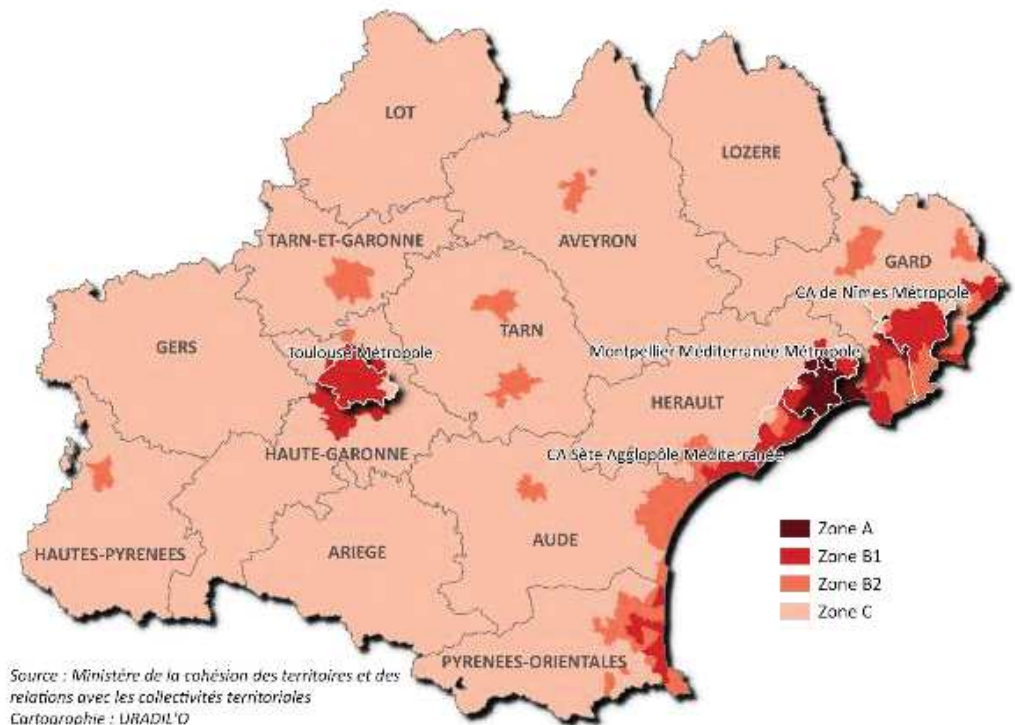


ÉTUDE RÉGIONALE : LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH DANS LES ZONES TENDUES D'OCCITANIE

QUELS NIVEAUX D'ATTRACTIVITÉ ?



ÉTUDE RÉGIONALE :
LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH
DANS LES ZONES TENDUES D'OCCITANIE

QUELS NIVEAUX D'ATTRACTIVITÉ ?

Première partie : comparatif des loyers

Méthode

1 année de référence : **2018**

Surface utilisée pour les
calculs = surface habitable
(sans surface annexe)

Méthode

Surface utilisée pour les
calculs = surface habitable
(sans surface annexe)

1 année de référence : **2018**

4 sources mobilisées



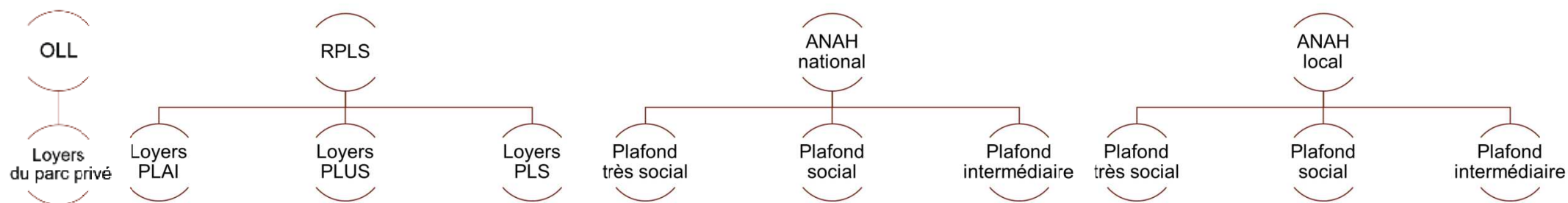
Méthode

Surface utilisée pour les calculs = surface habitable (sans surface annexe)

1 année de référence : **2018**

4 sources mobilisées

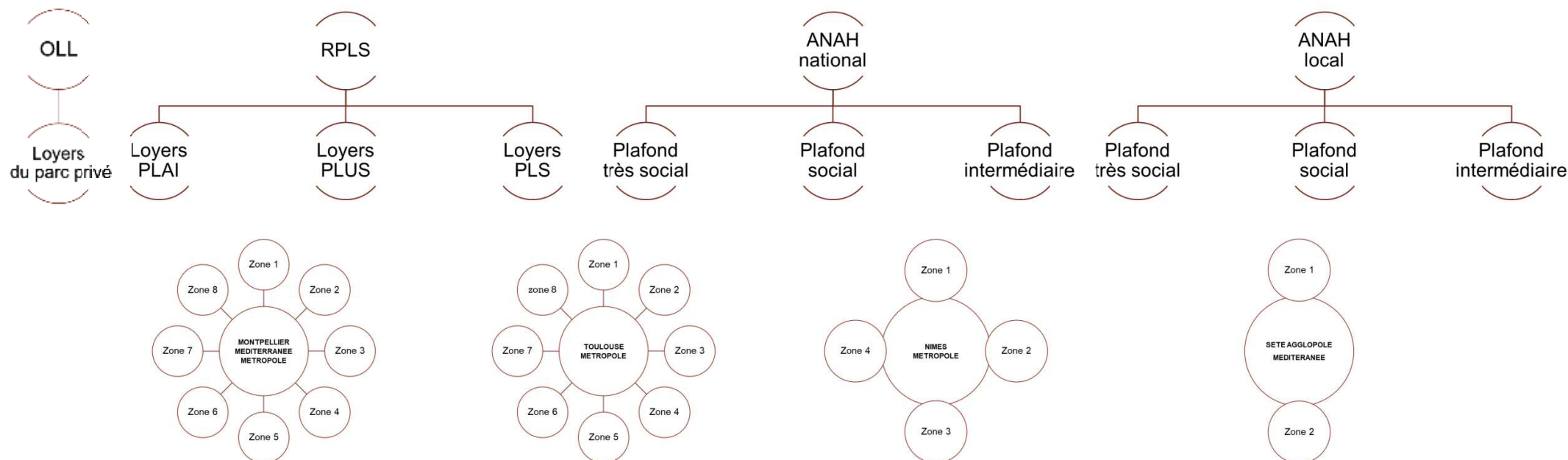
10 types de loyers observés



Méthode

Surface utilisée pour les calculs = surface habitable (sans surface annexe)

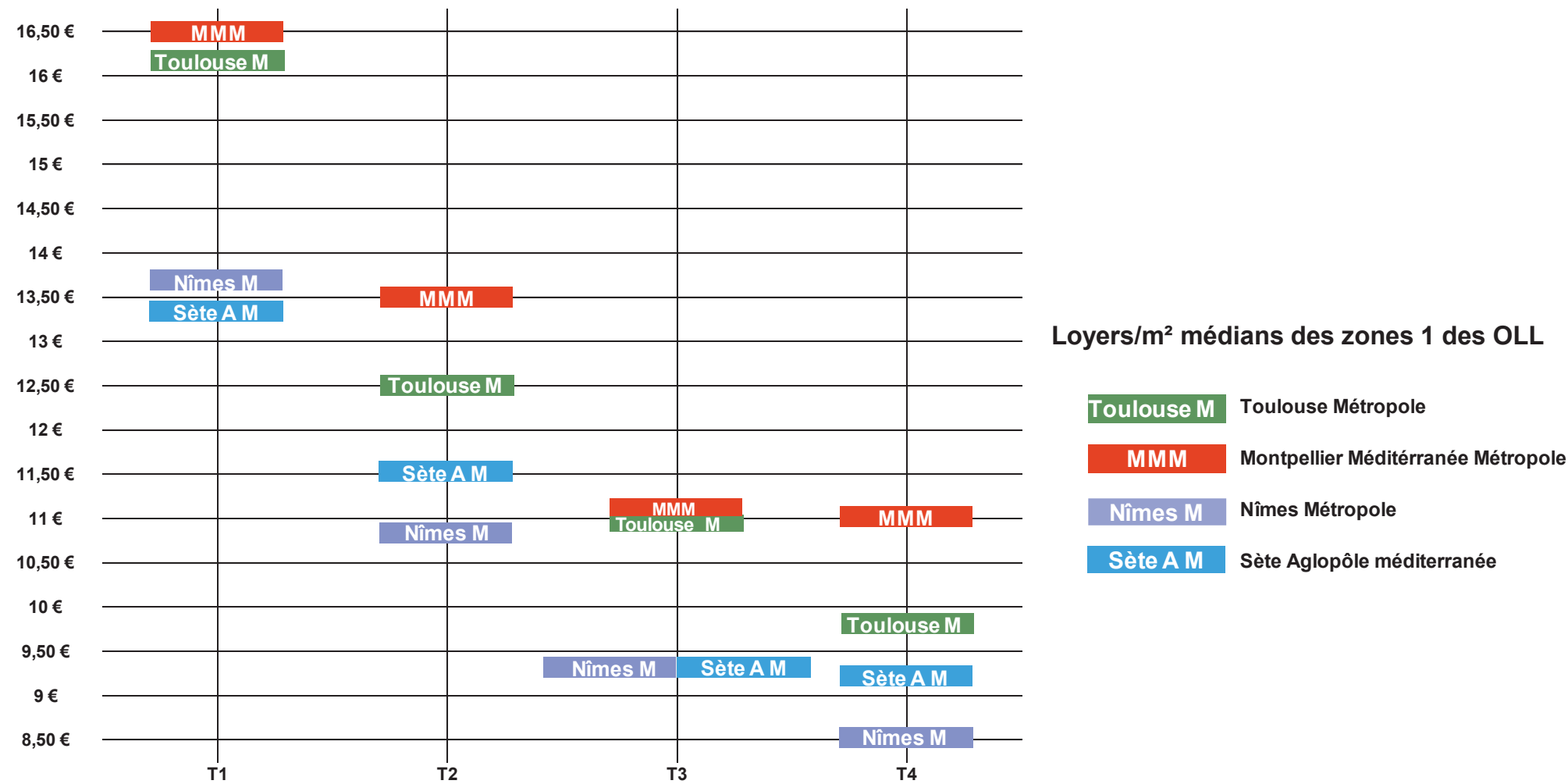
1 année de référence : **2018**
4 sources mobilisées
10 types de loyers observés
22 zones OLL



Quelles zones de marché dans les EPCI observés ?

→ les loyers/m² médians du parc privé comparés

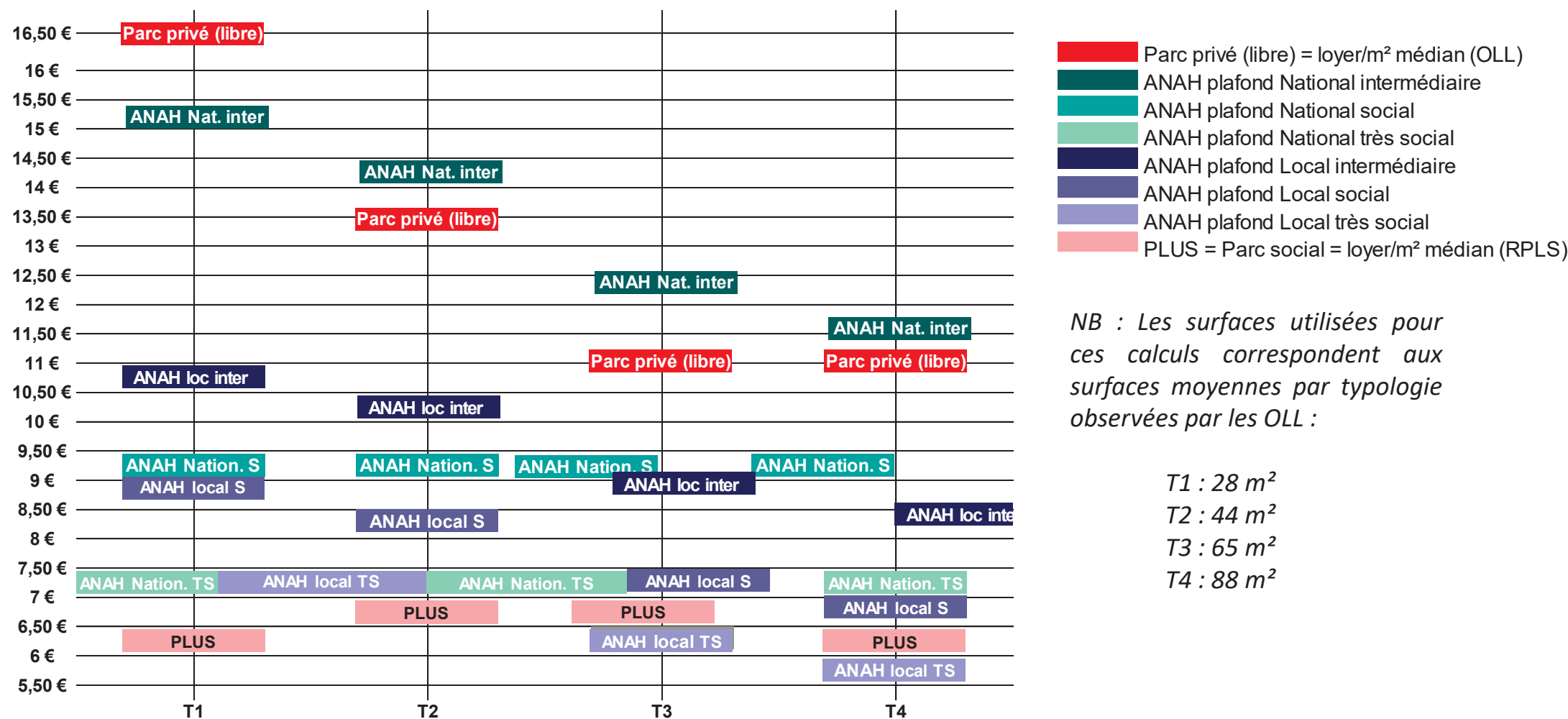
Les loyers du parc privé dans les zones tendues d'Occitanie



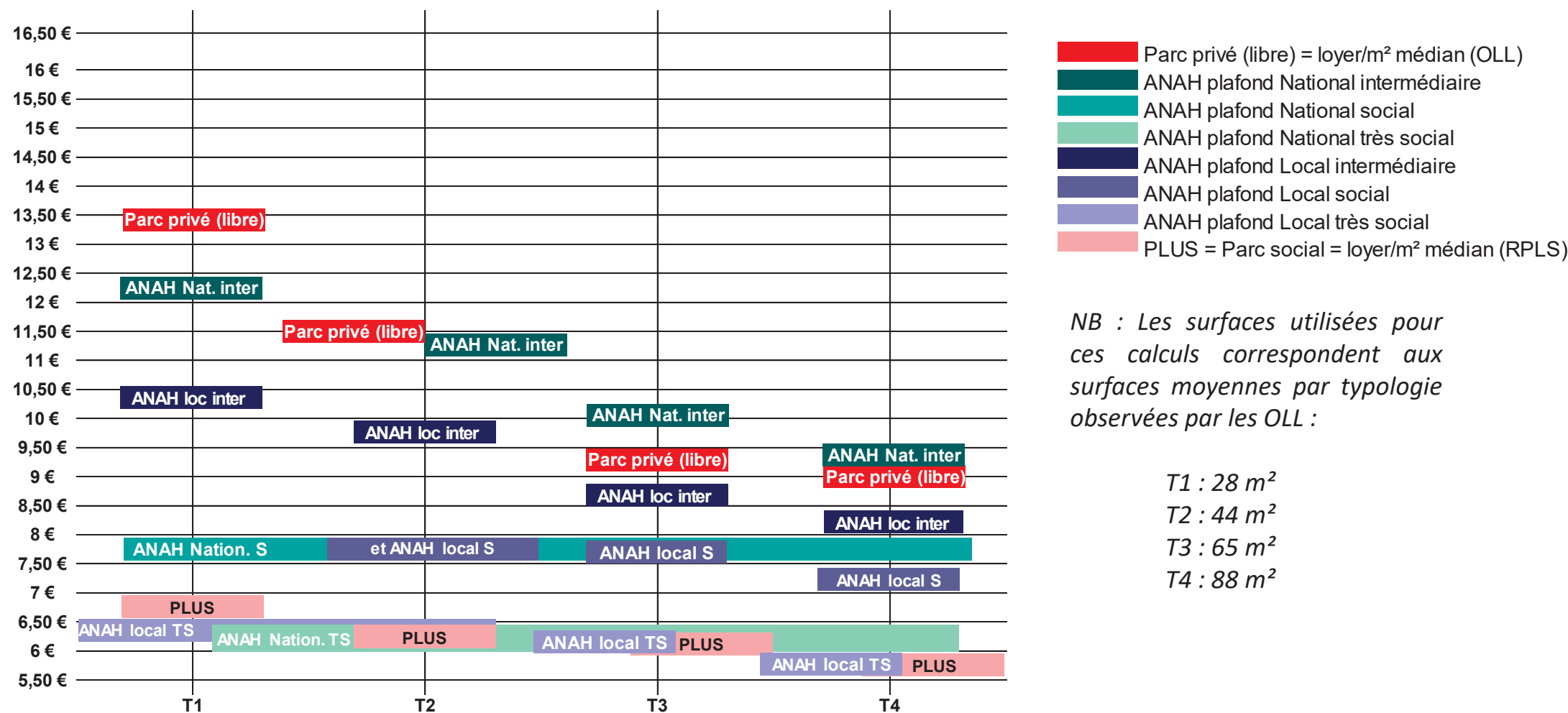
Comment se positionnent
les différents niveaux de loyers
sur chacun des territoires ?

→ les plafonds de loyers conventionnés
et les loyers/m² médians des parcs privé et social comparés

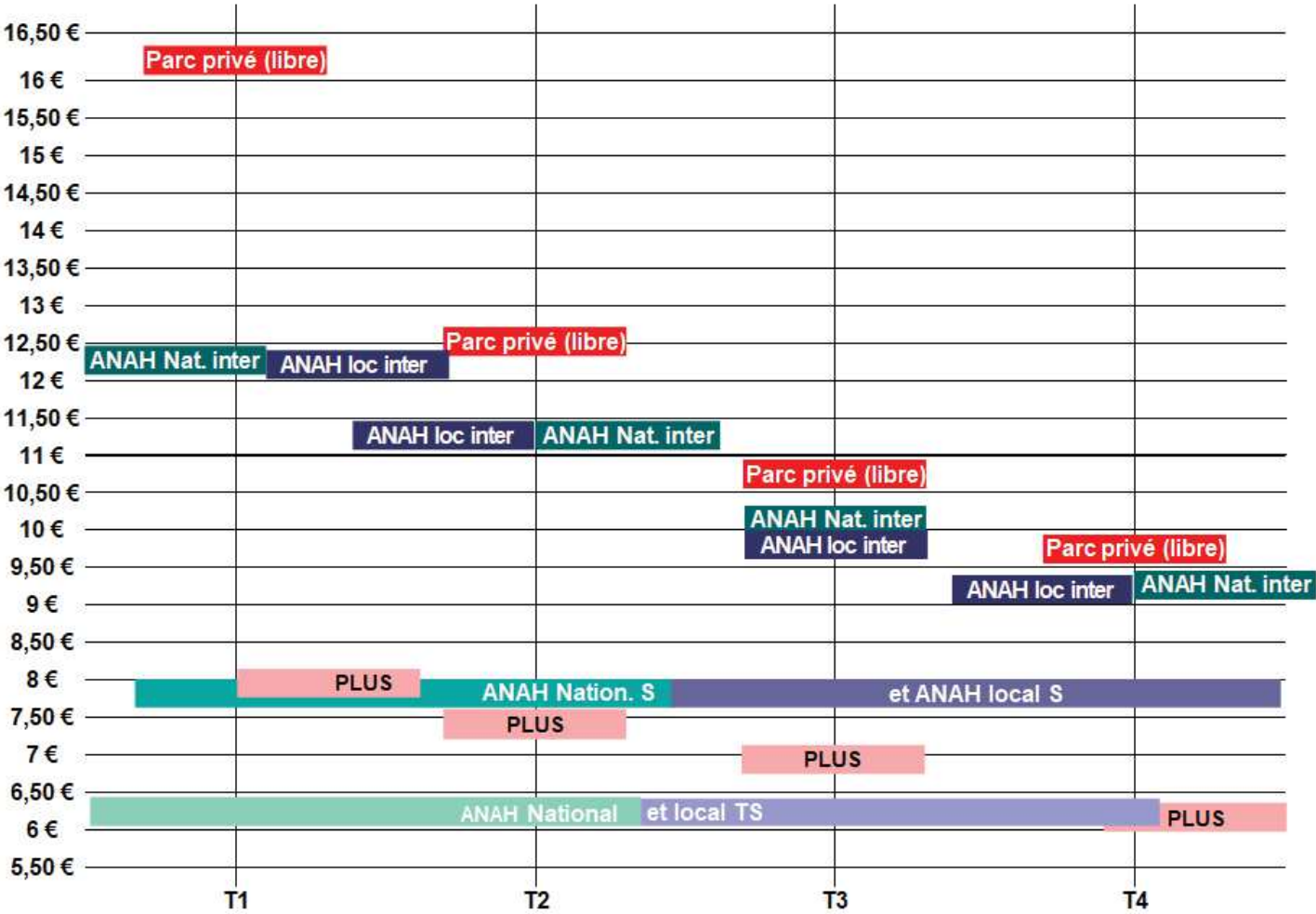
Les loyers sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole (Zone OLL 1 : zone tendue)



Les loyers sur le territoire de Sète Agglopôle méditerranée (Zone OLL 1 : zone tendue)



Les loyers sur le territoire de Toulouse Métropole (Zone OLL 1 : zone tendue)

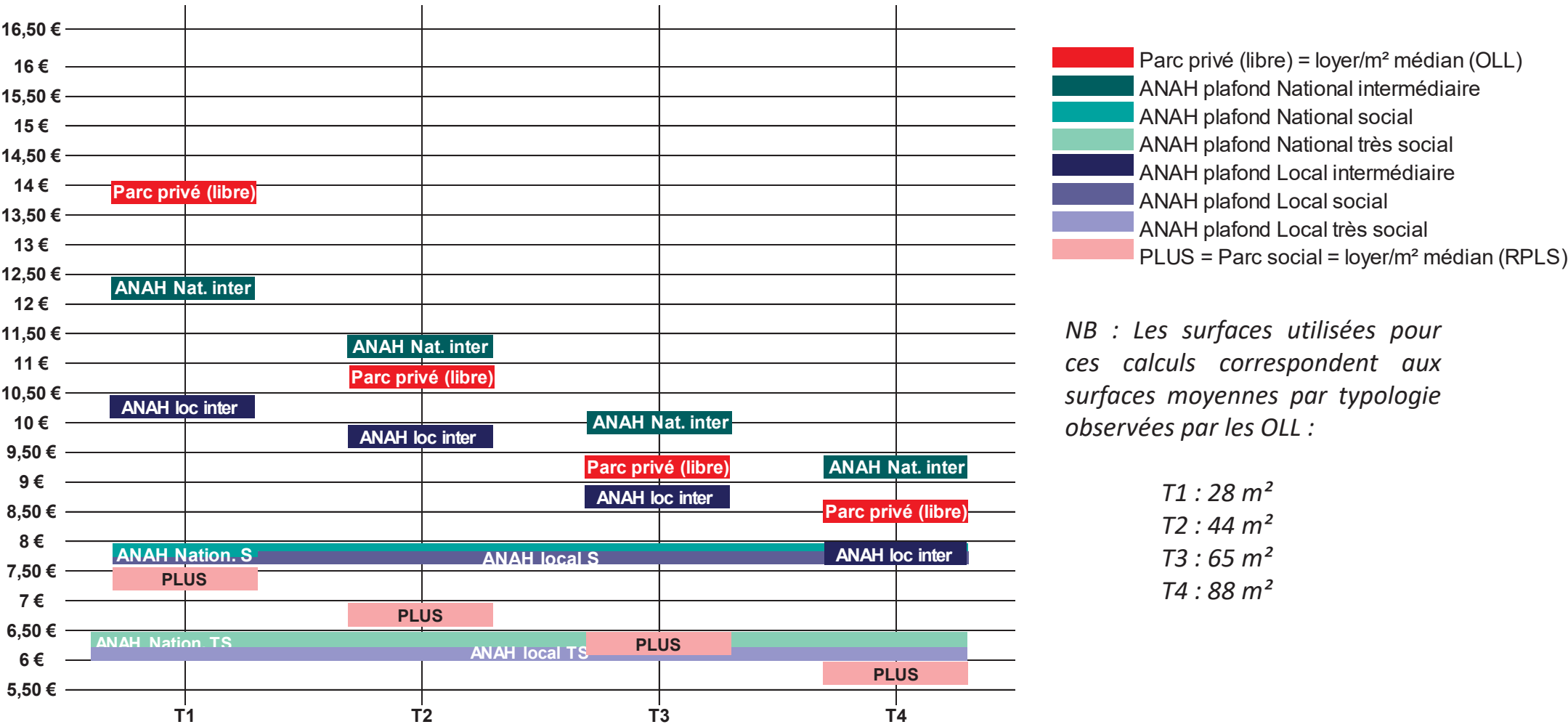


- Parc privé (libre) = loyer/m² médian (OLL)
- ANAH plafond National intermédiaire
- ANAH plafond National social
- ANAH plafond National très social
- ANAH plafond Local intermédiaire
- ANAH plafond Local social
- ANAH plafond Local très social
- PLUS = Parc social = loyer/m² médian (RPLS)

NB : Les surfaces utilisées pour ces calculs correspondent aux surfaces moyennes par typologie observées par les OLL :

T1 : 28 m²
T2 : 44 m²
T3 : 65 m²
T4 : 88 m²

Les loyers sur le territoire de Nîmes Métropole (Zone OLL 1 : zone tendue)



NB : Les surfaces utilisées pour ces calculs correspondent aux surfaces moyennes par typologie observées par les OLL :

- T1 : 28 m²
- T2 : 44 m²
- T3 : 65 m²
- T4 : 88 m²

Quels écarts de prix observés entre les loyers du parc privé et les plafonds fixés localement par les délégataires ?

