'est une manière d'encourager l'offre de logements dans le parc privé pour les ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement. Le dispositif Loc'Avantages permet de fixer un loyer 15 % à 45 % en dessous des loyers du marché. Ces derniers sont fixés par décret à l'échelle de la commune. Or les loyers de marché fixés par le décret n° 2022-465 du 31 mars 2022 sont en-deçà des prix réels en Ille-et-Vilaine. En conséquence, le volume de logements captés pour ce dispositif d'intermédiation locative est en baisse. La mobilisation du parc privé à des fins sociales étant un levier d'inclusion, il lui demande comment il envisage d'assurer plus de concordance entre les loyers fixés par décret et les prix réels de marché afin de rendre le dispositif Loc'avantages plus attractif pour les propriétaires.

Texte de la réponse

L'article 67 de la loi de finances pour 2022 a transformé « Louer abordable », dispositif d'abattement au titre des revenus fonciers, en réduction d'impôt, dénommé « Loc'Avantages ». Si l'avantage fiscal n'est pas de même nature selon les deux dispositifs, ils reposent tous deux sur l'engagement par le bailleur à louer un bien dans le respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire. Dans le précédent dispositif « Louer abordable », les plafonds de loyers étaient définis en fonction du zonage ABC, lequel répartit les communes françaises en cinq sous-ensembles (Abis, A, B1, B2, C) au sein desquelles les variations des loyers de marché peuvent être significatives. Ceci engendrait des effets d'aubaine dans certaines zones, souvent détendues, où les plafonds de loyer pouvaient être supérieurs aux loyers de marché. Au contraire, ce principe de zonage rendait le dispositif peu attractif dans les zones particulièrement tendues qui concentrent les besoins en logements, dans la mesure où le plafond de loyer était parfois a contrario trop faible par rapport au loyer pratiqué localement. Pour remédier à ces difficultés et rendre le nouveau dispositif à la fois plus lisible et plus incitatif que le précédent, le nouveau dispositif n'est plus basé sur une notion de zonage : les plafonds de loyers conditionnant la réduction d'impôt sont fixés à l'échelle de chaque commune (ou des arrondissements dans le cas de Paris, Lyon et Marseille). Chaque plafond de loyer est basé sur l'estimation du loyer de marché dans la commune, à laquelle un taux de décote est appliqué. Ce taux varie selon que le logement est affecté à une location intermédiaire (-15 % pour le « Loc1 » par rapport au loyer de marché sur la commune), sociale (-30 % pour le « Loc2 ») ou très sociale (-45 % pour le « Loc3 »). Ce mode de calcul garantit ainsi l'utilité sociale pour les locataires tout en supprimant les effets de bord liés aux précédents zonages. Uniformes sur tout le territoire, et plus importants en cas de recours à l'intermédiation locative, les taux de la réduction d'impôt sont assis sur le revenu locatif brut et varient ainsi de 15 à 35 % sans intermédiation locative selon le niveau de décote par rapport au loyer de marché. L'avantage fiscal croît avec le niveau de décote de loyer. Le dispositif est encore plus attractif si le bailleur opte pour l'intermédiation locative, avec un taux de réduction d'impôt pouvant atteindre 65 %, et s'il combine ce dispositif avec la réalisation de travaux ouvrant droit aux aides de l'agence nationale de l'habitat (ANAH). Un suivi resserré et un pilotage opérationnel ont été mis en place dès la création du dispositif, notamment par le biais

d'un comité des partenaires. Cette instance regroupant collectivités, associations, opérateurs, et État s'est déjà réunie à trois reprises depuis juillet 2022. Le sujet des loyers fait l'objet d'efforts soutenus d'objectivation (simulateur DHUP, bilan de l'Anah, échanges lors des comités des partenaires, réunions dédiées, travaux permanents de l'ANIL et de la DHUP). Il est admis que l'estimation des loyers de marché repose sur des méthodologies fiables, et en tout état de cause notablement améliorées par rapport à l'ancien dispositif. Pour autant, il subsiste une problématique de mise à jour des loyers « en temps réel » pour les zones en forte évolution. En effet, les données sources utilisées pour déterminer les plafonds de loyer 2022 et 2023 (les données les plus récentes des observatoires locaux des loyers et la carte des loyers étant relatives aux baux signés ou aux annonces parues en 2018) ne reflètent pas toujours les dynamiques récentes des marchés locatifs locaux (dans les zones touristiques en particulier). Pour remédier à cette situation, les valeurs des plafonds de loyer ont été révisées en 2023 en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, soit 3,60 %. Une amélioration du dispositif est également prévue dès janvier 2024 avec le recalcul des plafonds de loyer à partir des loyers de marchés observés en 2022. D'autres améliorations seront également proposées s'agissant du traitement des petites surfaces et de la simplicité des procédures de conventionnement. L'ensemble de ces mesures contribuera à favoriser le développement du dispositif « Loc'Avantages », qui constitue un dispositif d'investissement locatif utile.

Données clés

Auteur : M. Mickaël Bouloux
Circonscription : Ille-et-Vilaine (8e circonscription) - Socialistes et apparentés (membre de l'intergroupe NUPES)
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 6764
Rubrique : Logement : aides et prêts
Ministère interrogé : Transition écologique et cohésion des territoires
Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 28 mars 2023, page 2835
Réponse publiée au JO le : 11 juillet 2023, page 6636