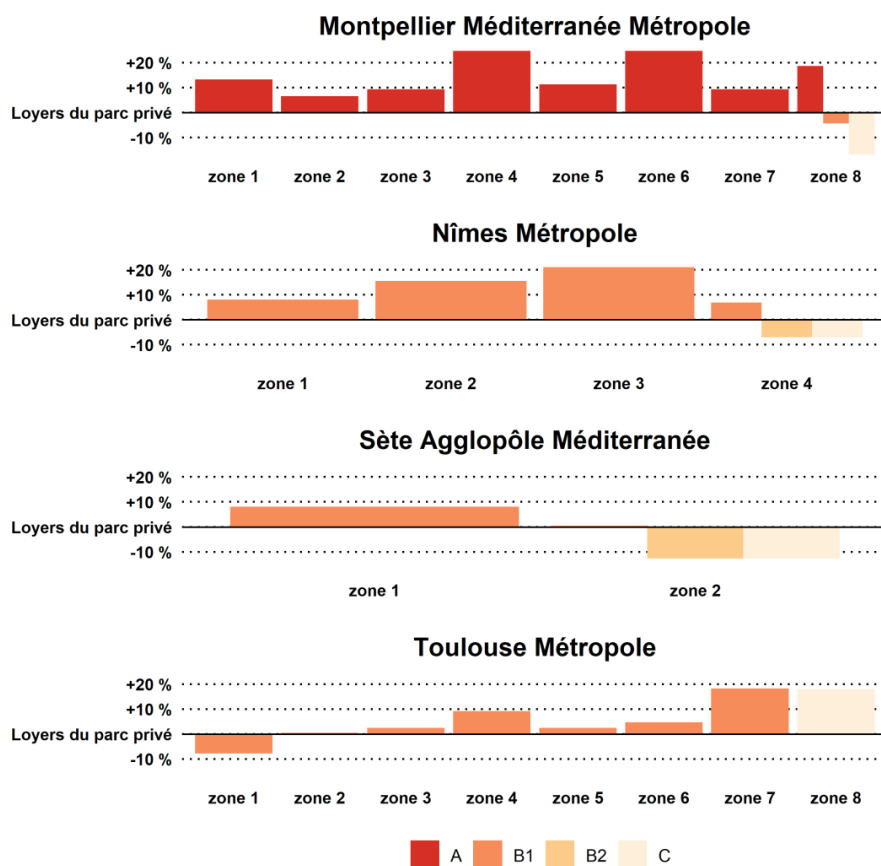
→ la mesure des écarts observés :

$$\frac{\text{Plafond intermédiaire national} - \text{Loyer du parc privé}}{\text{Loyer du parc privé}}$$

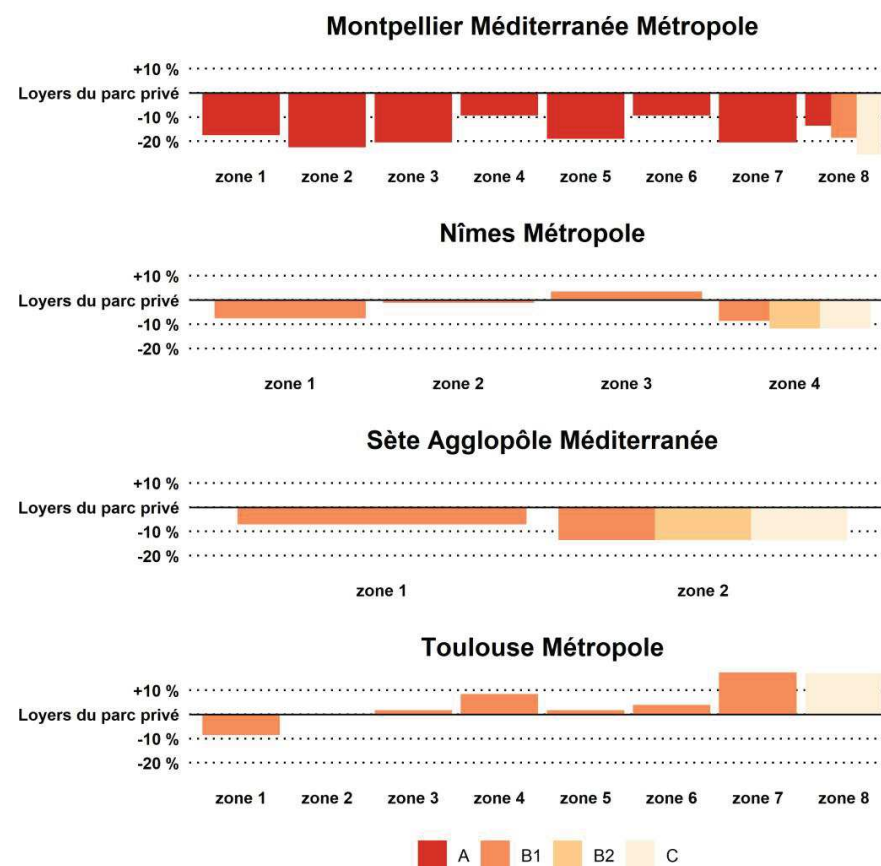
$$\frac{\text{Plafond intermédiaire local} - \text{Loyer du parc privé}}{\text{Loyer du parc privé}}$$

Écart entre les plafonds de loyers intermédiaires de l'Anah et les loyers du parc privé

Plafonds nationaux



Plafonds locaux

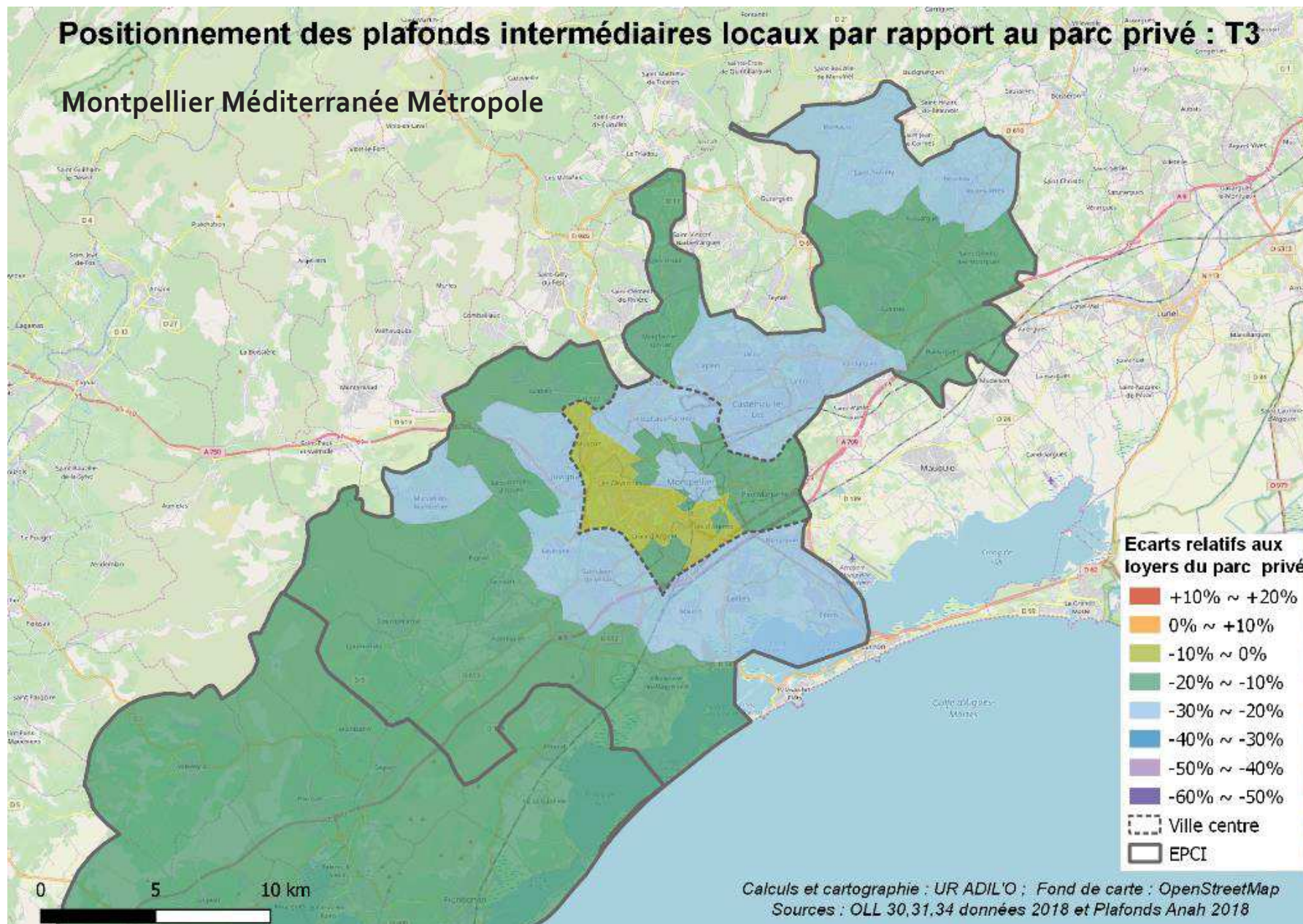


Quels écarts de prix observés entre les loyers/m² médians du parc privé et les plafonds fixés localement par les délégataires ?

→ la cartographie des écarts observés

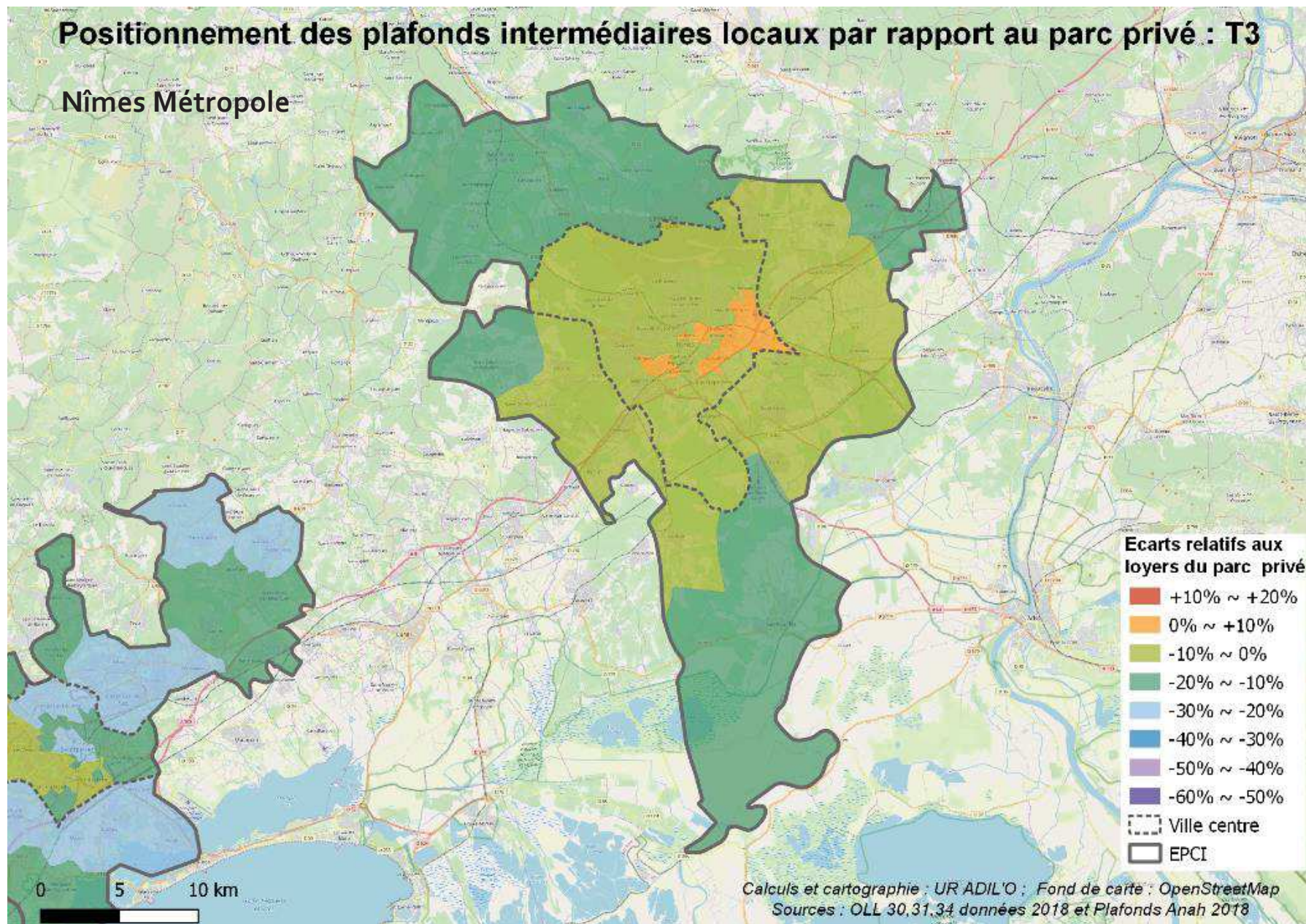
Positionnement des plafonds intermédiaires locaux par rapport au parc privé : T3

Montpellier Méditerranée Métropole



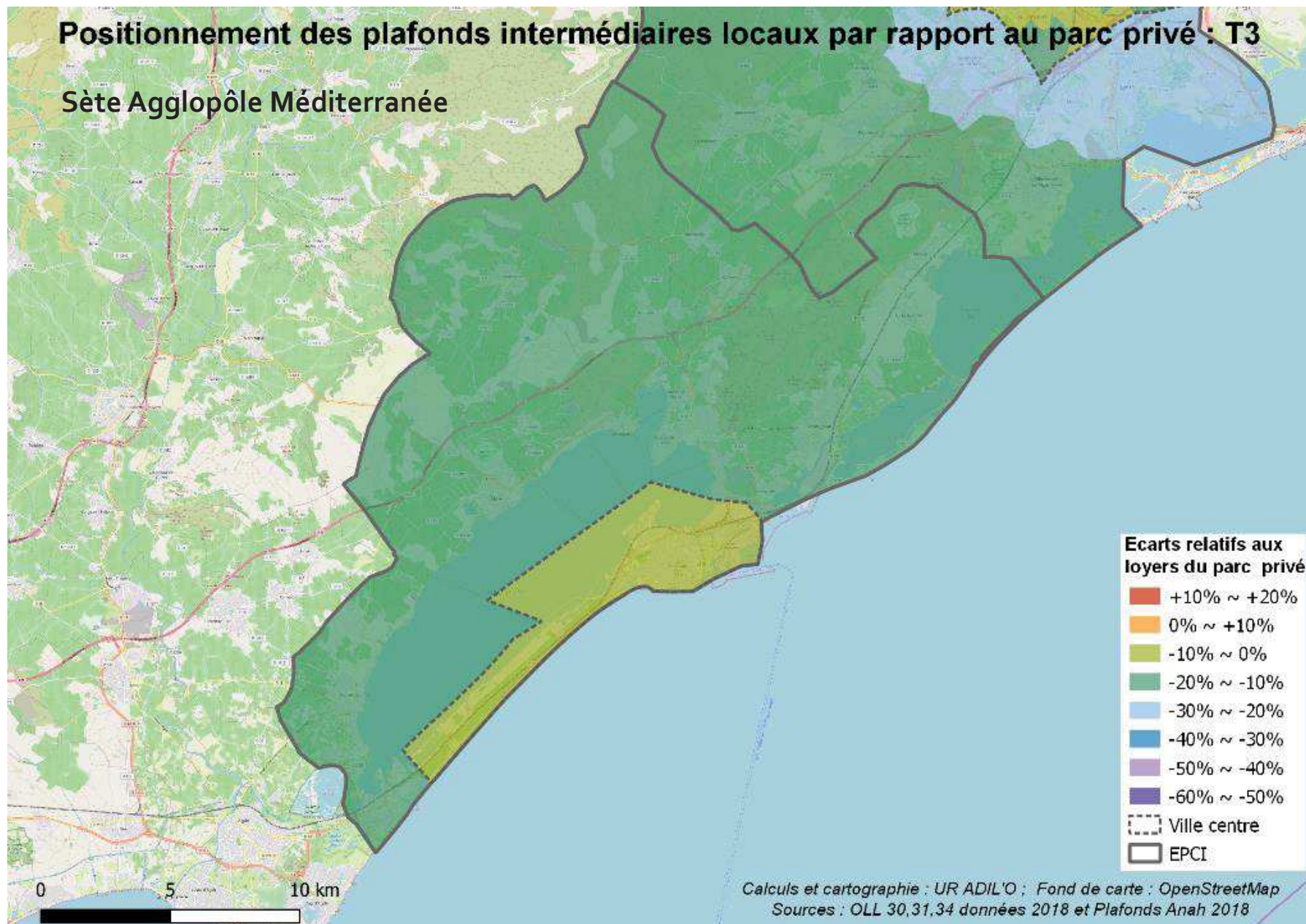
Positionnement des plafonds intermédiaires locaux par rapport au parc privé : T3

Nîmes Métropole



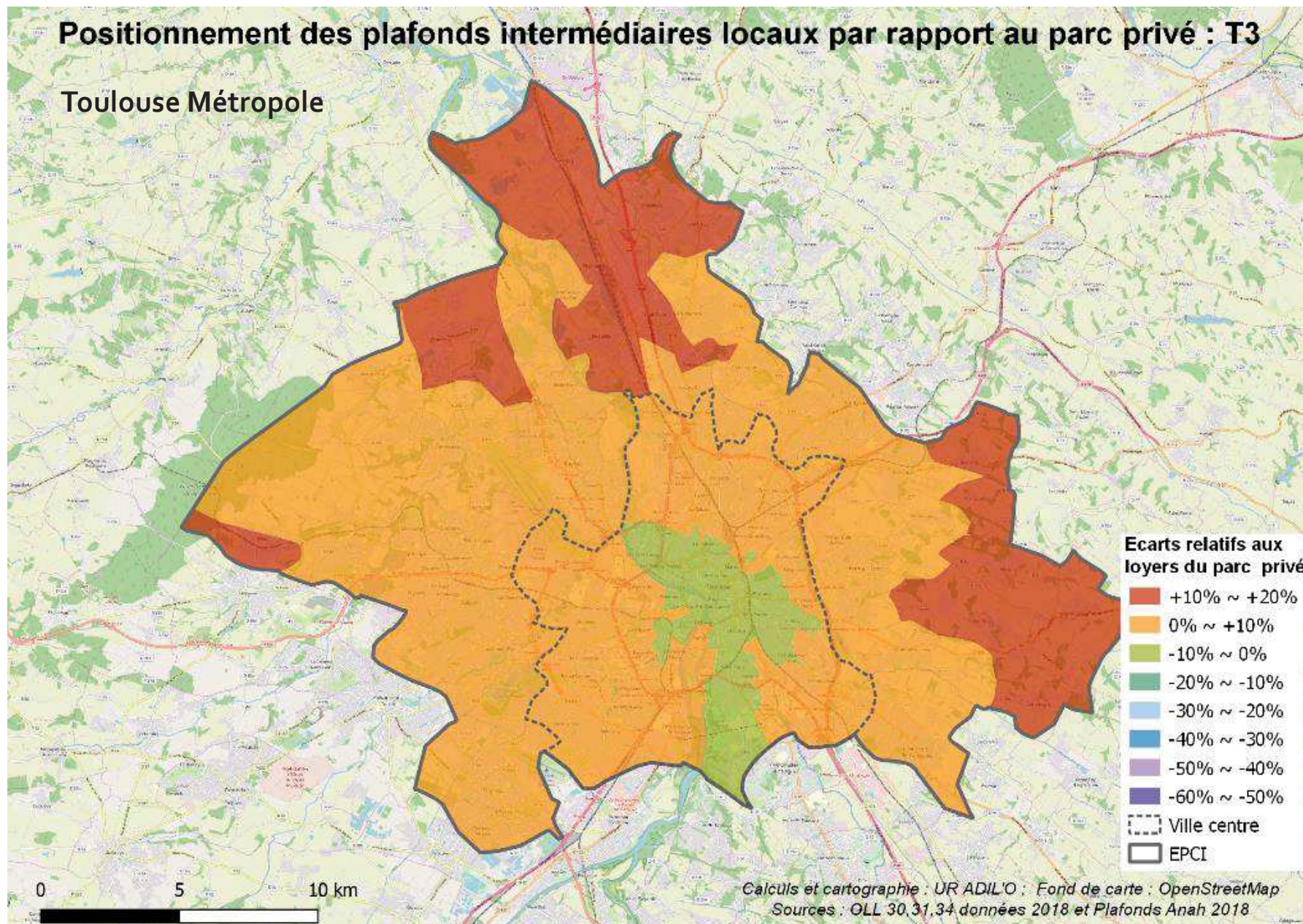
Positionnement des plafonds intermédiaires locaux par rapport au parc privé : T3

Sète Agglopôle Méditerranée



Positionnement des plafonds intermédiaires locaux par rapport au parc privé : T3

Toulouse Métropole



ÉTUDE REGIONALE :
LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH
DANS LES ZONES TENDUES D'OCCITANIE

QUELS NIVEAUX D'ATTRACTIVITÉ ?

Seconde partie : simulations financières

I. Simulations sans travaux

Méthode : paramètres pris en compte

→ 7 situations de location :

Réel

Conventionné social

Conventionné social avec IML

Conventionné très social

Conventionné très social avec IML

Conventionné intermédiaire

Conventionné intermédiaire avec IML

RAPPEL : Investissement locatif sans acquisition réalisé par un couple sans enfant percevant des revenus nets annuels de 50 000 €.

Indicateur de rentabilité retenu : la trésorerie (= Cash Flow). La trésorerie correspond à ce que percevra le propriétaire bailleur (PB) de son investissement après intégration de toutes les recettes et dépenses

***Trésorerie = Loyers HC – Emprunts – Charges non récupérables
± Impôts sur le revenu dû à l'investissement et prél. sociaux***

→ 22 zones OLL

→ **Taxe foncière calculée à partir des fichiers fonciers**

→ **4 EPCI :**

Montpellier Méditerranée Métropole

Toulouse Métropole

Sète Agglopôle Méditerranée

Nîmes Métropole

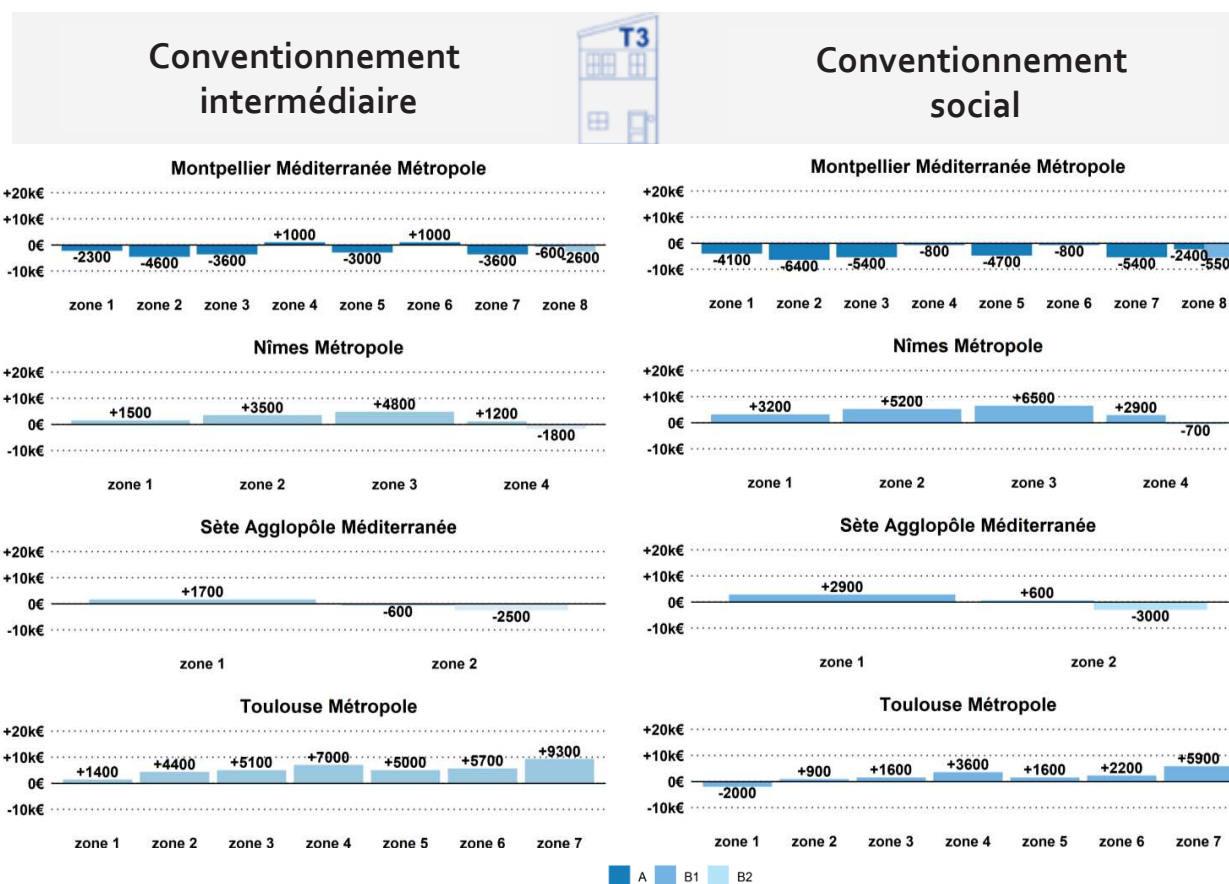
→ **3 zones ABC :**

- A
- B1
- B2

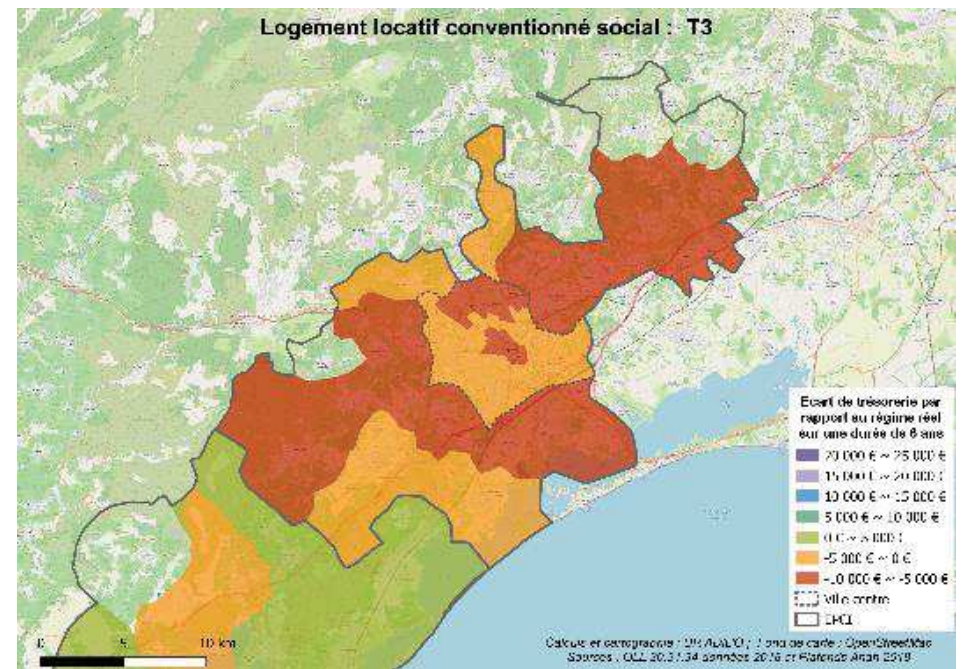
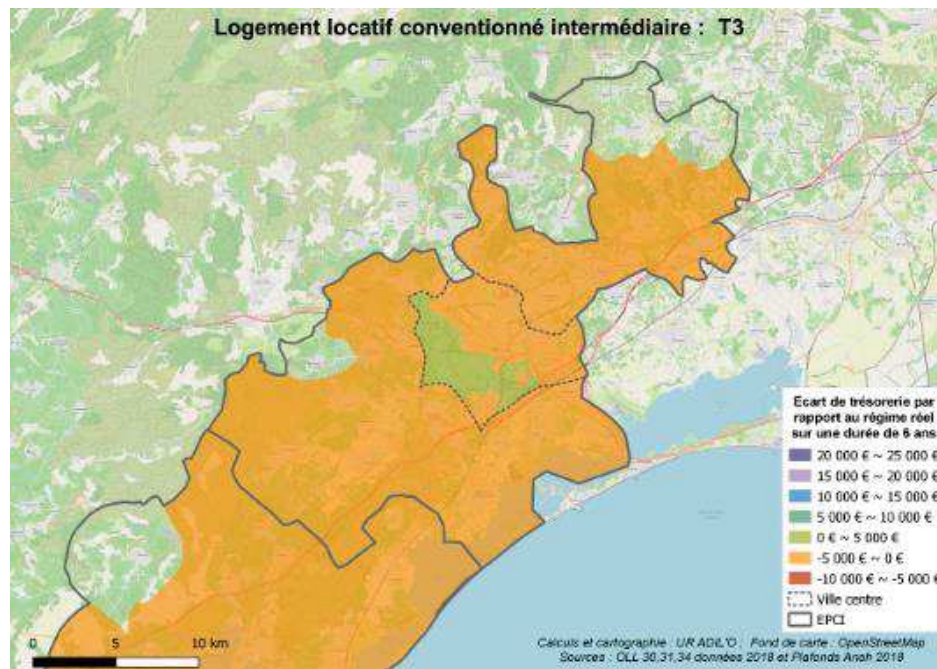
→ **4 typologies :**

- T1
- T2
- T3
- T4

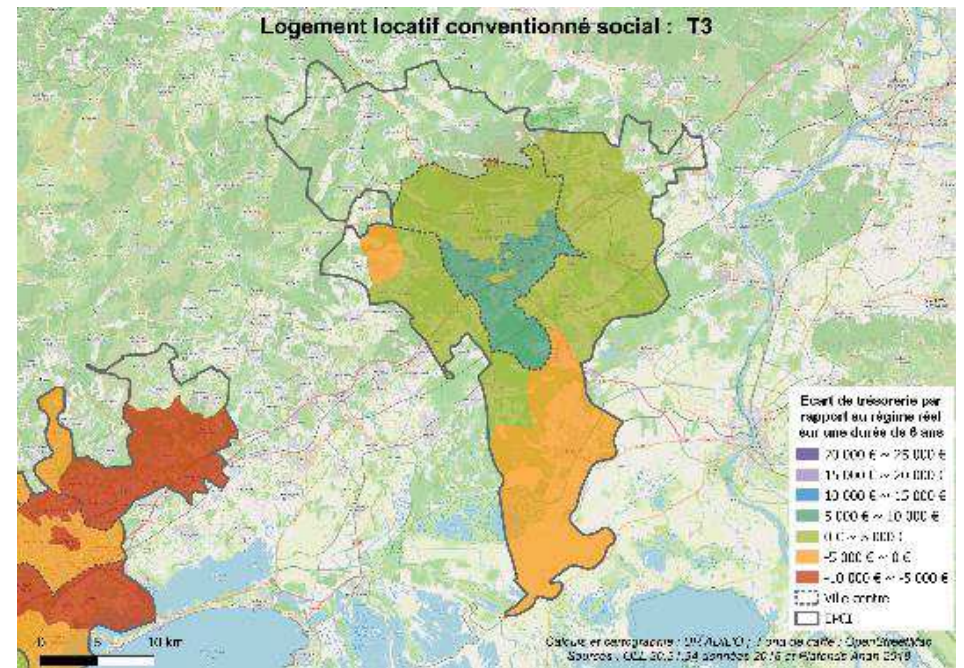
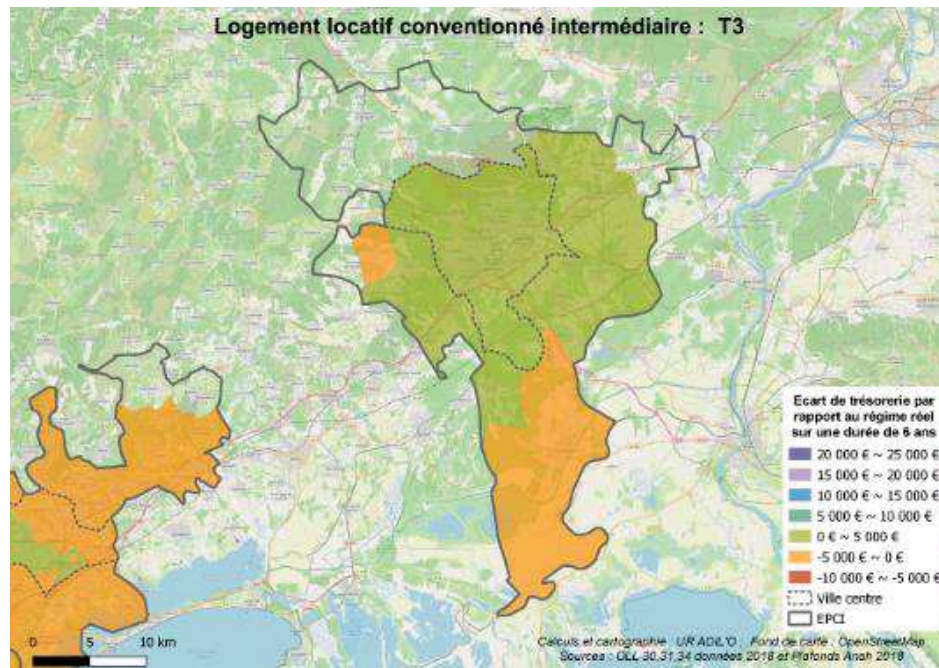
Rentabilité sur 6 ans des logements conventionnés avec les LOYERS INTERMÉDIAIRES ou LES LOYERS SOCIAUX de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé



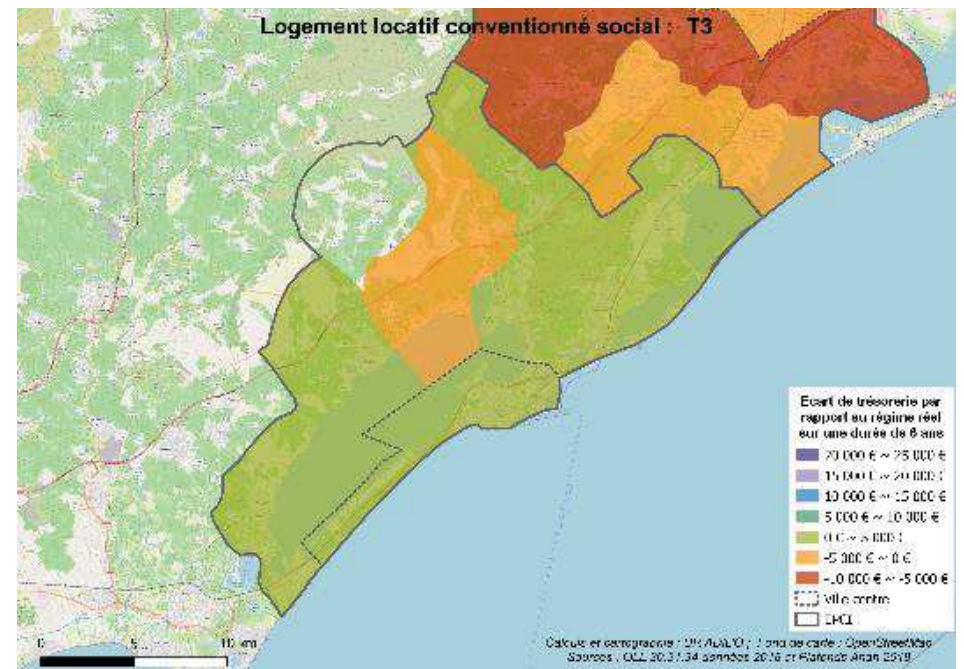
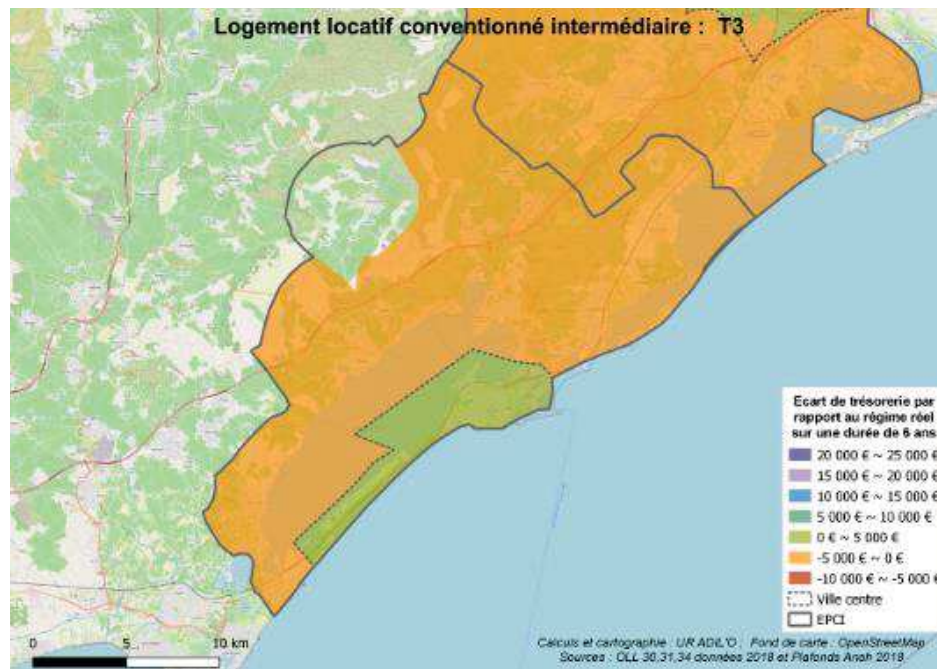
Montpellier Méditerranée Métropole



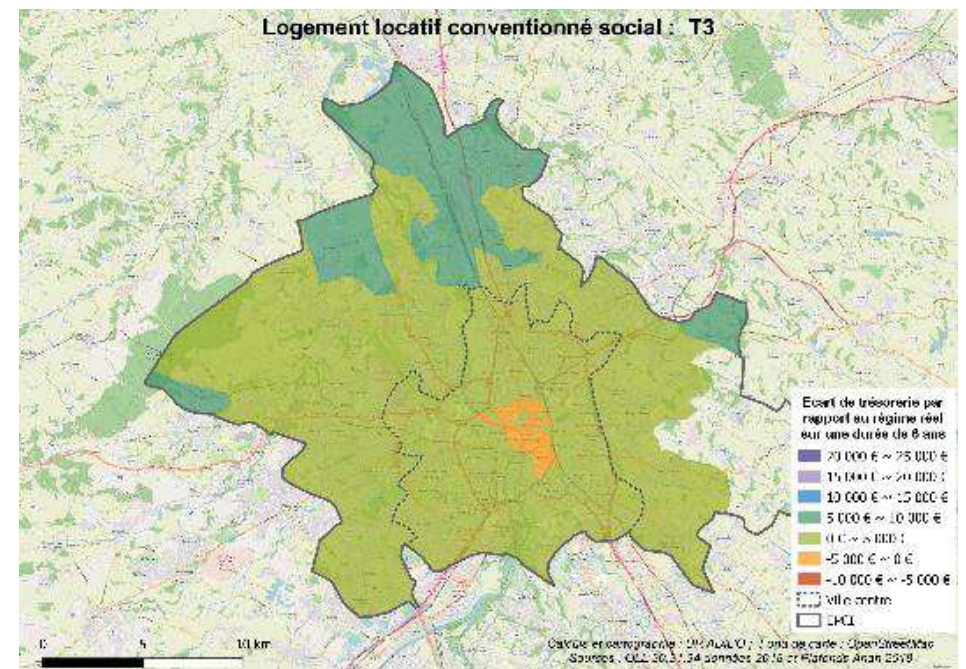
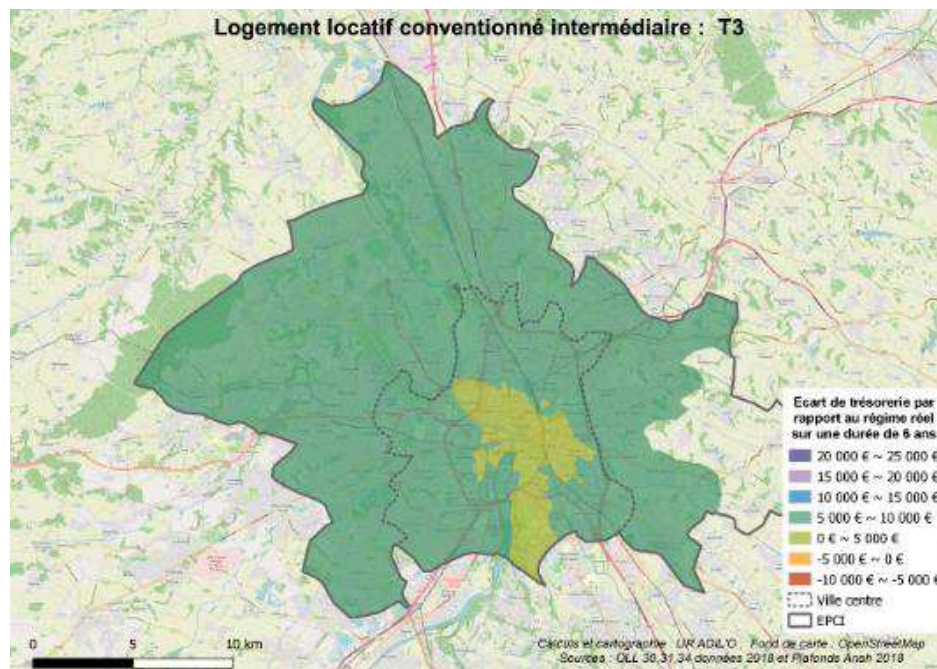
Nîmes Métropole



Sète Agglopôle Méditerranée

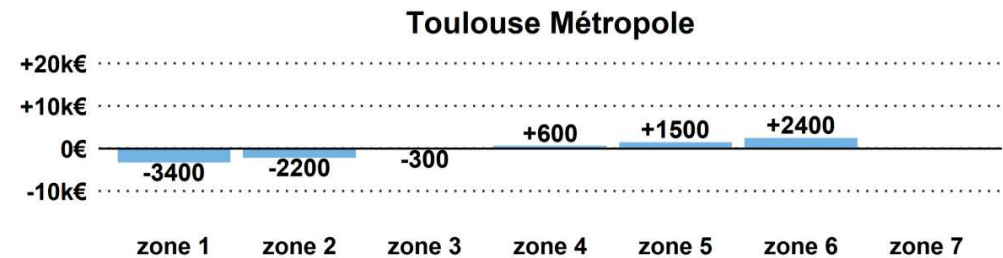
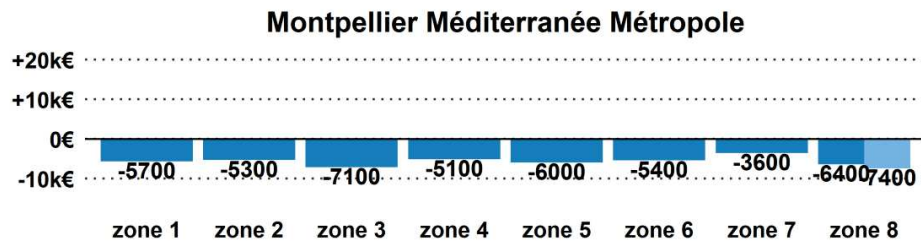


Toulouse Métropole



Le conventionnement des T1 dans les villes universitaires

Rentabilité sur **6 ans** des logements **T1** conventionnés avec
les **LOYERS INTERMÉDIAIRES** de l'Anah
par rapport aux logements à loyers libres du parc privé



II. Simulations avec travaux

Méthode : paramètres pris en compte

→ 10 situations de conventionnement :

OLL	LHI
OLL	Énergie
Conventionné intermédiaire local	LHI
Conventionné intermédiaire local	Énergie
Conventionné social local	LHI
Conventionné social local	Énergie
Conventionné social local + IML	LHI
Conventionné social local + IML	Énergie
Conventionné très social local + IML	LHI
Conventionné très social local + IML	Énergie

***Investissement locatif sans acquisition réalisé
par un couple sans enfant percevant des
revenus nets annuels de 50 000 €.***

→ 10 zones OLL

→ 43 niveaux de loyers

→ 9 villes :

Bouzigues (34)	Saint-Gilles (30)
Frontignan (34)	Sète (34)
Lattes (34)	Toulouse (31)
Montpellier (34)	Tournefeuille (31)
Nîmes (30)	

→ 2 types de travaux :

LHI (1500€/m² HT + taxe de 10%)
Énergie (300€/m² HT + taxe de 5,5%)

Le conventionnement représente-t-il un intérêt pour le bailleur dans les zones tendues d'Occitanie?

LE CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE EST RENTABLE POUR LE BAILLEUR DANS TOUS LES TERRITOIRES OBSERVÉS

INTERMEDIAIRE

Le propriétaire d'un T3 en conventionnement intermédiaire avec 20 573 € de travaux aura perçu en sortie de conventionnement (année 9):

- 34 253 € pour un logement loué à Toulouse
- 28 151 € pour un logement loué à Montpellier
- 26 797 € pour un logement loué à Nîmes
- 25 757 € pour un logement loué à Sète

CONVENTIONNEMENT avec travaux
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

SOCIAL

Dans le cadre d'un conventionnement social, avec travaux d'économie d'énergie, l'opération sera rentable pour le bailleur à l'exception de Montpellier Métropole :

- **À Nîmes, Sète et Toulouse** : rentabilité plus forte que dans le cas d'une location libre, malgré un plafonnement des loyers plus bas correspondant à « l'effort social » demandé.
- **Montpellier** : le bailleur aura perçu, après 9 ans de location d'un T3 :
 - > 26 876 € dans le cadre d'une location libre
 - > 24 273 € dans le cadre d'un conventionnement social.

CONVENTIONNEMENT avec travaux
LHI

**LE CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX LOURDS (LHI)
PRÉSENTE ÉGALEMENT UN INTÉRÊT ÉCONOMIQUE POUR LE
BAILLEUR, MAIS INSUFFISANT POUR FAVORISER SON
ENGAGEMENT DANS LE DISPOSITIF**

INTERMEDIAIRE

Dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire, le cash-flow du bailleur pour un T3 dans lequel il a engagé 107 250 € de travaux sera, en sortie de conventionnement (année 9), de :

- 36 241 € pour un logement loué à Nîmes
- 24 603 € pour un logement loué à Toulouse
- 32 737 € pour un logement loué à Montpellier
- 35 797 € pour un logement loué à Sète

CONVENTIONNEMENT avec travaux

LHI

SOCIAL + IML

Dans le cadre d'un conventionnement social avec IML, le cash-flow du bailleur pour un T3 dans lequel il a engagé 107 250 € sera, en sortie de conventionnement (année 9), de :

- 38 045 € pour un logement loué à Nîmes
- 38 219€pour un logement loué à Toulouse
- 42 392 € pour un logement loué à Montpellier
- 40 352 € pour un logement loué à Sète

CONVENTIONNEMENT avec travaux

LHI

SOCIAL (SANS IML)

Dans le cadre d'un conventionnement social sans intermédiation locative, le solde comptable du bailleur ayant réalisé 145 200 € de travaux pour la mise en location de son T4 sera, en sortie de conventionnement (année 9), de :

-55 449 € pour un logement loué à Toulouse

-55 374 € pour un logement loué à Nîmes

NB : Si le bailleur n'avait pas conventionné son logement, le cash-flow serait alors de -66 952 € à Toulouse et de -79 334 € à Nîmes.

La politique locale de modulation des loyers a-t-elle réellement un effet sur l'intérêt du conventionnement ?

De quel(s) intérêt(s) parlons-nous ?

→ L'intérêt social

Point de vue du locataire et de la collectivité

Les loyers proposés aux candidats locataires aux revenus modestes ou très modestes doivent être suffisamment bas pour faciliter leur accès au parc locatif privé et accroître leur reste à vivre. le locataire doit y trouver un intérêt économique, ou, si nous nous plaçons du point de vue de la collectivité, le dispositif doit répondre à un « intérêt social »

→ L'intérêt financier

Point de vue du PB

Un parc à loyer abordable ne peut exister et se développer que si le propriétaire adhère au dispositif en y trouvant un intérêt financier suffisant.

Exemple pour un T3 en LHI sur le territoire de Nîmes Métropole (zone 1 de l'OLL) :

Loyer réel = 604 €

Loyer plafond Anah local social = 507 €

⇒ **Intérêt social : le locataire paie un loyer inférieur de 97 €/mois**

Résultats cash-flow année 9 en réel = -54 590 €

Résultats cash-flow année 9 en conventionné social = -39 815 €

⇒ **Intérêt pour le bailleur : le bailleur a économisé 14 775 € dans le cadre du conventionnement ANAH. Cependant, il reste déficitaire et devra déboursier, tous les mois pendant 9 ans, 369 €.**

INTÉRÊT SOCIAL

Point de vue du locataire
et de la collectivité

- Pour le conventionnement social et très social, l'intérêt social est indéniable.

Les plafonds nationaux y sont déjà bas et les modulations locales sont généralement marginales car elles correspondent déjà aux préconisations de l'ANAH.

- Pour le conventionnement intermédiaire, ce n'est pas toujours le cas ...

Pas de
modulation

→ Toulouse Métropole

A partir du type 2, les plafonds de loyers fixés par l'Anah sont supérieurs au loyer libre pour la plupart de zones d'observation avec un risque manifeste d'effet d'aubaine.

→ Agglomérations de Nîmes et de Sète

Correspond aux recommandations nationales de l'ANAH, et s'assurent a minima que ce parc intermédiaire propose des loyers inférieurs de 10% au loyer de marché. Reste à savoir si cela est suffisant au vu des ménages visés par cette politique.

Forte
modulation

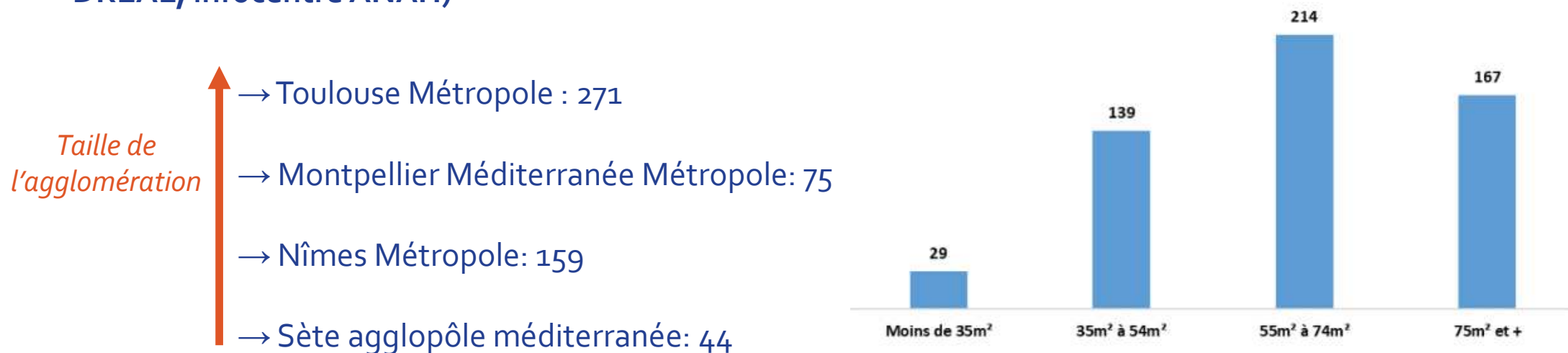
→ Montpellier Méditerranée Métropole

Plafonds de loyers particulièrement bas pour chacun des types de conventionnement.

UN VOLUME DE CONVENTIONNEMENT LIÉ À LA POLITIQUE DE MODULATION DES LOYERS

Alors que le parc locatif privé de TM est pratiquement deux fois plus élevé que celui de Montpellier Métropole, TM a produit 3 à 4 fois plus de conventionnements

Entre 2017, année de mise en place du dispositif «louer abordable», et 2019, 549 conventionnements ont été signés sur les 4 territoires faisant l'objet de la présente étude (source DREAL, infocentre ANAH)



LE CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX EST ÉCONOMIQUEMENT AVANTAGEUX

... MAIS SUBSISTE UN DÉBOURS RÉDHIBITOIRE POUR LE PB

En d'autres termes, tous les mois pendant 9 ans, le propriétaire devra débours une somme pour équilibrer son investissement. Cette situation peut décourager les propriétaires-bailleurs à s'engager dans un conventionnement

Exemple pour un T3 à Sète :

Loyer réel (OLL – zone 1) = 604 €

Loyer modulé social = 501 €

⇒ **Intérêt social : le locataire paie un loyer inférieur de 103 €/mois**

Résultats cash-flow année 9 en réel = -56 583 €

Résultats cash-flow année 9 en conventionné social = -42 266 €

⇒ **Gain économique** : le bailleur a économisé 14 317 € grâce aux aides de l'ANAH. Cependant, il devra débours, tous les mois pendant 9 ans, 391 €.

LE CONVENTIONNEMENT NE POURRA SE DÉVELOPPER SANS UNE SUBVENTION/PRIME COMPLÉMENTAIRE SIGNIFICATIVE

- **C'est d'autant plus vrai pour les petits logements.**

les plafonds de loyers sont très contraignants pour les petites surfaces. En conséquence, peu de studio-T1 font l'objet d'un conventionnement. Pourtant, dans les villes estudiantines comme Montpellier et Toulouse, le développement d'une offre à loyer abordable sur les petites typologies est un enjeu.

- A minima, le montant de cette prime complémentaire pourrait correspondre à l'écart de trésorerie entre une location au régime du déficit foncier au réel et une location au régime du conventionnement ANAH

Exemple pour un T1 en LHI à Toulouse Métropole :

Loyer réel (OLL – zone 1) = 450 €

Loyer modulé social = 218 €

⇒ **Intérêt social : le locataire paie un loyer inférieur au loyer libre de 232 €/mois**

Résultats cash-flow année 9 en réel = -6 349 €

Résultats cash-flow année 9 en conventionné social = -17 460 €

⇒ **Perte économique pour le bailleur : - 11 111 €**

Montant minimal de la prime/subvention : 11 111 €

Le conventionnement très social a-t-il une raison d'être ?

Le solde comptable du bailleur en sortie de conventionnement est toujours positif lorsque les travaux engagés sont liés à l'économie d'énergie

Pour un T3, ce cash-flow sera de :

22 339 € à Toulouse
21 847 € à Montpellier
20 346 à Nîmes
18 458 € à Sète

Le solde comptable du bailleur en sortie de conventionnement est toujours négatif avec des travaux de type LHI

Pour un T3, ce cash-flow sera de :

-46 351 € à Toulouse
-46 869 € à Montpellier
-48 177 € à Nîmes
-50 262 € à Sète

Cependant, le conventionnement très social, d'indéniables intérêts pour l'action publique :

- Développer une offre locative sociale en secteur diffus, où les bailleurs sociaux ne vont pas volontiers en raison du coût que représente la gestion de ces logements éloignés et éparpillés,
- Mobiliser un parc au potentiel important en termes de volume,
- Favoriser la mixité du parc social,
- Loger, en alternative à l'hébergement, les ménages dépourvus de logement.

Le développement de cette offre passe aussi sans aucun doute par la sécurisation du bailleur, ce qui ne peut s'envisager sans une intermédiation locative qu'il serait nécessaire d'adosser systématiquement au conventionnement très social.

Cette systématisation a un coût.

Mais,

« Ce coût unitaire de l'intermédiation locative est largement inférieur à celui de l'hébergement hôtelier. Rapporté au budget de l'État, le coût annuel moyen des principaux dispositifs d'hébergement est le suivant » *

- Nuitées hôtelière: 6 237€ , soit 17,08€ par jour
- Hébergement d'urgence: 8 761€, soit 24€ par jour
- Intermédiation locative: 2 428€ soit 6,65€ par jour».

** Source : Plan triennal pour réduire le recours aux nuitées hôtelières , Février 2015*

LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH DANS LES ZONES TENDUES D'OCCITANIE QUELS NIVEAUX D'ATTRACTIVITÉ ?

Janvier 2020

Première partie :

Le positionnement des plafonds de loyers ANAH
au regard des loyers des parcs social et privé

Avant-propos :

L'URADIL'O, l'Union Régionale des Adil d'Occitanie

Créées à l'initiative des départements et de l'État, les Agences Départementales d'Information sur le Logement exercent une mission de service public définie par l'article L366-1 du Code de la construction et de l'habitation. En Occitanie, les ADIL ont été mises en place dans 12 départements¹.

En 2000, la Loi SRU, tout en confirmant le caractère d'intérêt général de leur activité, leur confère une nouvelle mission :

« L'association a aussi vocation à entreprendre toutes études, recherches ou démarches prospectives liées à son domaine d'activité. Elle peut faire des propositions qui lui paraissent de nature à orienter les politiques publiques en matière de logement et d'habitat. ».

Depuis, les ADIL ont créé des observatoires et produisent régulièrement des études thématiques en lien avec les problématiques soulevées par les acteurs institutionnels qu'elles accompagnent.

Lors de la réforme territoriale instituant la grande Région d'Occitanie, elles se sont dotées d'une nouvelle entité, **l'URADIL'O**² afin de matérialiser le travail qu'elles mènent en réseau depuis de nombreuses années, et de fournir aux professionnels, aux élus et aux institutionnels d'Occitanie un interlocuteur unique à l'échelle régionale.

UNE ÉTUDE RÉGIONALE POUR UN ÉTAT DES LIEUX COMPARÉ DES NIVEAUX DE LOYERS

Dans les territoires des grandes métropoles d'Occitanie, là où la tension des marchés de l'habitat est la plus forte, les difficultés d'accès au parc social HLM pour les ménages modestes et la cherté des loyers du parc privé font de la production d'une offre à loyer abordable un enjeu fondamental.

La mobilisation du parc privé, par l'intermédiaire du conventionnement ANAH, est l'un des outils dont dispose l'action publique pour répondre à cet enjeu en créant une offre à loyer abordable complémentaire au parc social public.

L'efficacité de cette mobilisation repose cependant sur une double exigence : positionner les plafonds de loyers conventionnés afin de garantir la vocation sociale de ce parc intermédiaire, tout en assurant une rentabilité locative suffisamment incitative pour les propriétaires bailleurs.

Répondre à ces impératifs implique de pouvoir construire **une analyse comparée des niveaux de loyers des logements locatifs privés, sociaux et conventionnés**.

C'est l'objet de cette première partie de l'étude réalisée par l'URADIL'O, avec l'appui des ADIL 30, 34 et 31, en réponse à une sollicitation de la DREAL Occitanie pour mener une observation à l'échelle de Toulouse Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole, Nîmes Métropole et Sète Agglopol Méditerranée.

S'appuyant sur les travaux menés par les Observatoires Locaux des Loyers, pour le parc privé, exploitant les bases de données RPLS dont les ADIL sont destinataires³, et analysant les Programmes d'Action Territoriale (PAT) des délégataires, l'URADIL'O a pu ainsi analyser le positionnement des loyers des logements sociaux, du parc privé, et du parc conventionné.

Ce document est constitué de trois parties :

- Une première partie présente une illustration graphique des prix médians/m² des différents types loyers analysés (parc privé, parc social et plafonds ANAH),
- Une seconde partie illustre les écarts observés entre ces différents niveaux de loyers,
- La dernière partie est consacrée à un atlas cartographique représentant, à l'échelle de chaque zone d'observation des EPCI observés, les écarts entre les niveaux de prix des loyers du parc privé et ceux des plafonds fixés localement par les délégataires.

1. Aude, Aveyron, Gard, Gers, Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées, Hérault, Lot, Lozère, Pyrénées-Orientales, Tarn, et Tarn-et-Garonne.

2. Union Régionale des ADIL d'Occitanie.

3. Décret n° 2009-1485 du 2 décembre 2009.

Méthodologie :

L'étude consiste à comparer les loyers conventionnés ANAH aux loyers de marché du parc privé, ainsi qu'à ceux du parc social pour chacun des zonages d'observation des OLL de la région Occitanie.

Au final, quatre statistiques sont utilisées dans l'étude :

- 1 - Les niveaux de loyers du parc locatif privé
- 2 - Les niveaux de loyers du parc locatif social
- 3 - Les plafonds de loyers nationaux ANAH
- 4 - Les plafonds de loyers locaux ANAH

1 - Statistiques sur les niveaux de loyers du parc locatif privé :

Sources mobilisées : Elles sont issues des données collectées en 2018 par les Observatoires Locaux des Loyers (OLL) des Métropoles de Montpellier et de Toulouse ainsi que des Communauté d'Agglomération de Sète et de Nîmes.

Niveaux géographiques des résultats : Les résultats sont calculés pour chaque zone d'observation des OLL

Filtre sur les données : Les résultats sont établis pour les appartements

Indicateur calculé : Le niveau de loyer médian en euro mensuel par mètre carré. La surface utilisée est la surface habitable (article R*112-2 du code de la construction)

Seuil de diffusion : Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont présentés dans ce document.

2 - Statistiques sur les niveaux de loyers du parc locatif social :

Sources mobilisées : RPLS, 2018 (données au 1er janvier 2018)

Niveaux géographiques des résultats : Les résultats sont calculés pour chaque zones d'observation des OLL. Ce niveau géographique a nécessité de géolocaliser à l'Iris les logements sociaux de Montpellier, Nîmes et Toulouse.

Filtre sur les données : Les résultats sont établis pour les appartements

Indicateur calculé : Le niveau de loyer médian en euro mensuel par mètre carré. La surface utilisée est la surface habitable (article R*112-2 du code de la construction)

Seuil de diffusion : Aucun résultat statistique agrégé ne peut être diffusé publiquement s'il a été produit sur la base d'un échantillon inférieur à 11 logements, sauf s'il porte sur l'ensemble d'une commune.

3 - Plafonds de loyers nationaux ANAH

Sources mobilisées : Avis relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en l'application de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Plafonds appliqués pour 2018.

Niveaux géographiques des résultats : zonage ABC

Indicateur calculé : Pour le conventionnement "social" et "très social", le plafond de loyer national est identique quelle que soit la taille du logement. En revanche, le plafond de loyer national du conventionnement "intermédiaire" varie en fonction de la surface du logement, par l'utilisation d'un coefficient de structure (CS) : $CS = 0,7 + (19 / \text{Surface habitable fiscale})$.

Le résultat est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

(Surface habitable fiscale = Surface habitable + la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8 m².)

Ensuite, le coefficient CS obtenu est multiplié par le plafond de loyer national.

4 - Plafonds de loyers locaux ANAH

Sources mobilisées : Programmes d'Actions 2018 des Métropoles de Montpellier et de Toulouse ainsi que des Communauté d'Agglomération de Sète et de Nîmes.

Niveaux géographiques des résultats : Intercommunalités observées X zonage ABC

Indicateur calculé : Les délégataires des aides à la pierre sont compétents pour moduler les plafonds de loyers nationaux ANAH. L'intérêt est d'adapter ces plafonds à la situation du marché locatif de chaque territoire. Ces modulations et leurs modes d'applications (notamment la prise en compte de la taille du logement) sont inscrites dans les Programmes d'Actions (PA) de chaque collectivité délégataire (document révisé annuellement). Les niveaux de loyers locaux ANAH sont calculés à partir des PA.

Surfaces habitables moyennes des appartements dans le parc locatif privé (résultats OLL) et surfaces retenues pour l'étude :

Typologie	Nîmes Métropole	Montpellier Métropole Méditerranée	Sète Agglopôle Méditerranée	Toulouse Métropole	Surfaces retenues pour l'étude
T1	29 m ²	26 m ²	27 m ²	28 m ²	28 m ²
T2	45 m ²	43 m ²	44 m ²	44 m ²	44 m ²
T3	65 m ²	67 m ²	65 m ²	65 m ²	65 m ²
T4	80 m ²	88 m ²	90 m ²	92 m ²	88 m ²

Nb : dans cette étude, les surfaces annexes sont considérées comme nulles afin que la surface habitable utilisée dans les observatoires des loyer corresponde à la surface fiscale utilisée dans le calcul des plafonds ANAH.

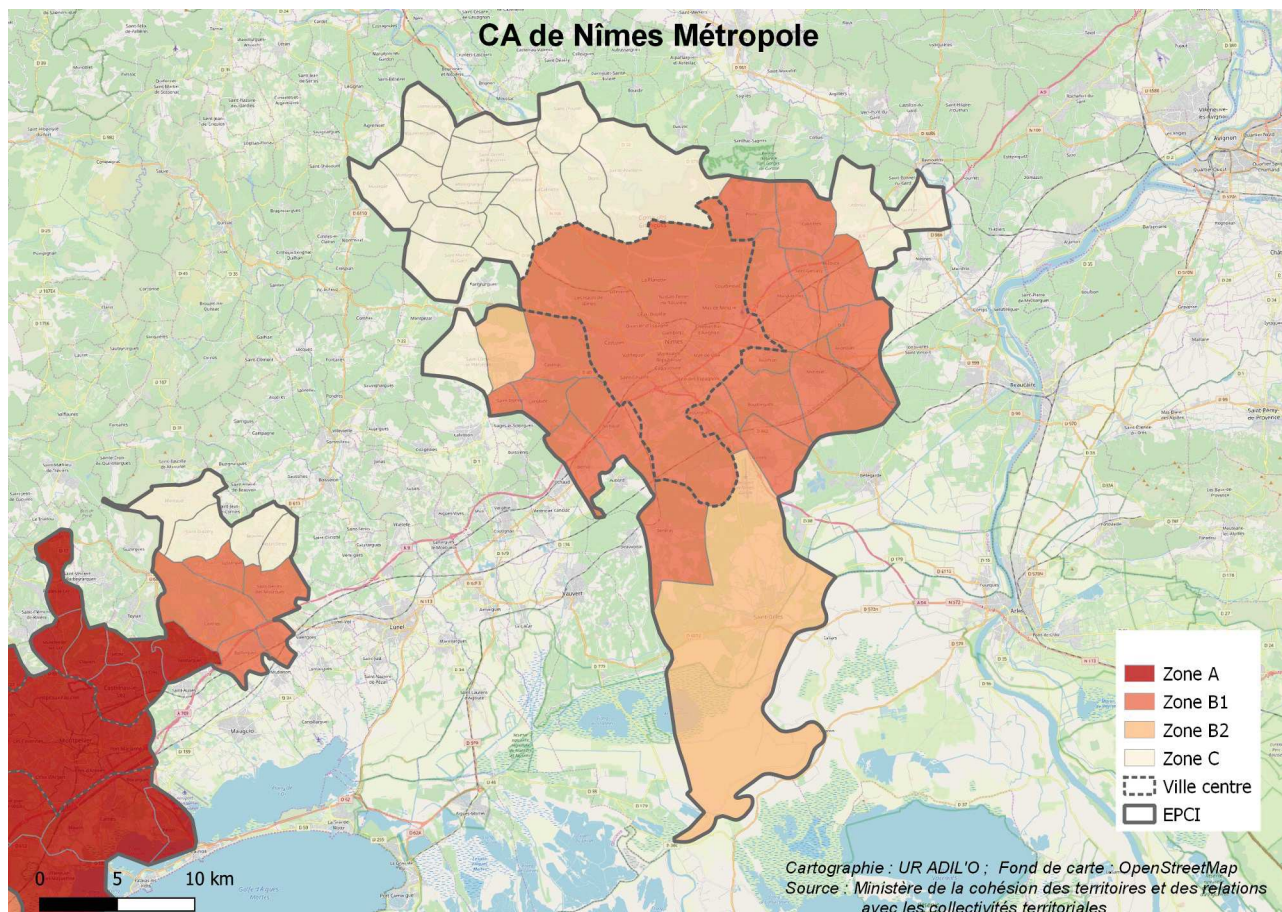
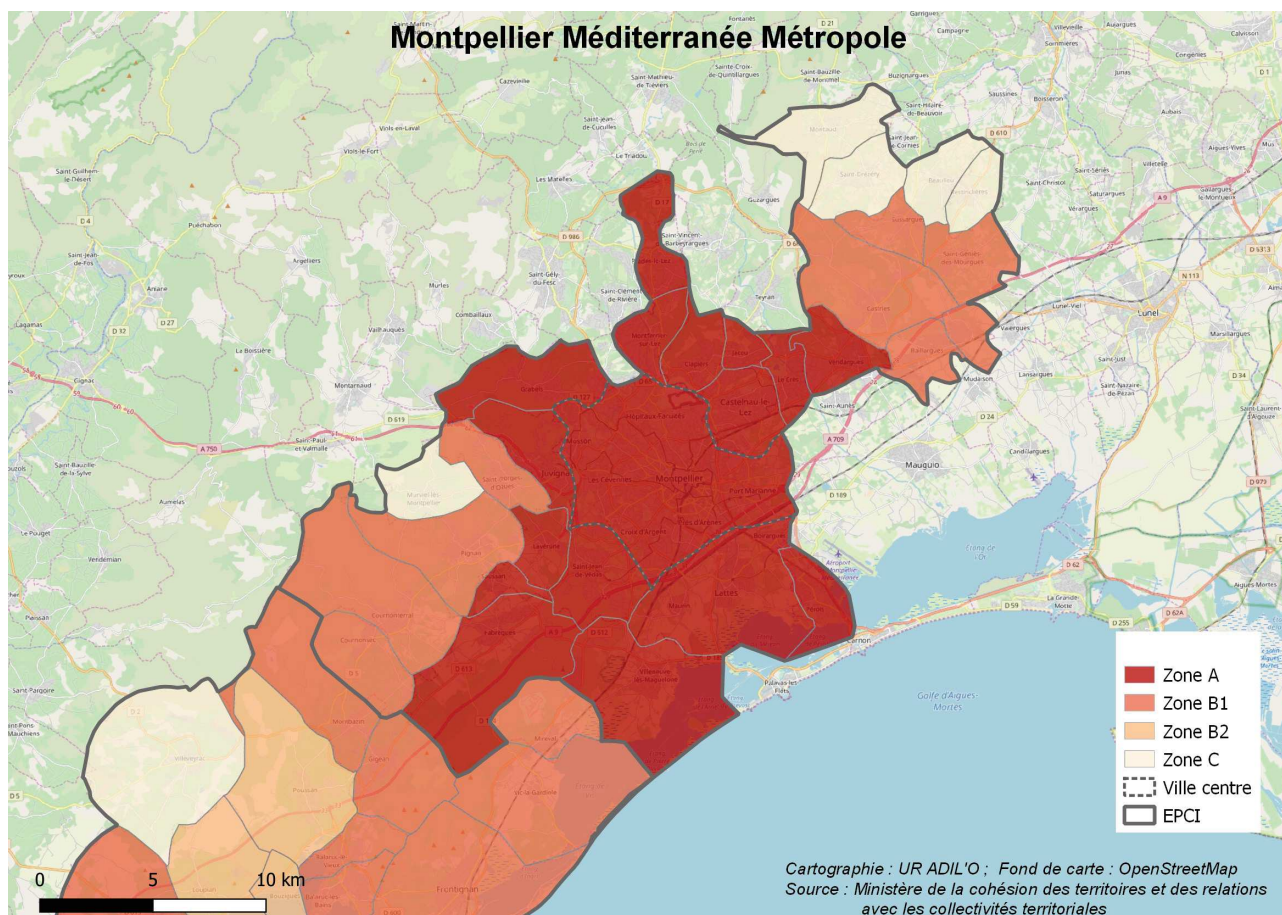
Merci de citer la source " **Étude UR ADIL'O réalisée avec les données OLL, RPLS et Anah 2018**" pour toute utilisation des résultats.

Quels zonages d'étude ?

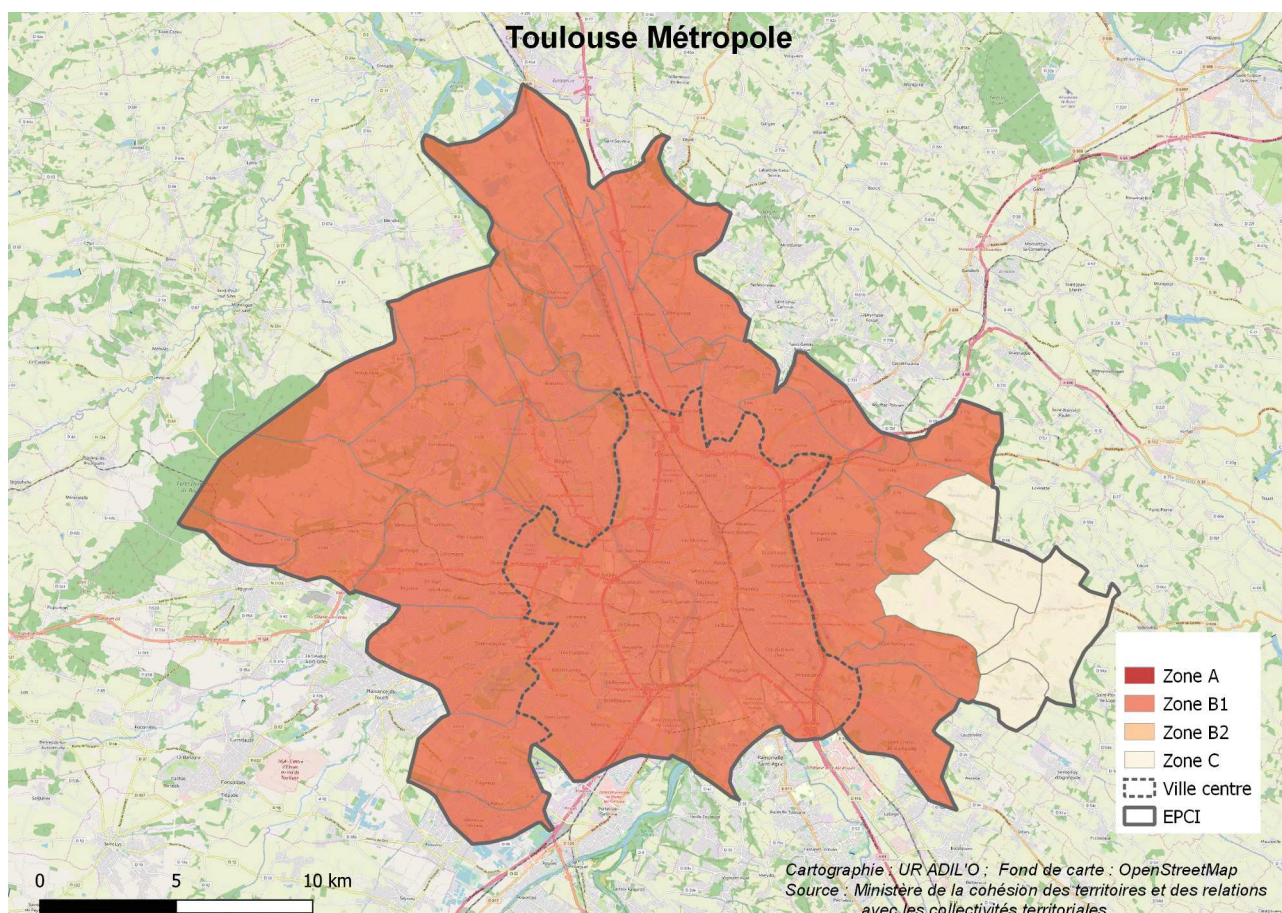
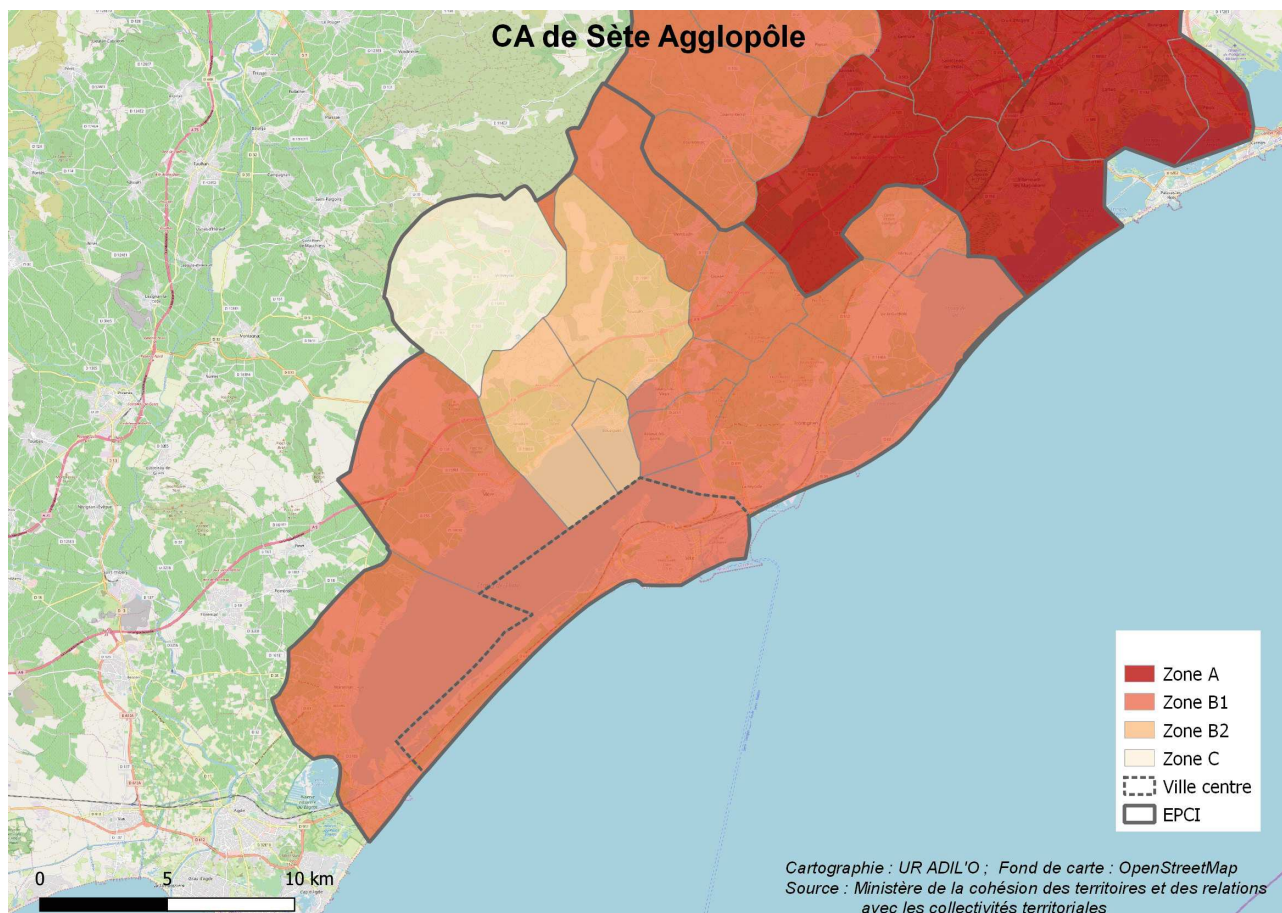
- les zones A, B et C
- les zones isoprix des OLL*

* Il s'agit des zones définies par chaque observatoire local des loyers (OLL) en fonction des prix des loyers du parc privé. Toutes choses égales par ailleurs, les loyers de la zone 1 sont plus élevés que ceux de la zone 2, eux-mêmes plus élevés que ceux de la zone 3 etc...

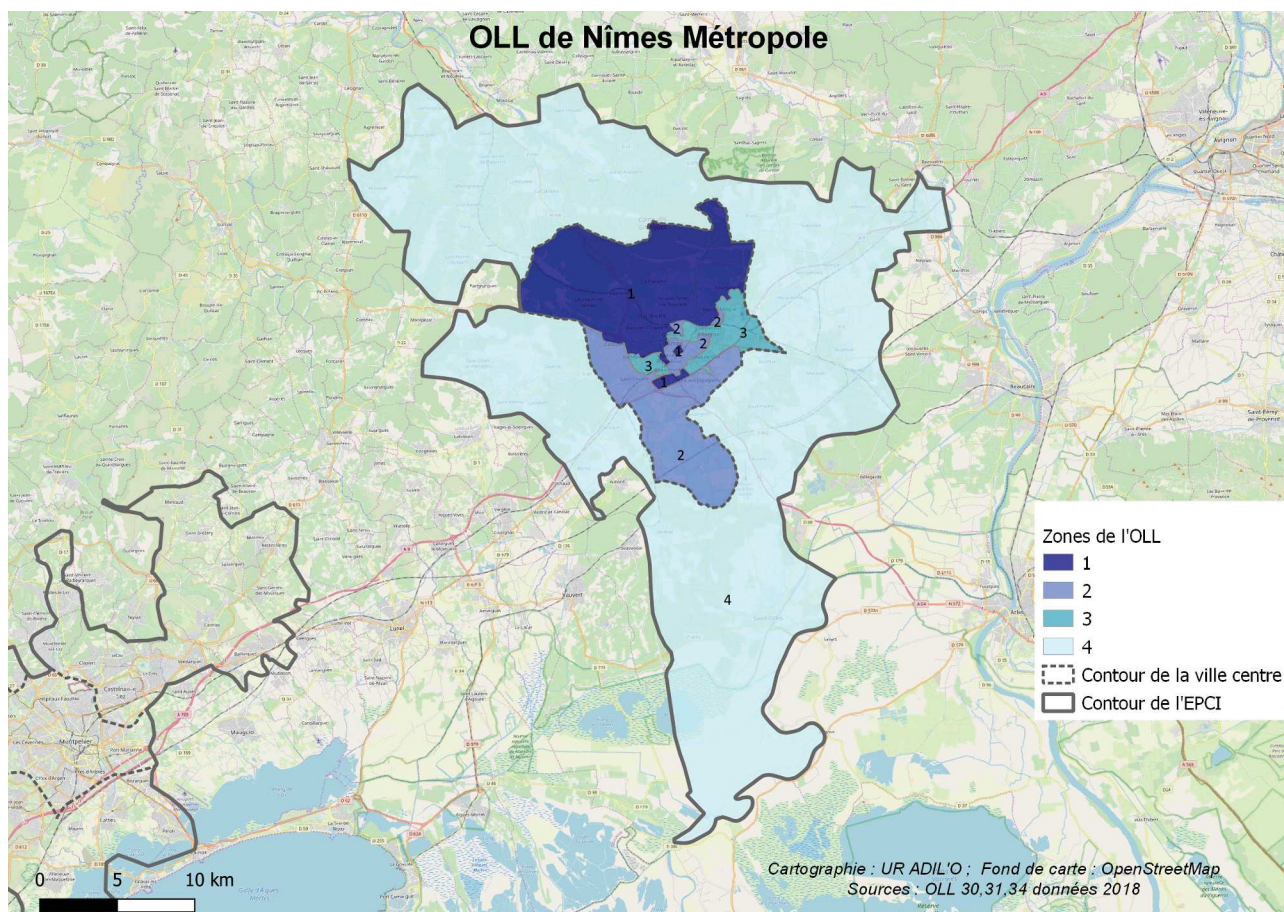
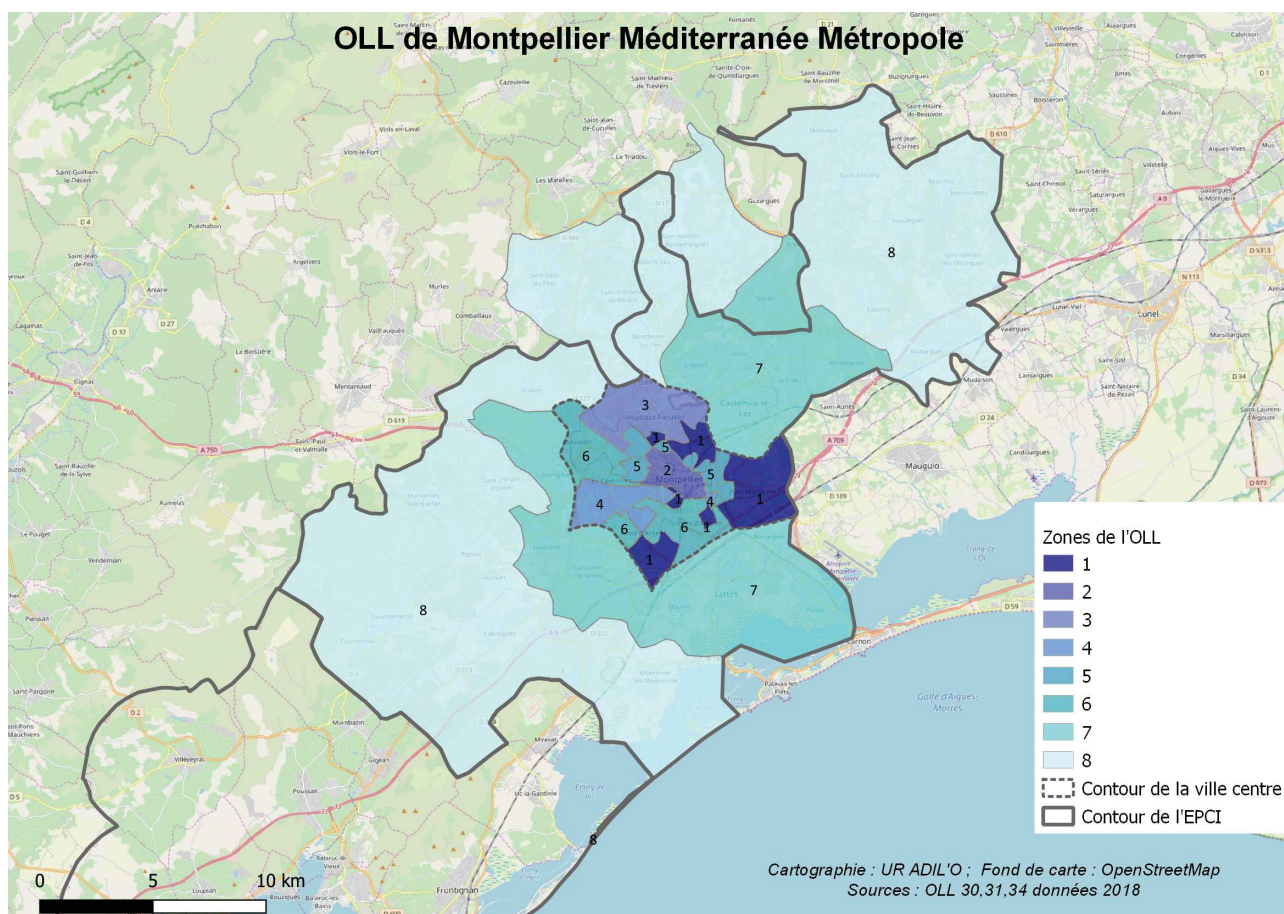
Les zonages A, B et C



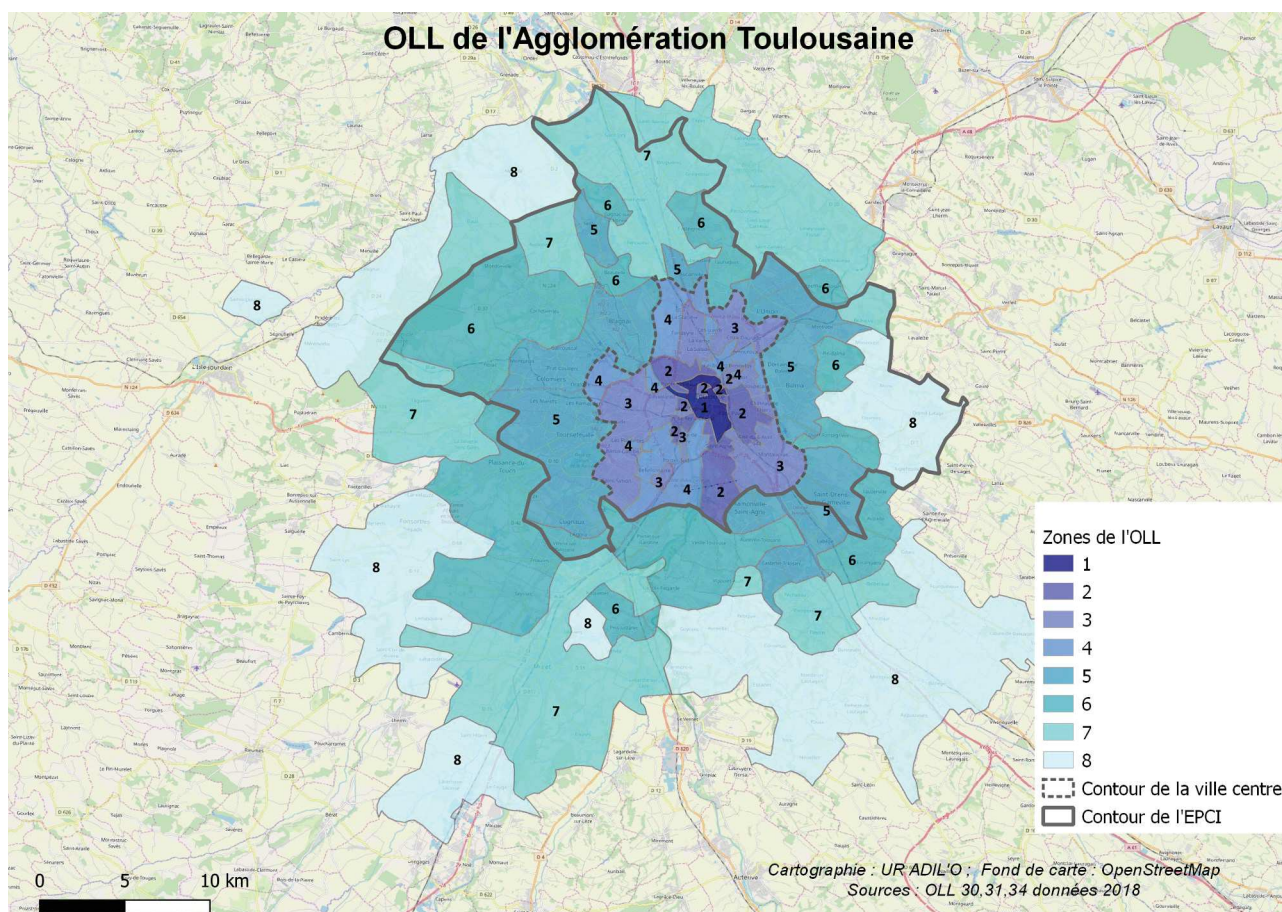
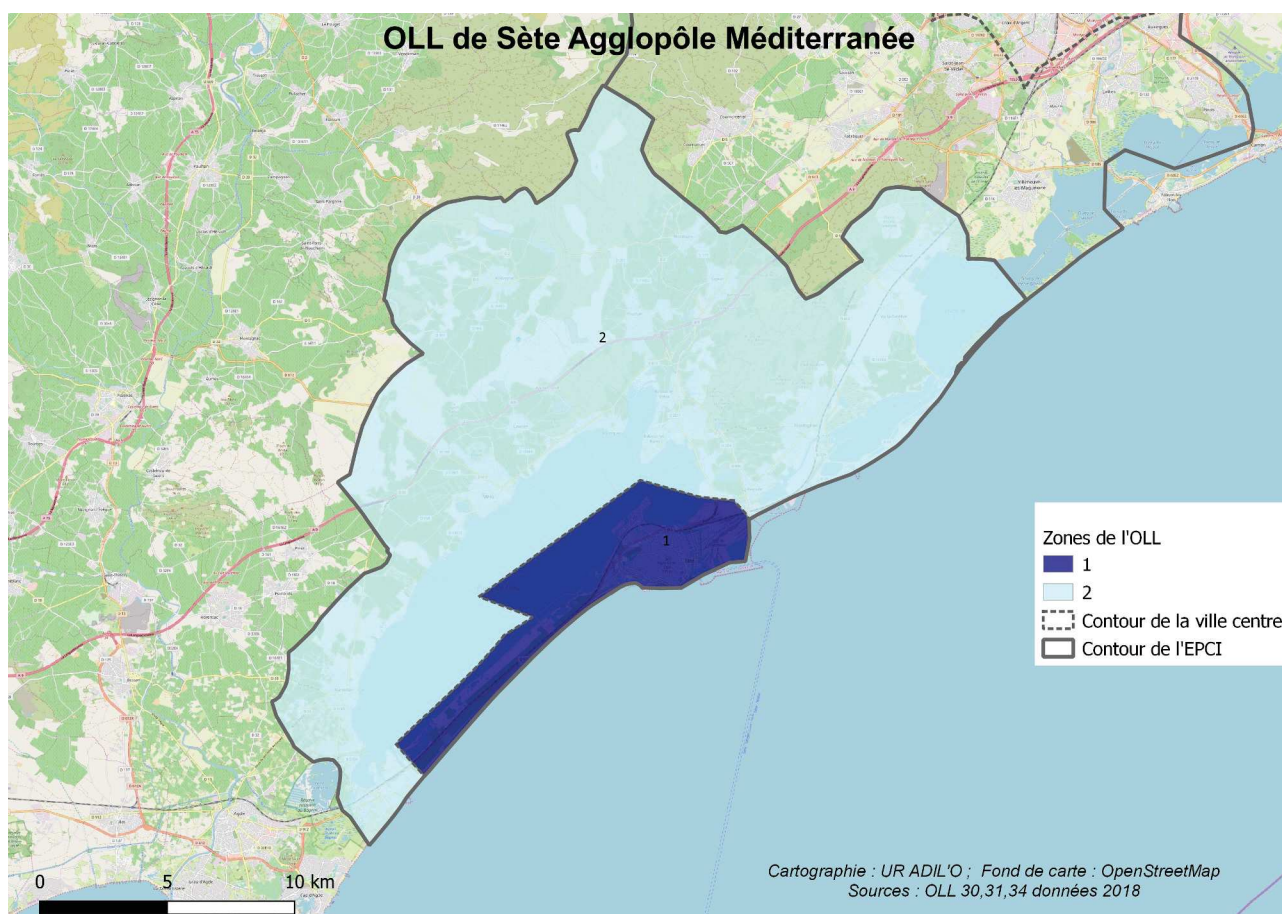
Les zonages A, B et C



Les zonages des OLL



Les zonages des OLL

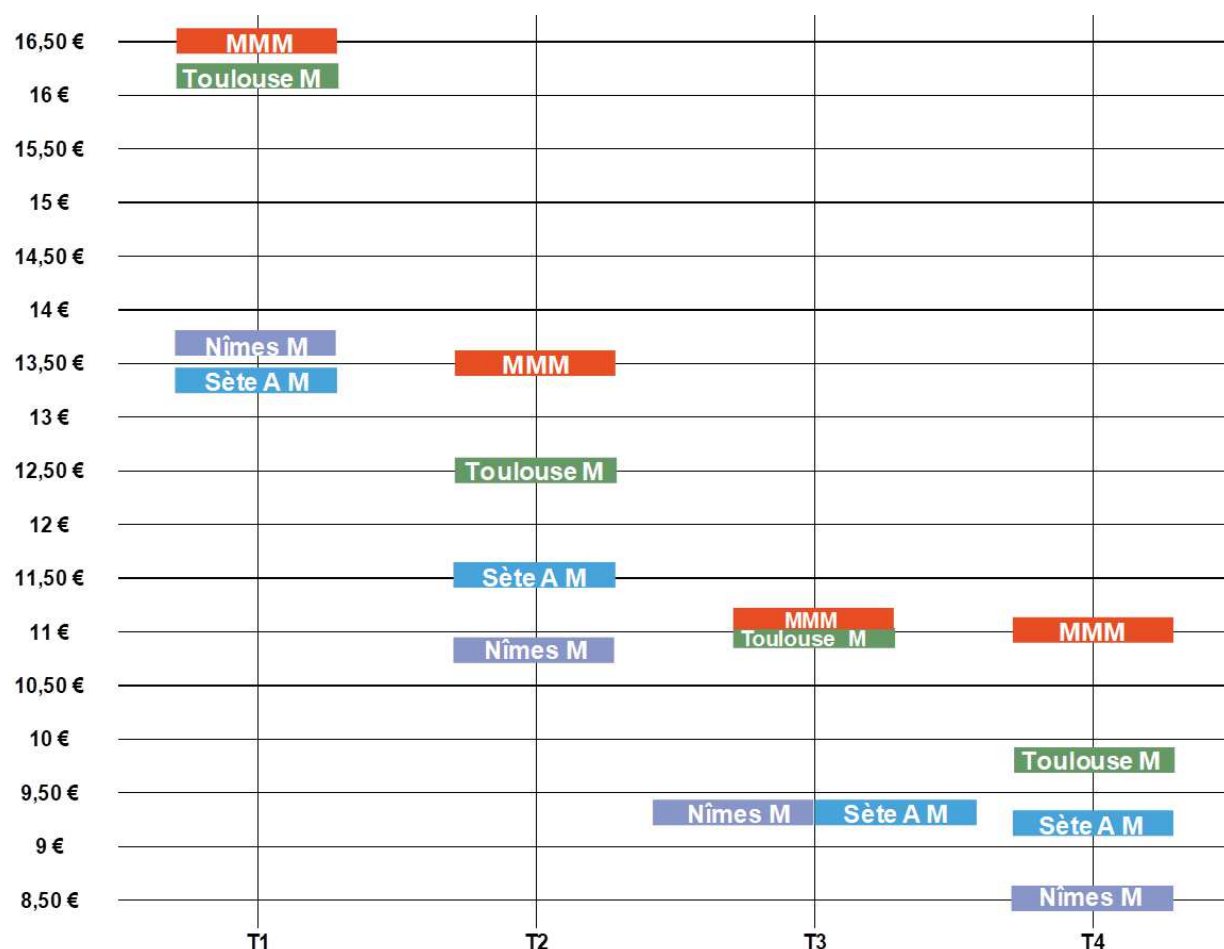


Quelles zones de marché dans les EPCI observés ?

→ les loyers du parc privé comparés

Les loyers du parc privé dans les zones tendues d'Occitanie

Loyers/m² médians



Loyers/m² médians des zones 1 des OLL

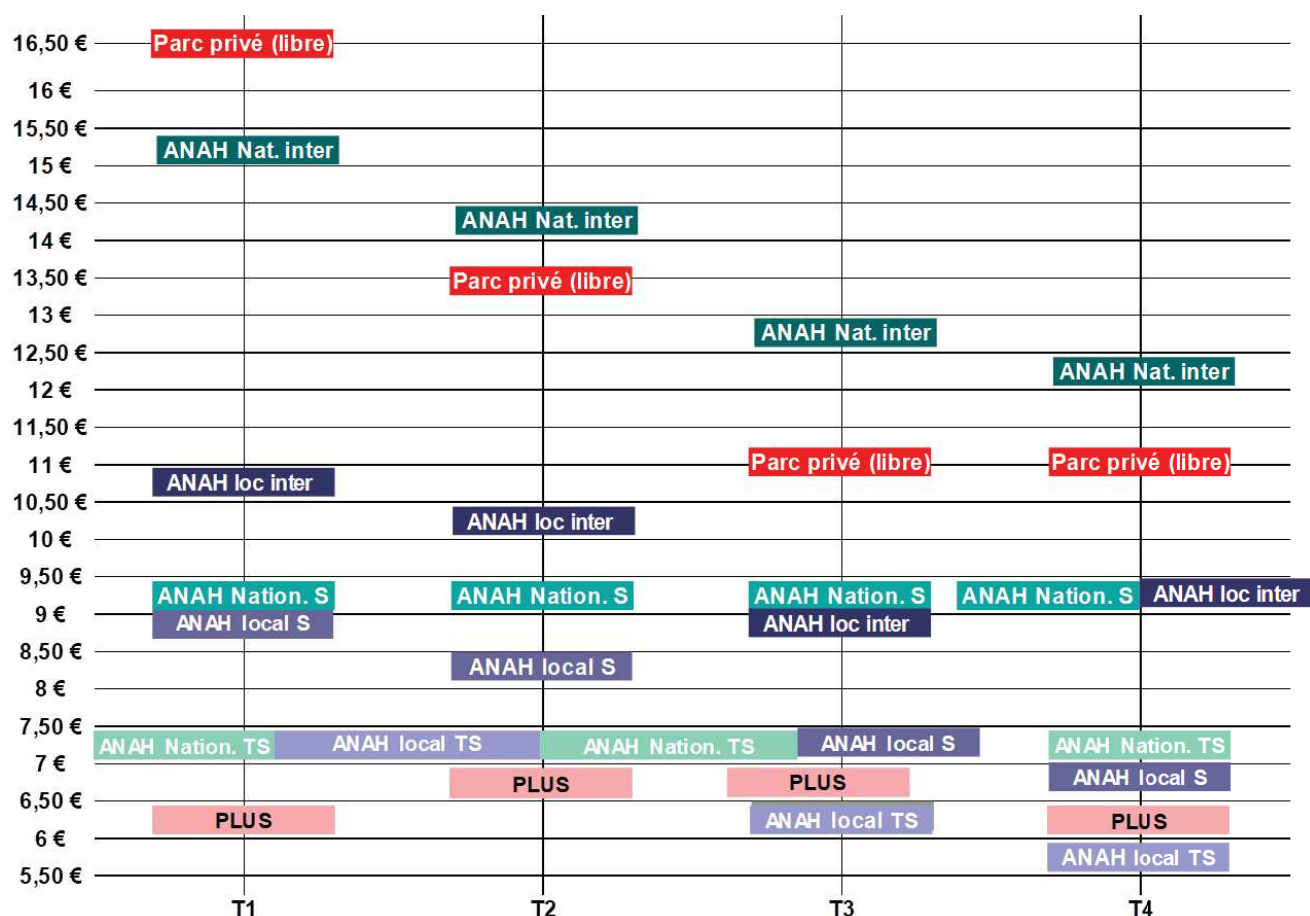
Toulouse M	Toulouse Métropole
MMM	Montpellier Méditerranée Métropole
Nîmes M	Nîmes Métropole
Sète A M	Sète Aglopôle méditerranée

Comment se positionnent les différents niveaux de loyers sur chacun des territoires ?

→ les plafonds de loyer conventionnés et les loyers/m² médians des parcs privé et social comparés

Les loyers sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole (Zone OLL 1 : zone tendue)

Loyers/m² médians



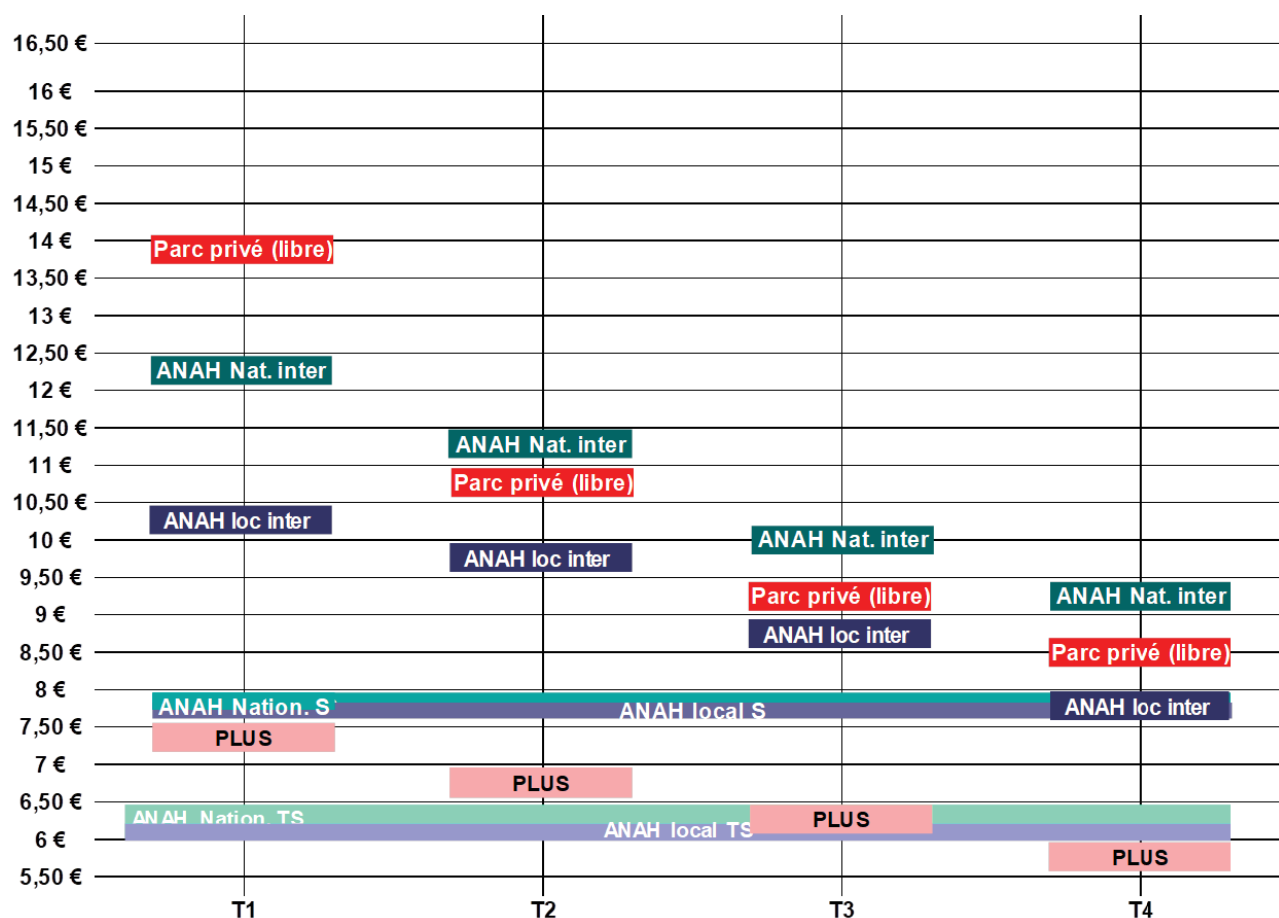
- Parc privé (libre) = loyer/m² médian (OLL)
- ANAH plafond National intermédiaire
- ANAH plafond National social
- ANAH plafond National très social
- ANAH plafond Local intermédiaire
- ANAH plafond Local social
- ANAH plafond Local très social
- PLUS = Parc social = loyer/m² médian (RPLS)

NB : Les surfaces utilisées pour ces calculs correspondent aux surfaces moyennes par typologie observées par les OLL :

T1 : 28 m²
T2 : 44 m²
T3 : 65 m²
T4 : 88 m²

Les loyers sur le territoire de Nîmes Métropole (Zone OLL 1 : zone tendue)

Loyers/m² médians



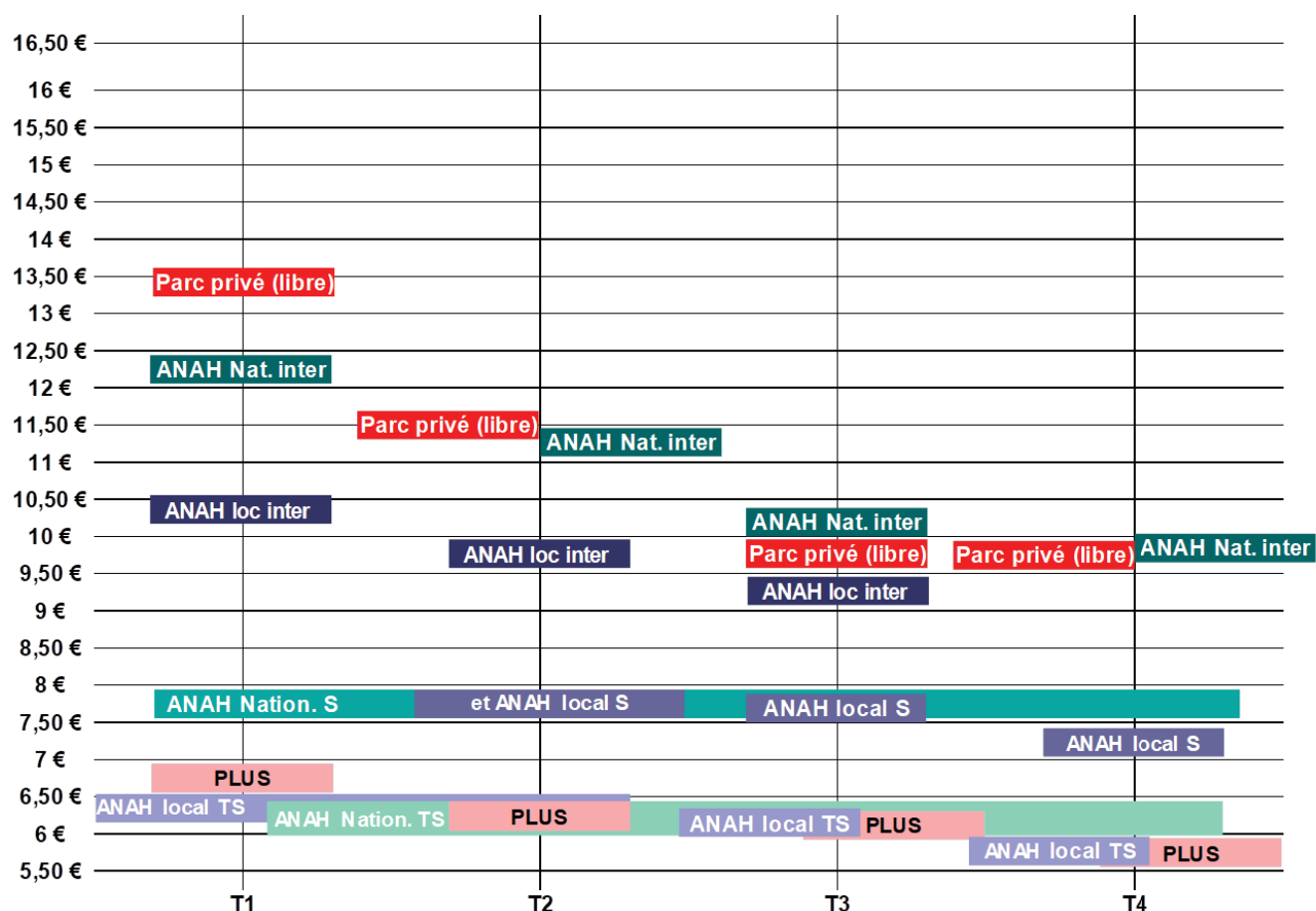
- Parc privé (libre) = loyer/m² médian (OLL)
- ANAH plafond National intermédiaire
- ANAH plafond National social
- ANAH plafond National très social
- ANAH plafond Local intermédiaire
- ANAH plafond Local social
- ANAH plafond Local très social
- PLUS = Parc social = loyer/m² médian (RPLS)

NB : Les surfaces utilisées pour ces calculs correspondent aux surfaces moyennes par typologie observées par les OLL :

T1 : 28 m²
 T2 : 44 m²
 T3 : 65 m²
 T4 : 88 m²

Les loyers sur le territoire de Sète Agglopôle Méditerranée (Zone OLL 1 : zone tendue)

Loyers/m² médians



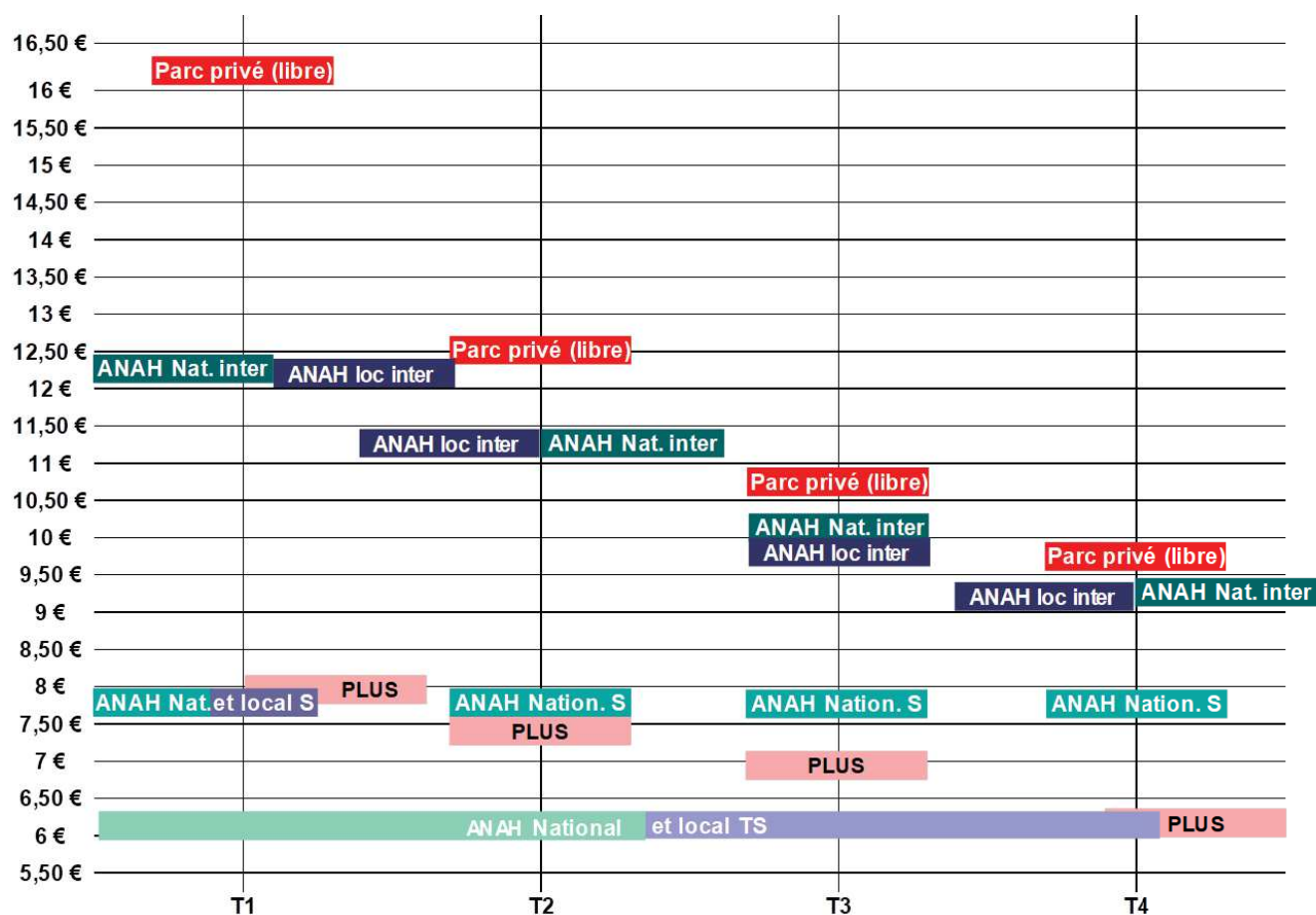
- Parc privé (libre) = loyer/m² médian (OLL)
- ANAH plafond National intermédiaire
- ANAH plafond National social
- ANAH plafond National très social
- ANAH plafond Local intermédiaire
- ANAH plafond Local social
- ANAH plafond Local très social
- PLUS = Parc social = loyer/m² médian (RPLS)

NB : Les surfaces utilisées pour ces calculs correspondent aux surfaces moyennes par typologie observées par les OLL :

T1 : 28 m²
 T2 : 44 m²
 T3 : 65 m²
 T4 : 88 m²

Les loyers sur le territoire de **Toulouse Métropole** (Zone OLL 1 : zone tendue)

Loyers/m² médians



- Parc privé (libre) = loyer/m² médian (OLL)
- ANAH plafond National intermédiaire
- ANAH plafond National social
- ANAH plafond National très social
- ANAH plafond Local intermédiaire
- ANAH plafond Local social
- ANAH plafond Local très social
- PLUS = Parc social = loyer/m² médian (RPLS)

NB : Les surfaces utilisées pour ces calculs correspondent aux surfaces moyennes par typologie observées par les OLL :

T1 : 28 m²
T2 : 44 m²
T3 : 65 m²
T4 : 88 m²

Quels écarts de prix observés entre les loyers du parc privé et les plafonds fixés localement par les délégataires ?

→ la mesure des écarts observés

Formules de calculs utilisées dans les pages suivantes :

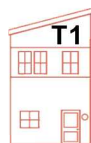
Plafonds nationaux

$$\frac{\text{Plafond intermédiaire national} - \text{Loyer du parc privé}}{\text{Loyer du parc privé}}$$

Plafonds locaux

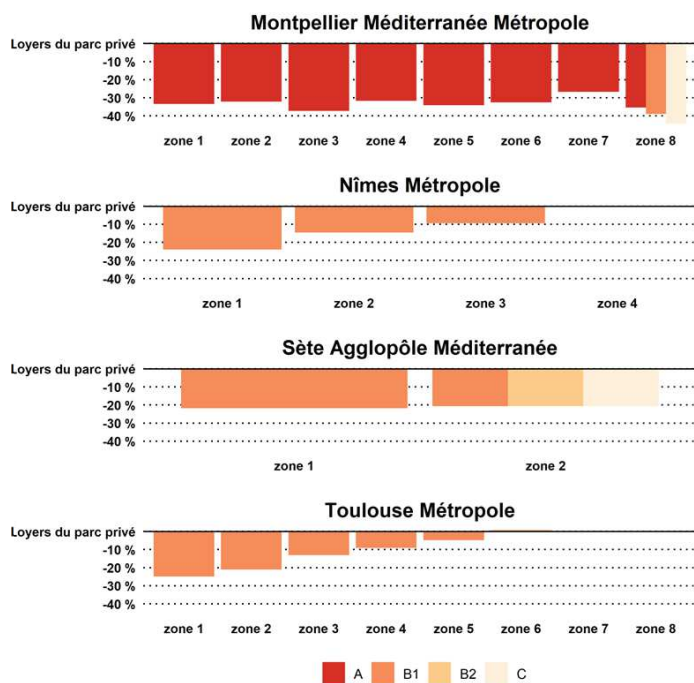
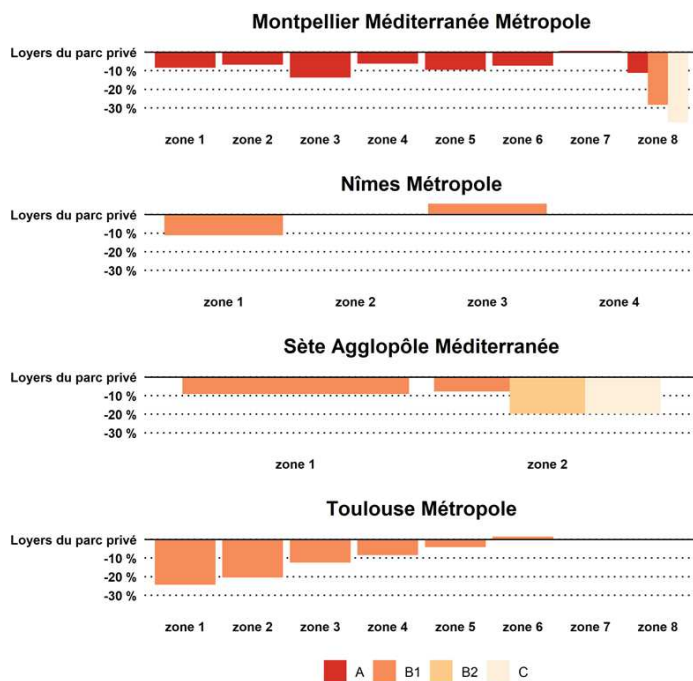
$$\frac{\text{Plafond intermédiaire local} - \text{Loyer du parc privé}}{\text{Loyer du parc privé}}$$

Écarts entre les plafonds de loyers intermédiaires de l'Anah et les loyers du parc privé



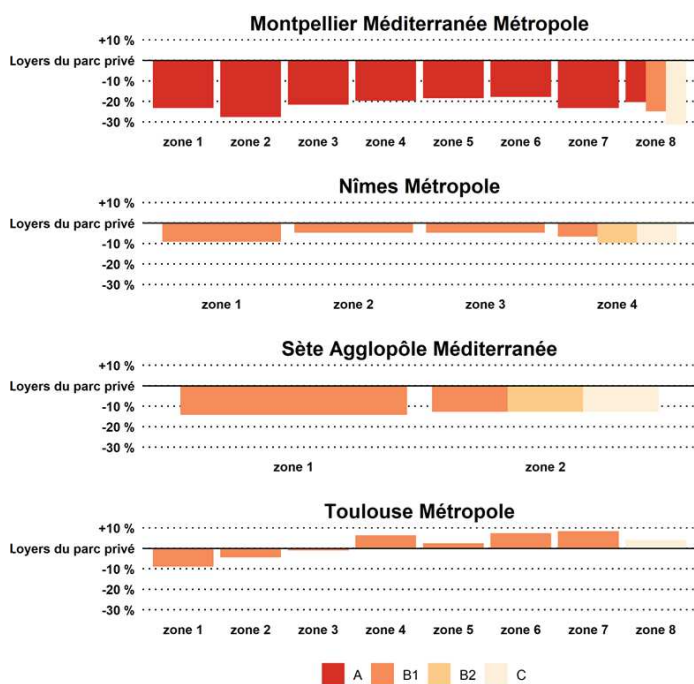
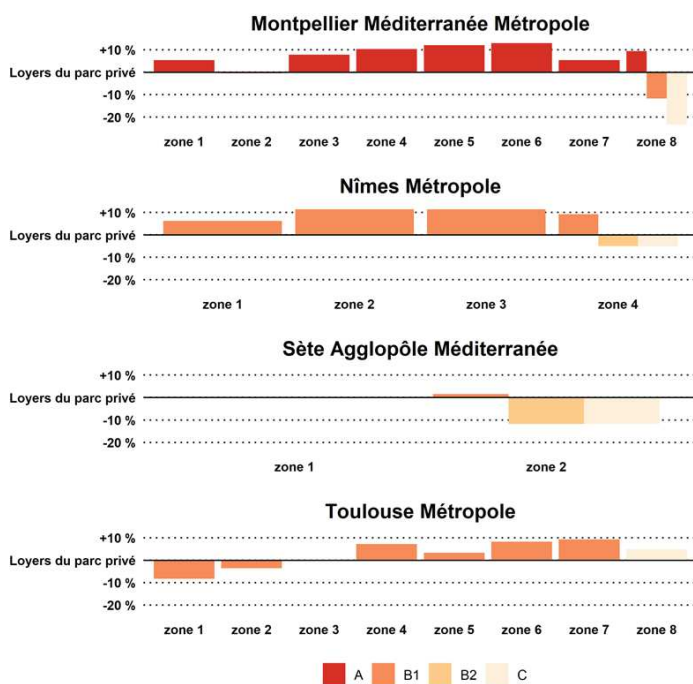
Plafonds nationaux

Plafonds locaux

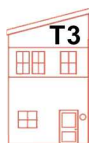


Plafonds nationaux

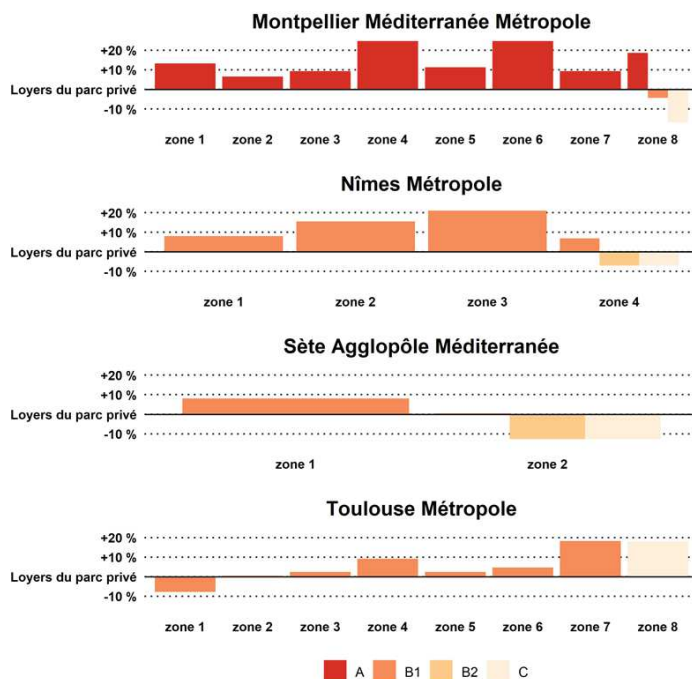
Plafonds locaux



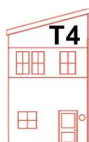
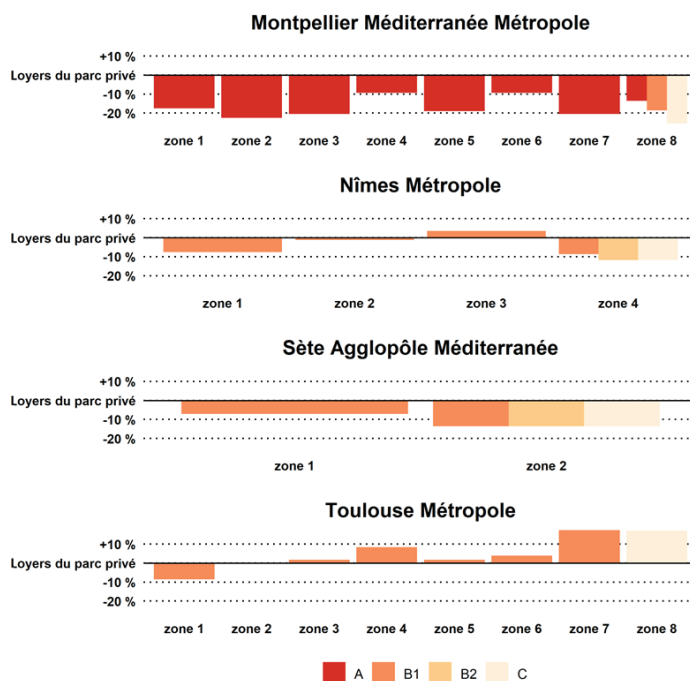
Écarts entre les plafonds de loyers intermédiaires de l'Anah et les loyers du parc privé



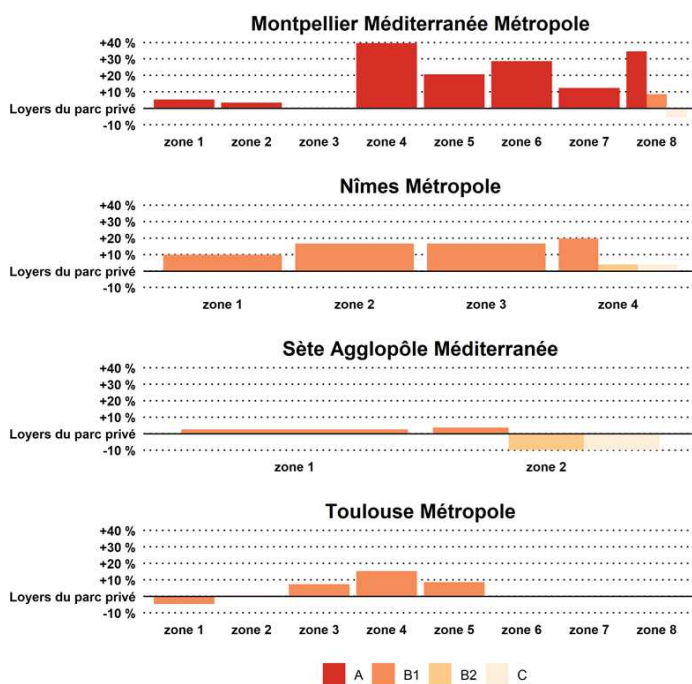
Plafonds nationaux



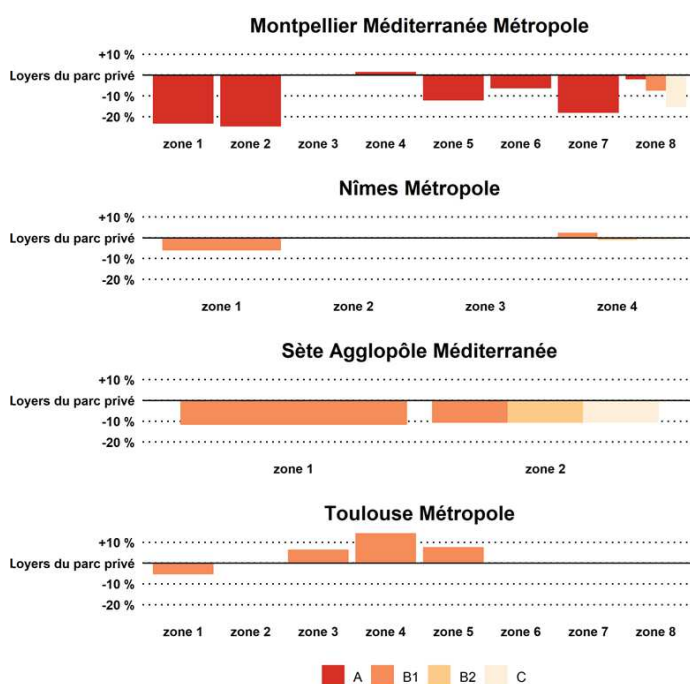
Plafonds locaux



Plafonds nationaux



Plafonds locaux

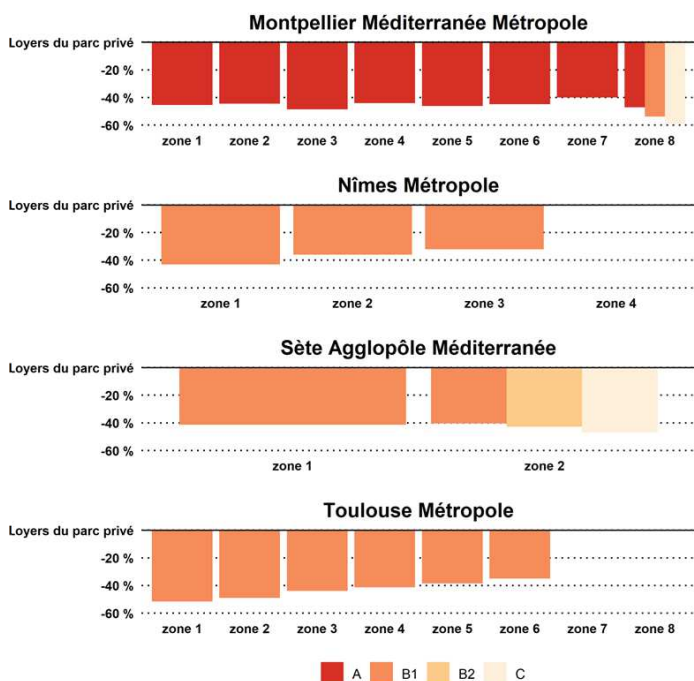
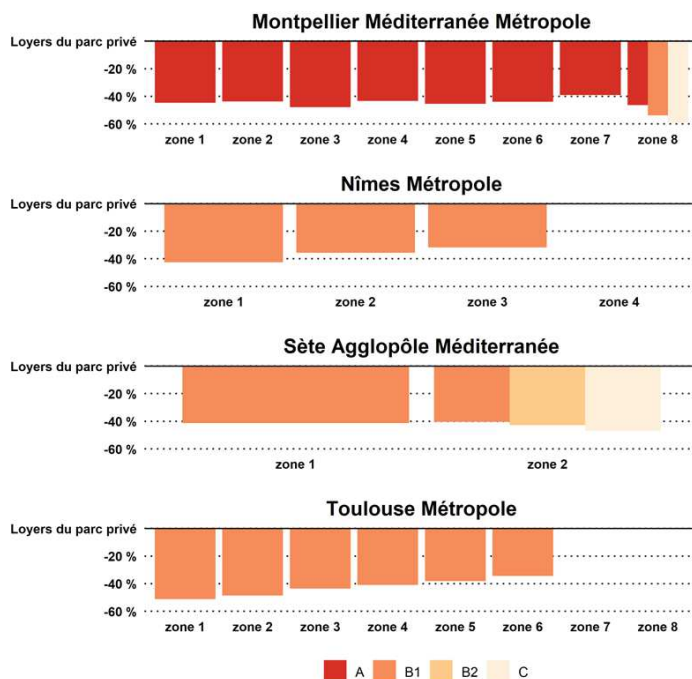


Écarts entre les plafonds de **loyers sociaux** de l'Anah et les loyers du parc privé



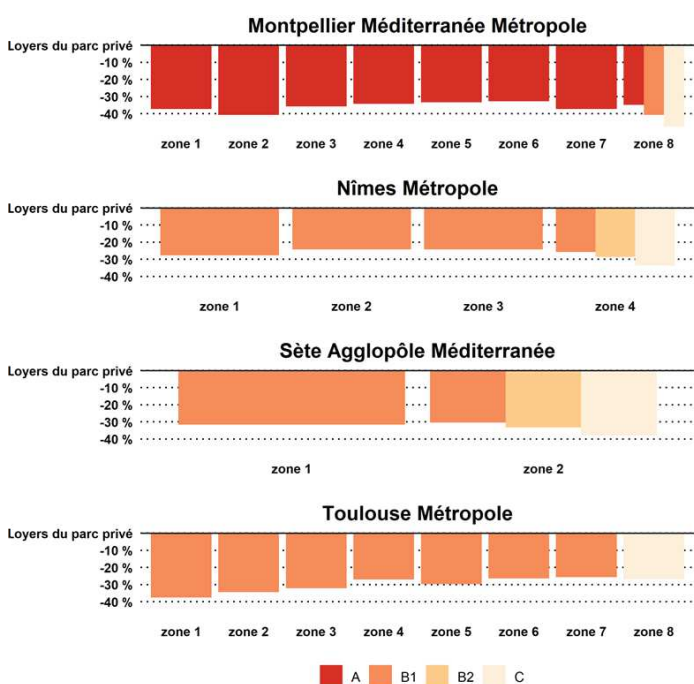
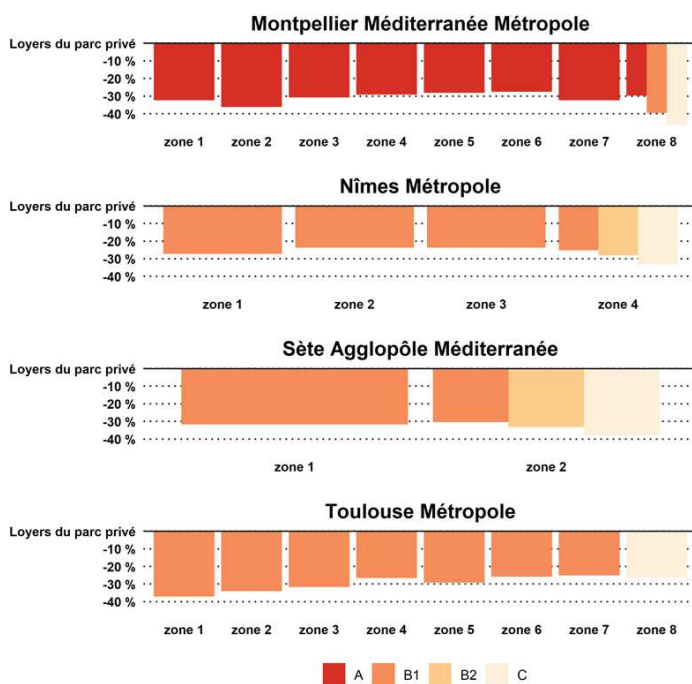
Plafonds nationaux

Plafonds locaux



Plafonds nationaux

Plafonds locaux

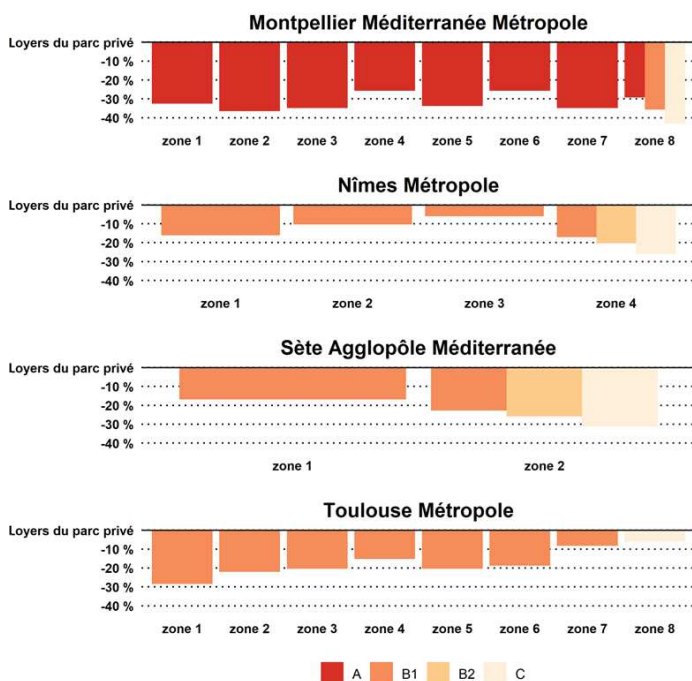
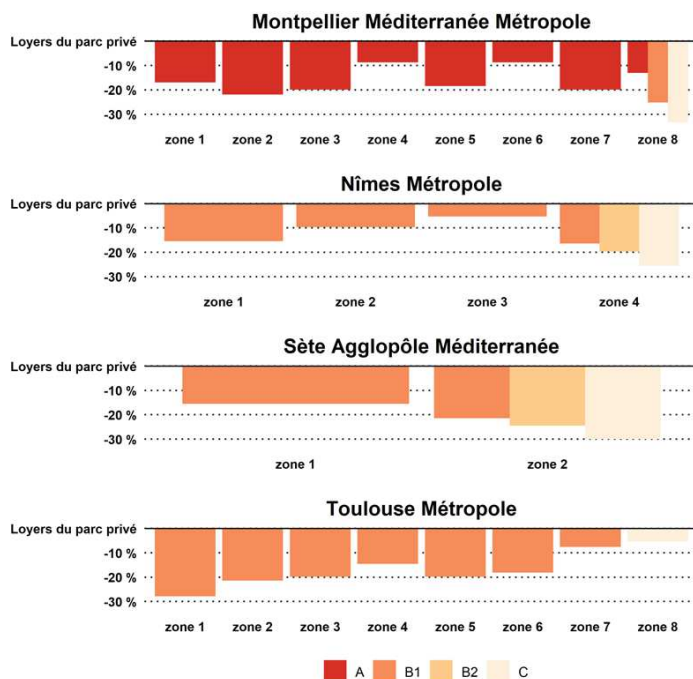


Écarts entre les plafonds de loyers sociaux de l'Anah et les loyers du parc privé



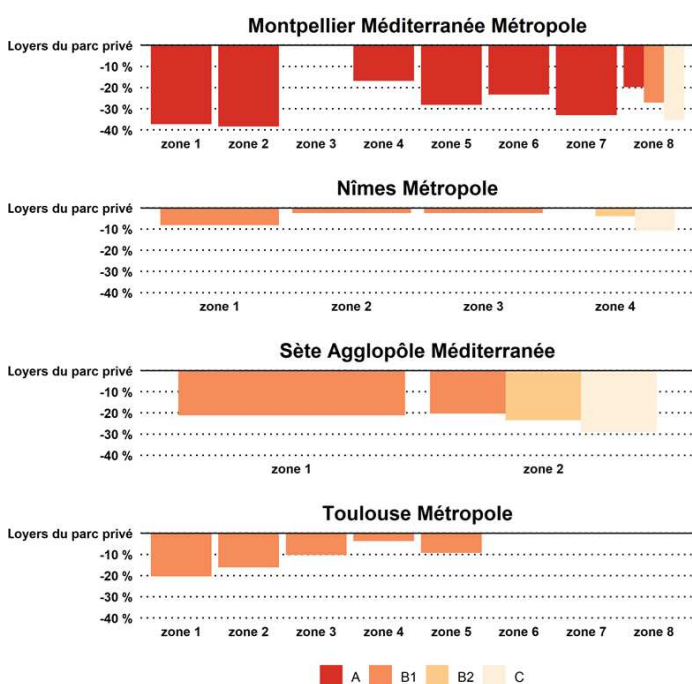
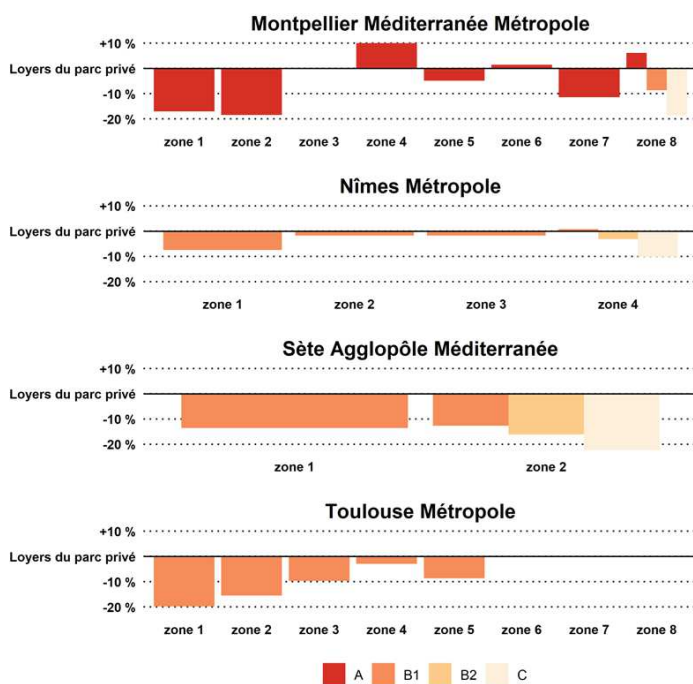
Plafonds nationaux

Plafonds locaux



Plafonds nationaux

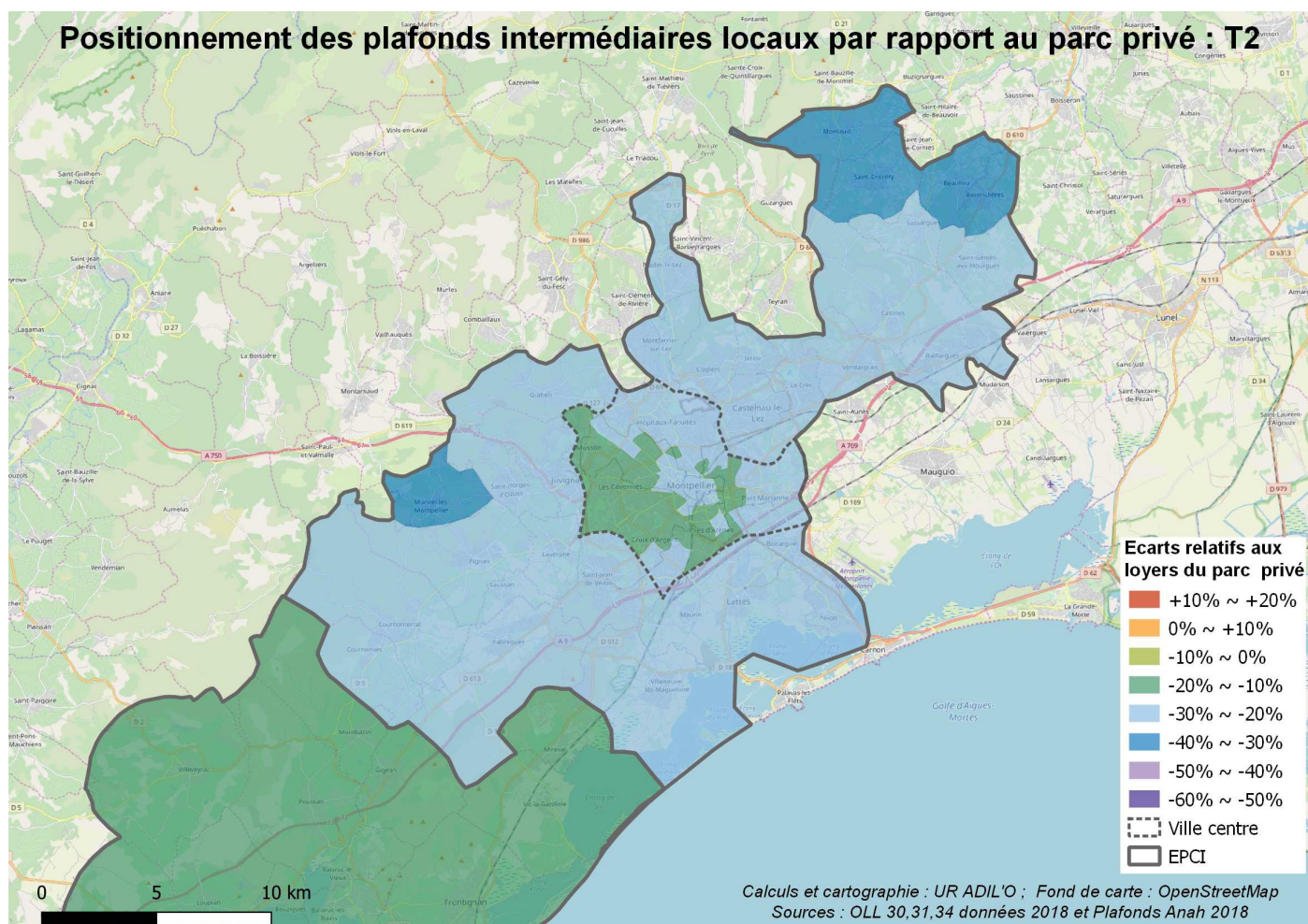
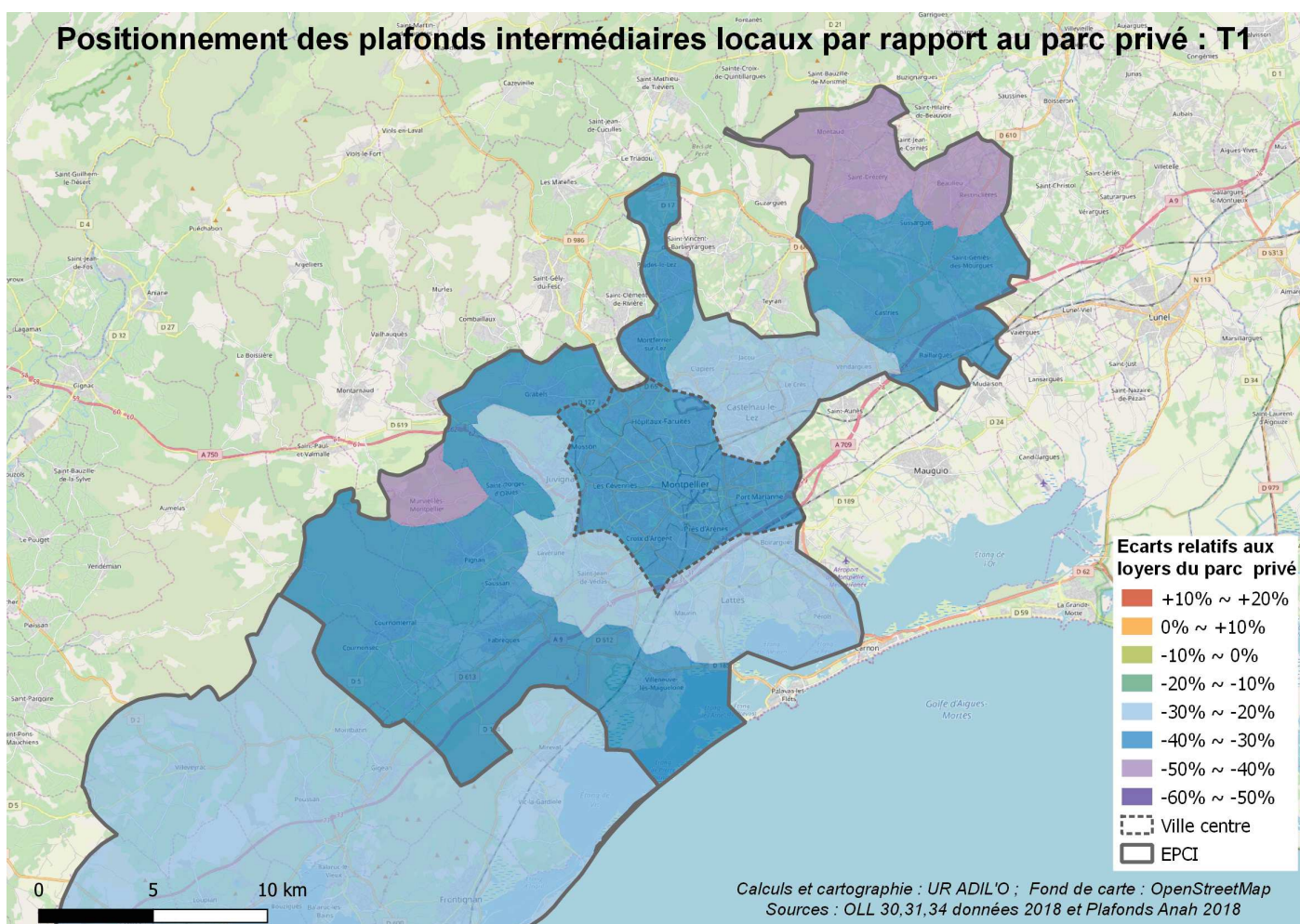
Plafonds locaux



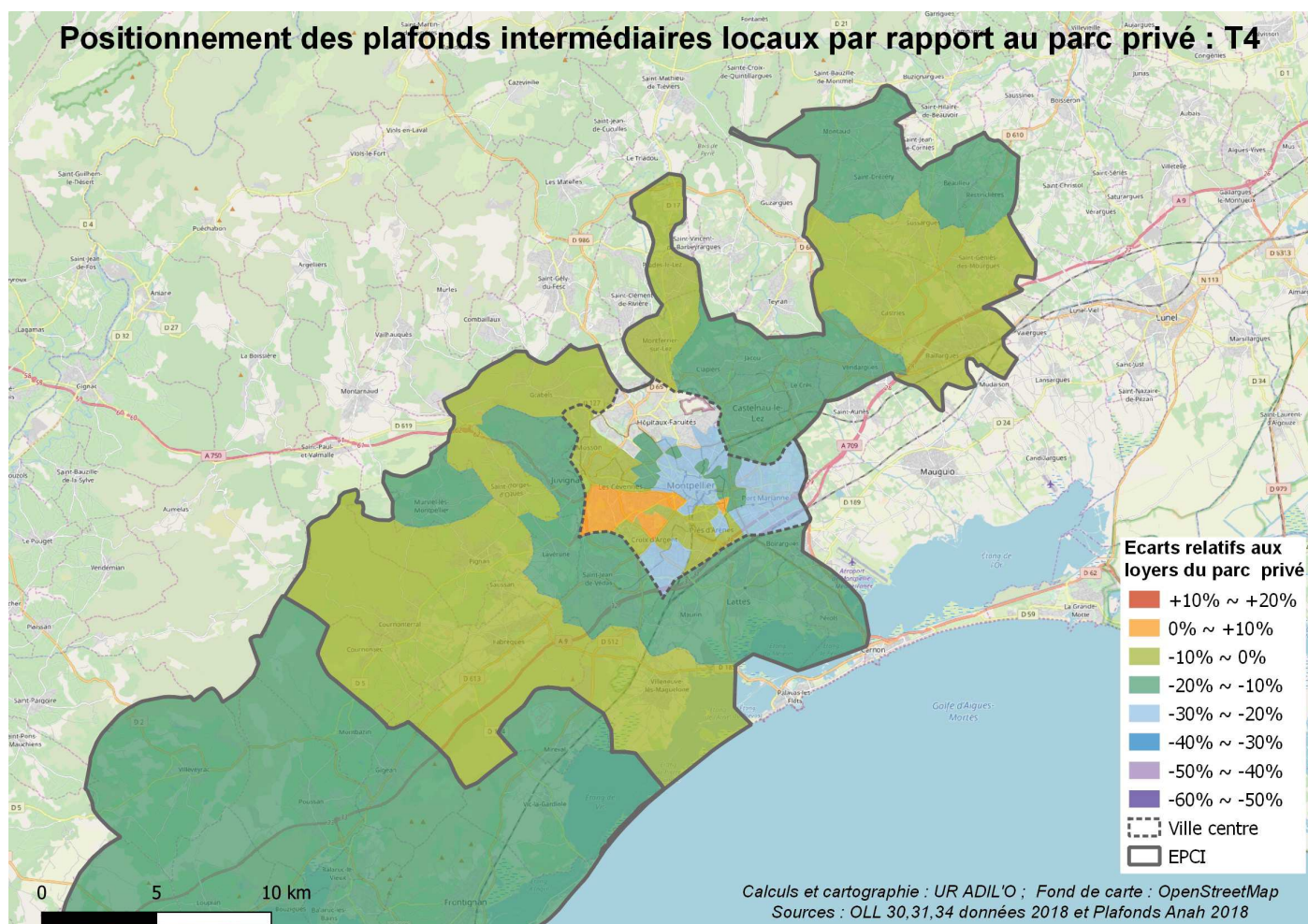
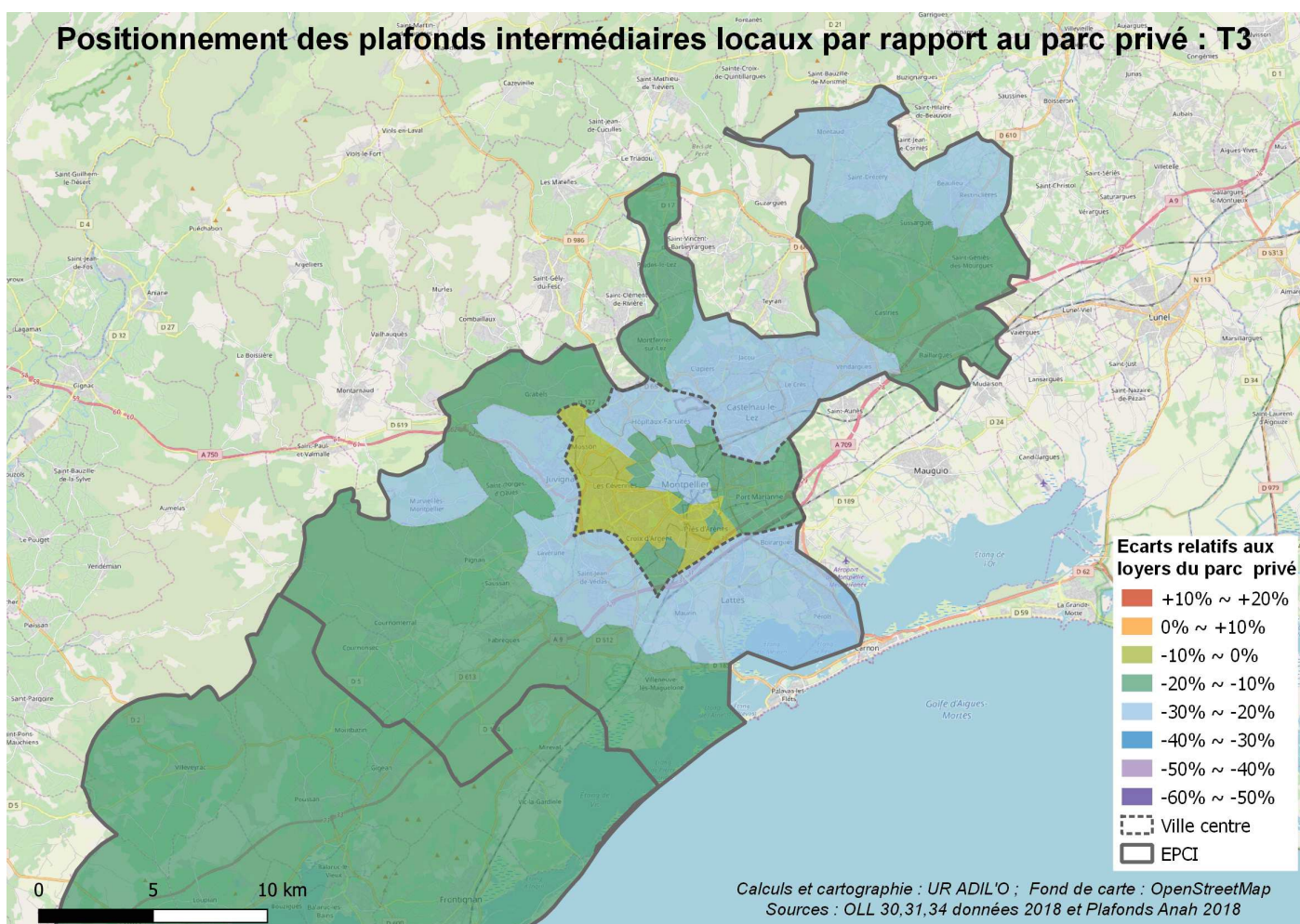
**Quels écarts de prix observés entre les loyers/
m² médians du parc privé et les plafonds fixés
localement par les délégataires ?**

→ la cartographie des écarts observés

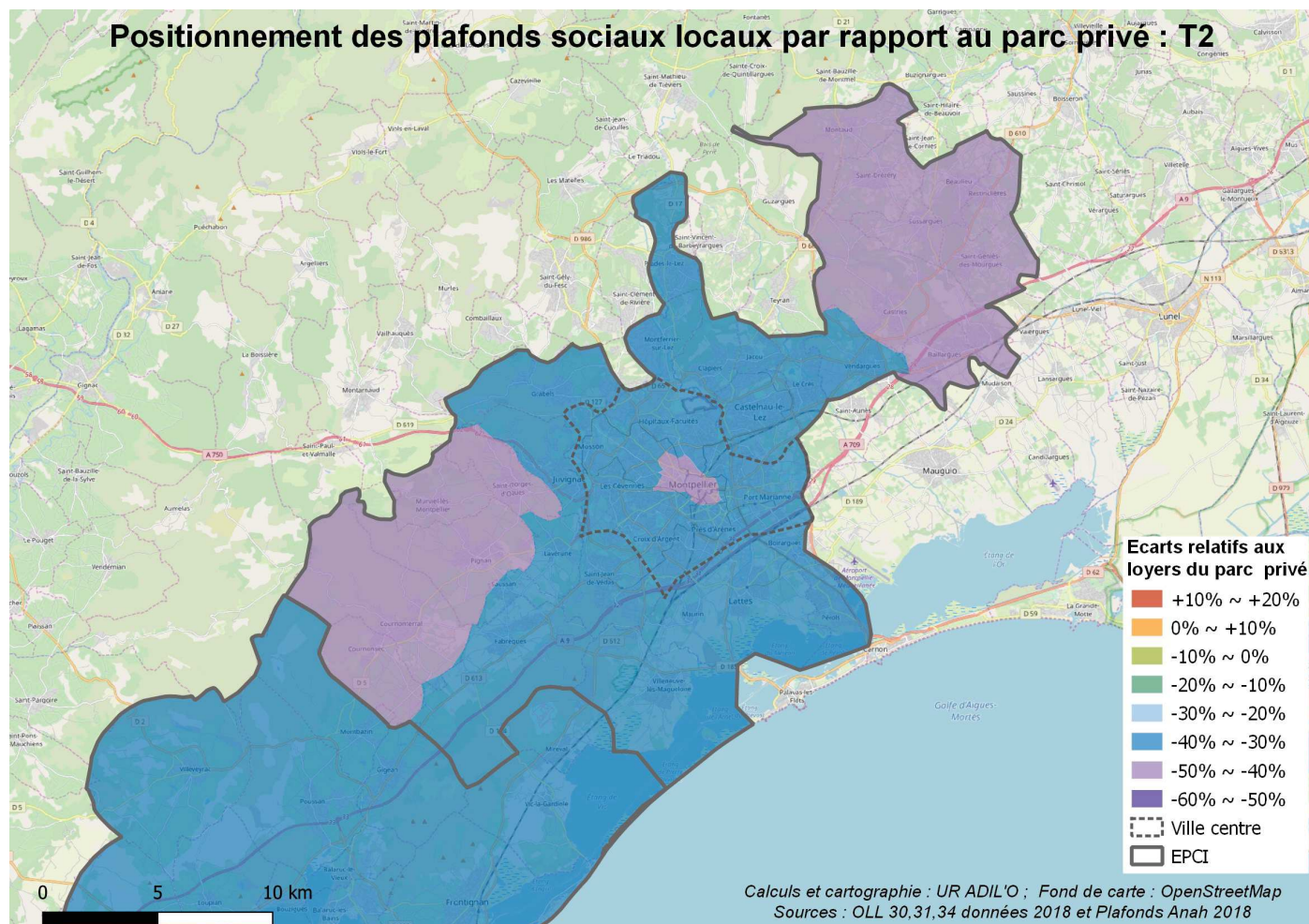
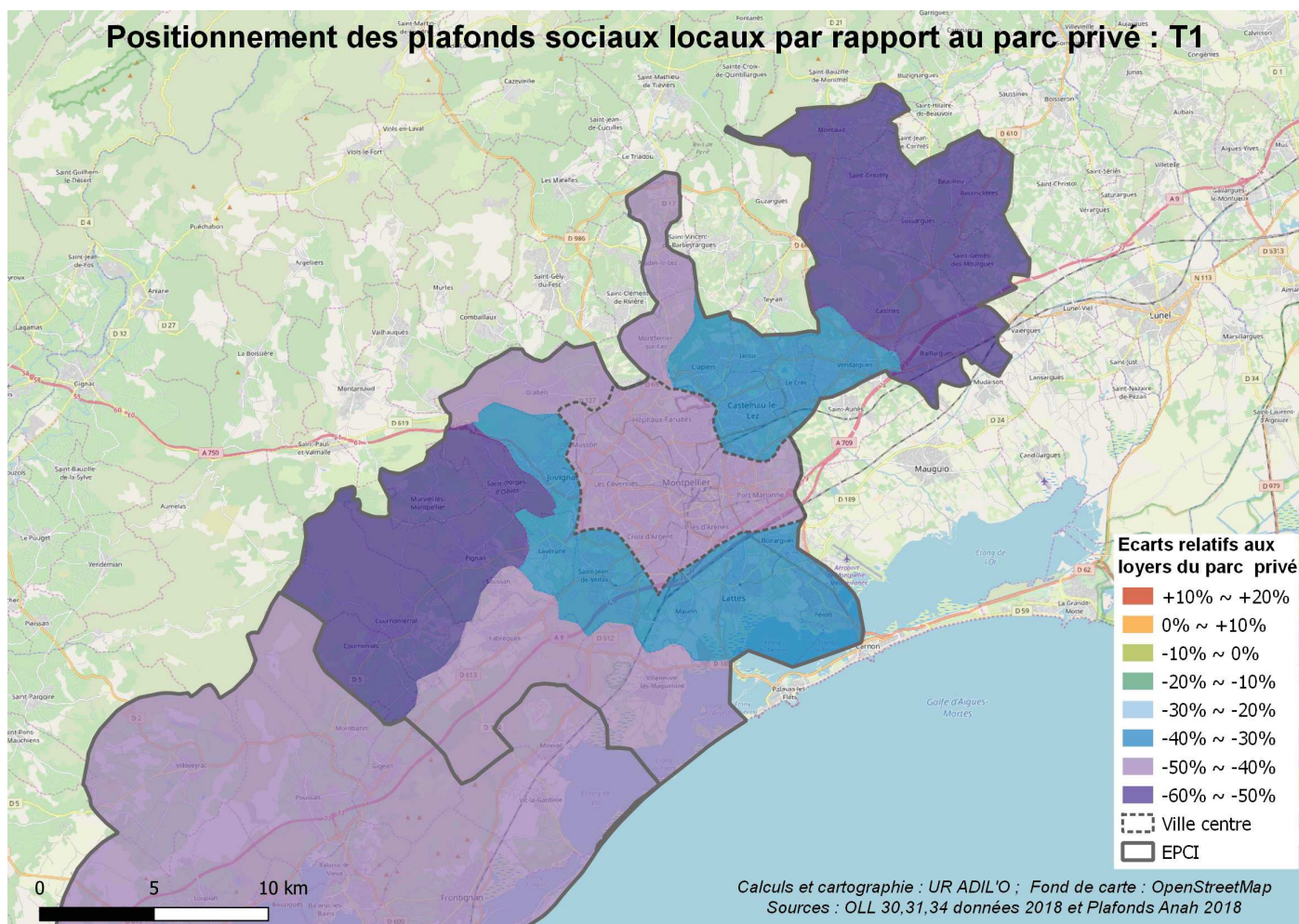
Montpellier Méditerranée Métropole (plafonds intermédiaires locaux)



Montpellier Méditerranée Métropole (plafonds intermédiaires locaux)

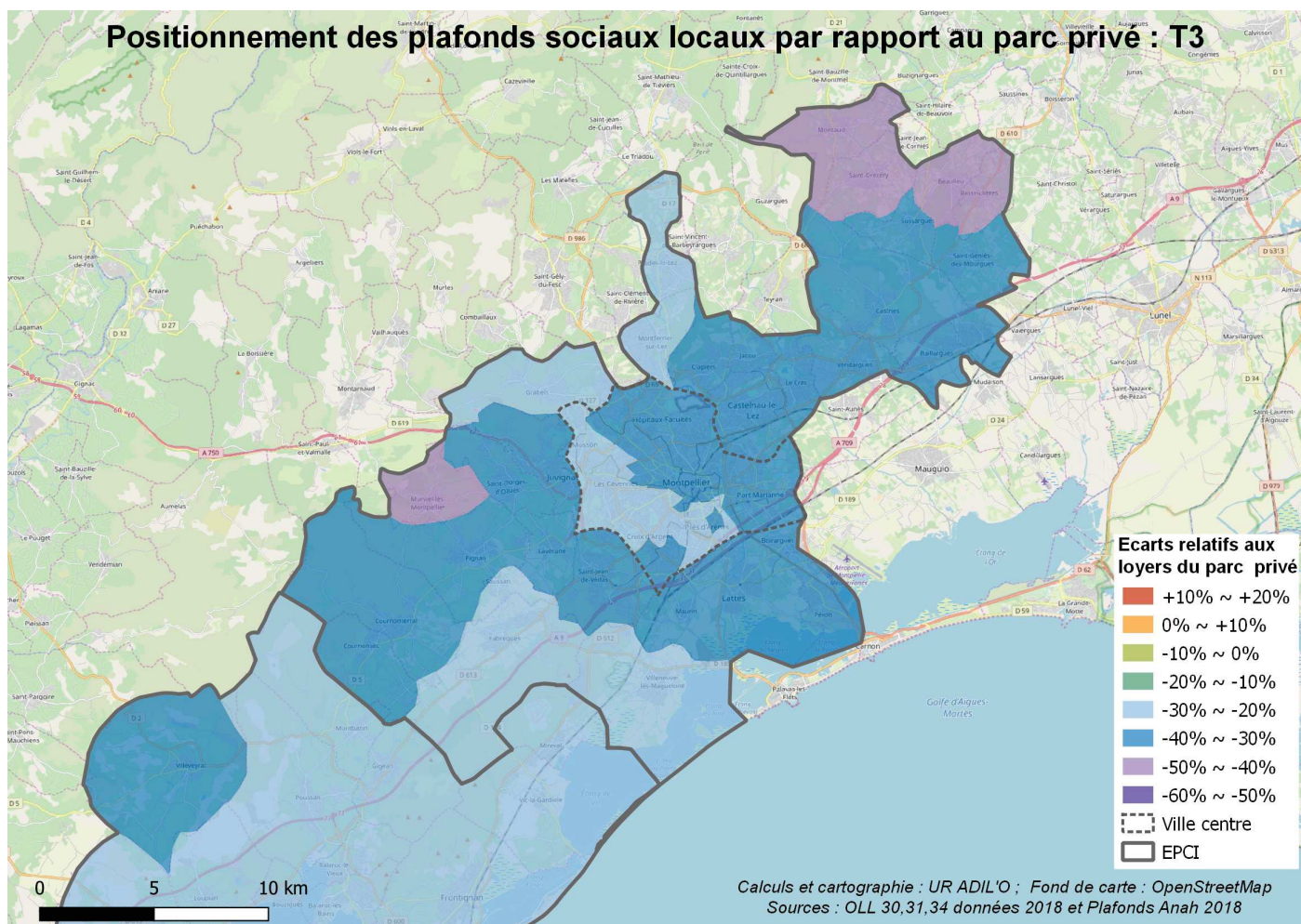


Montpellier Méditerranée Métropole (plafonds sociaux locaux)

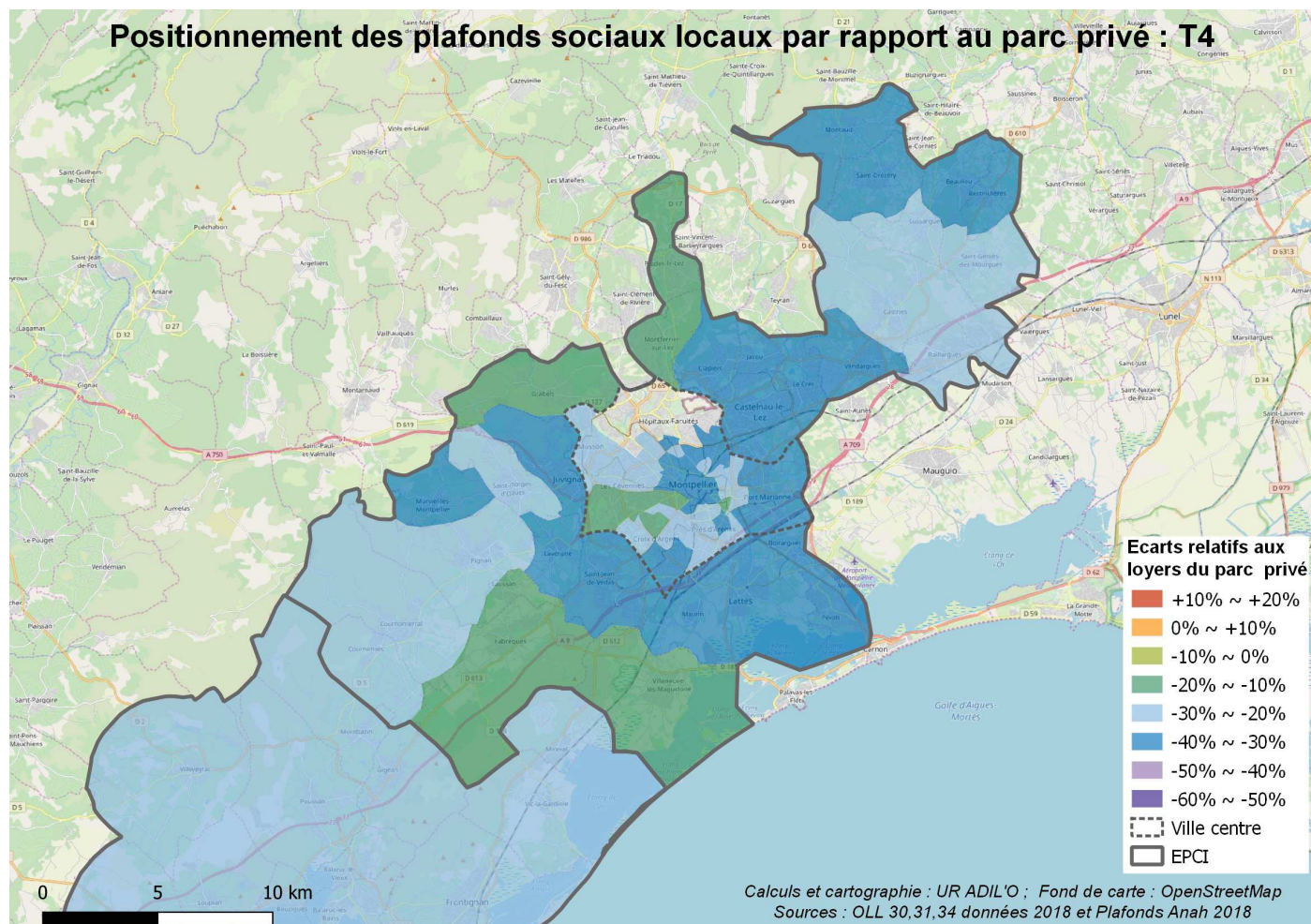


Montpellier Méditerranée Métropole (plafonds sociaux locaux)

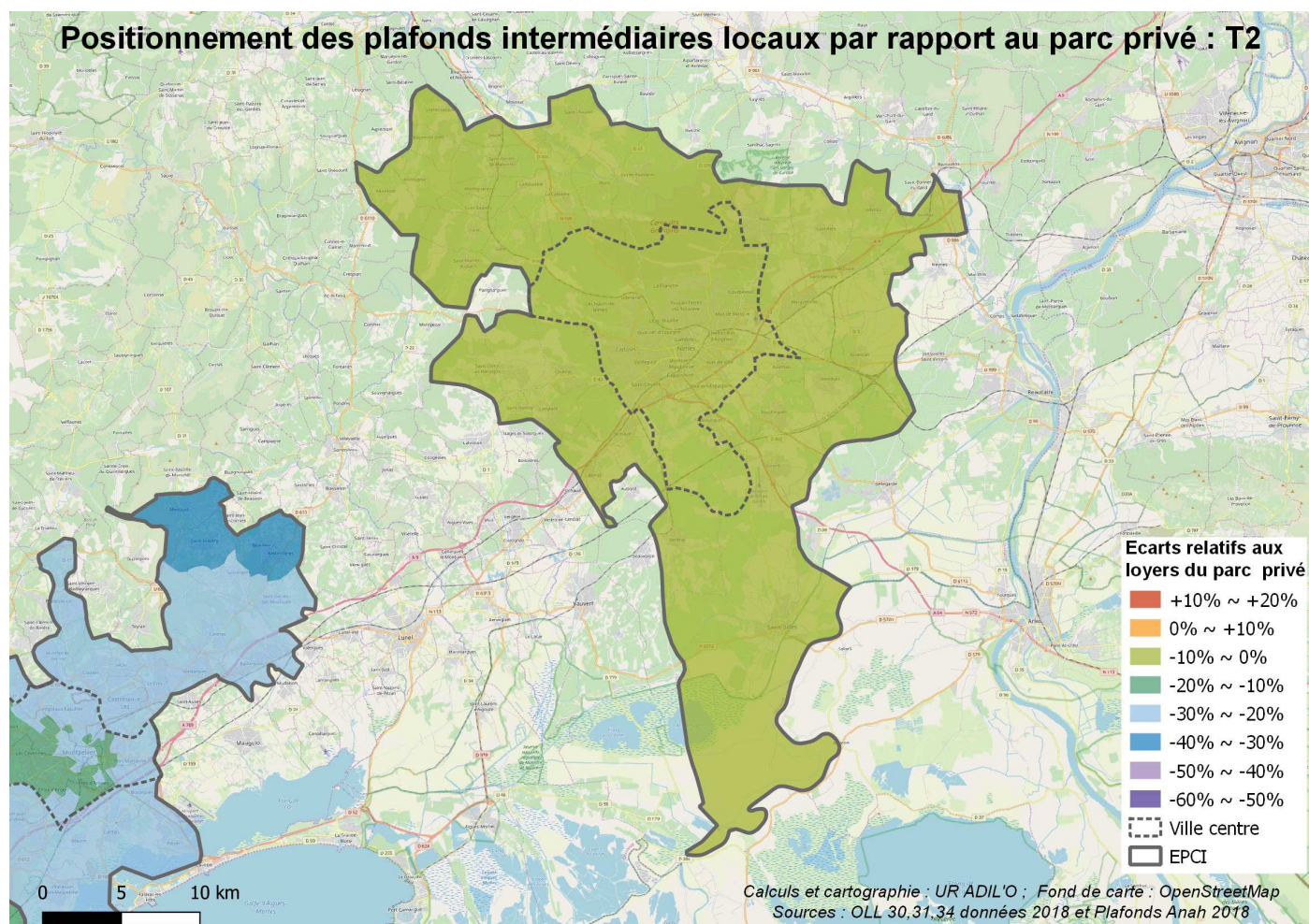
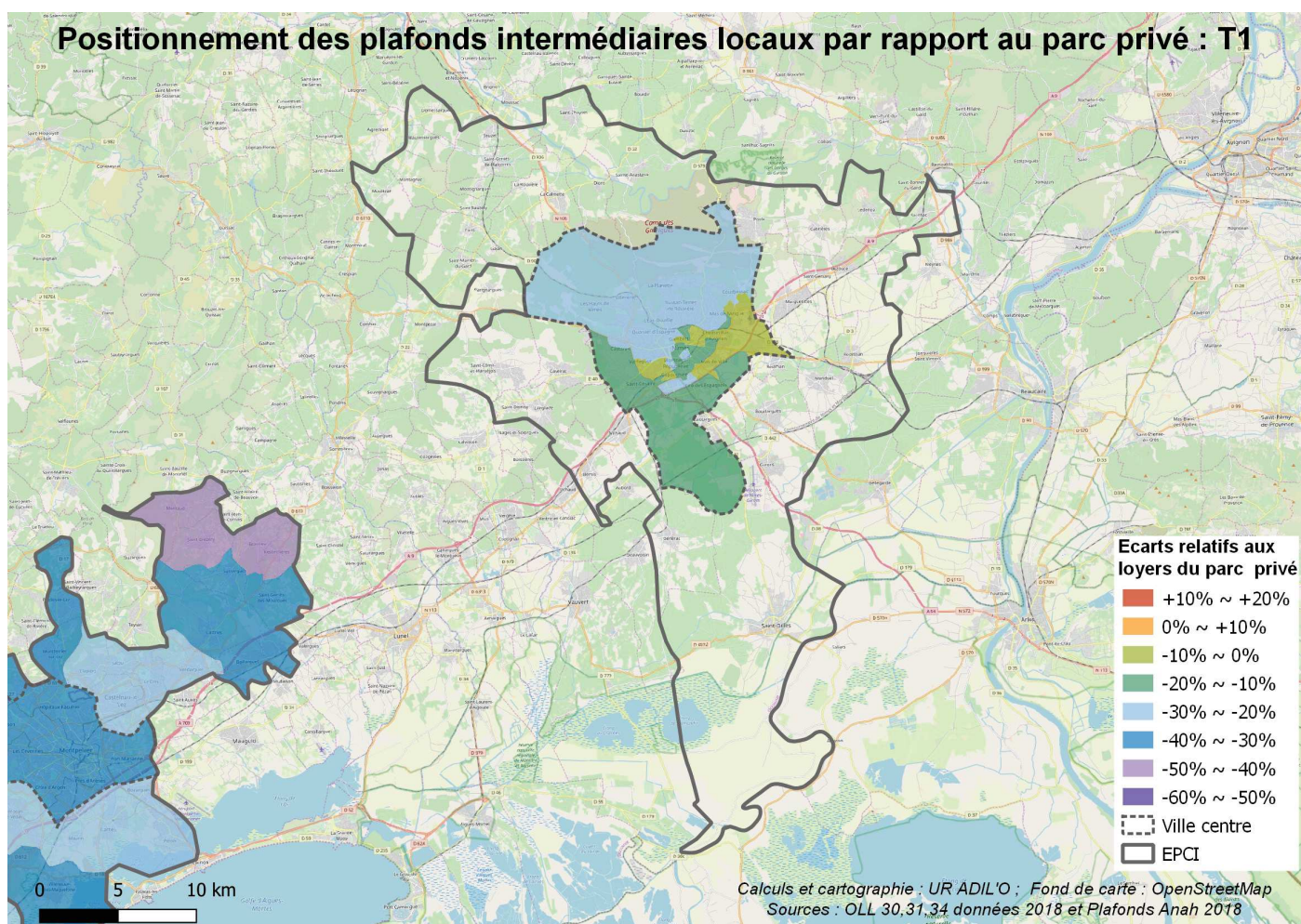
Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T3



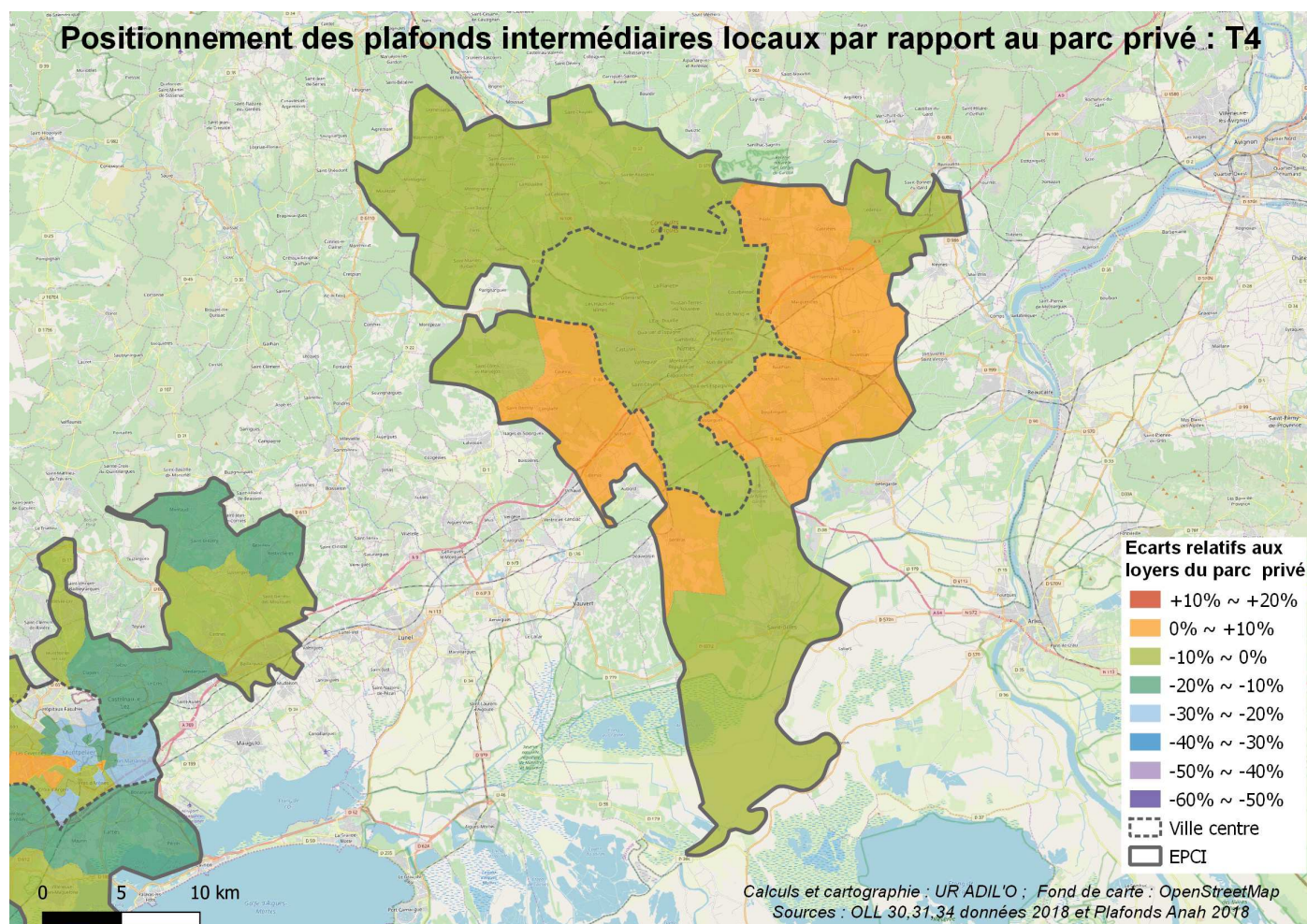
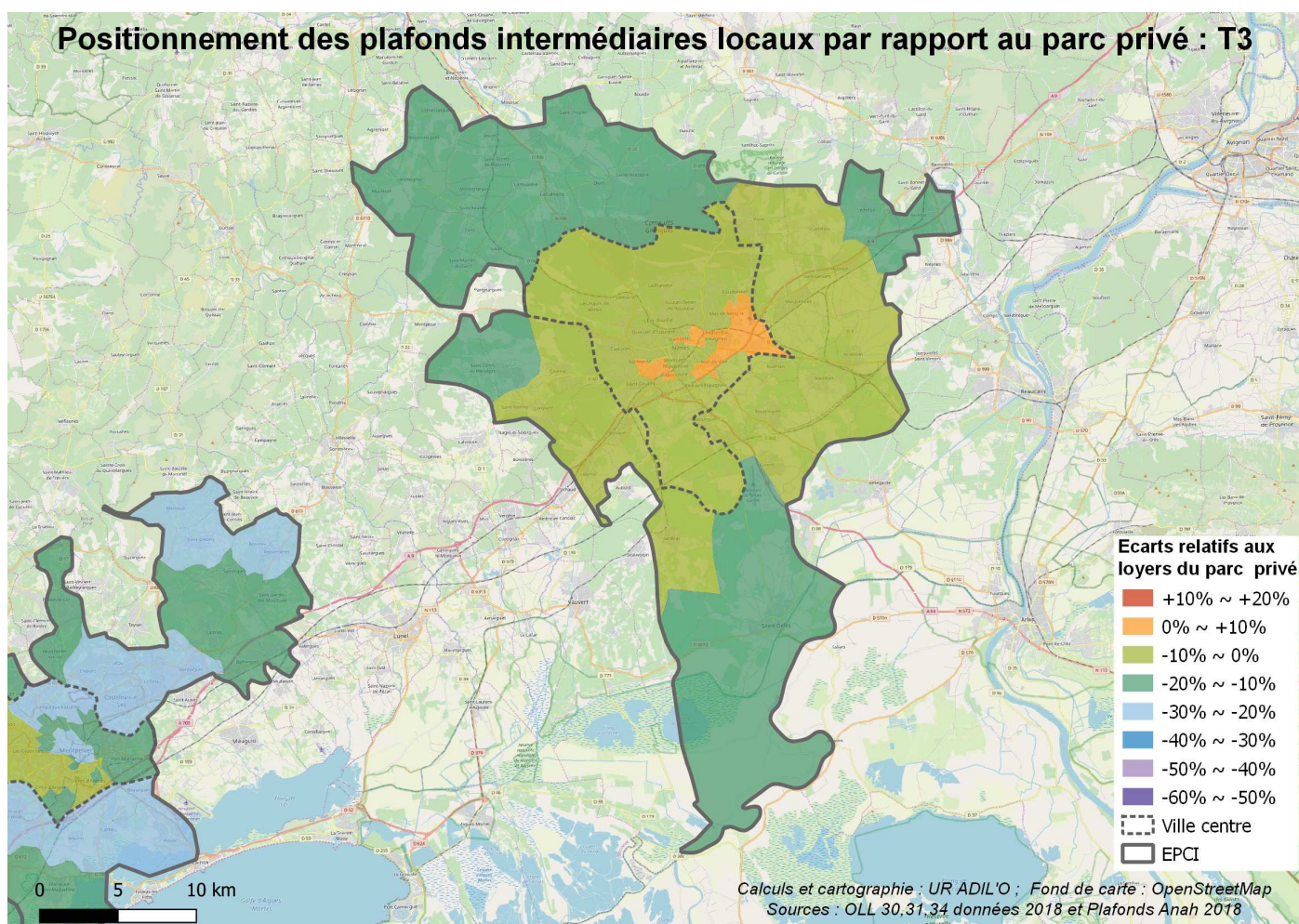
Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T4



Nîmes Métropole (plafonds intermédiaires locaux)

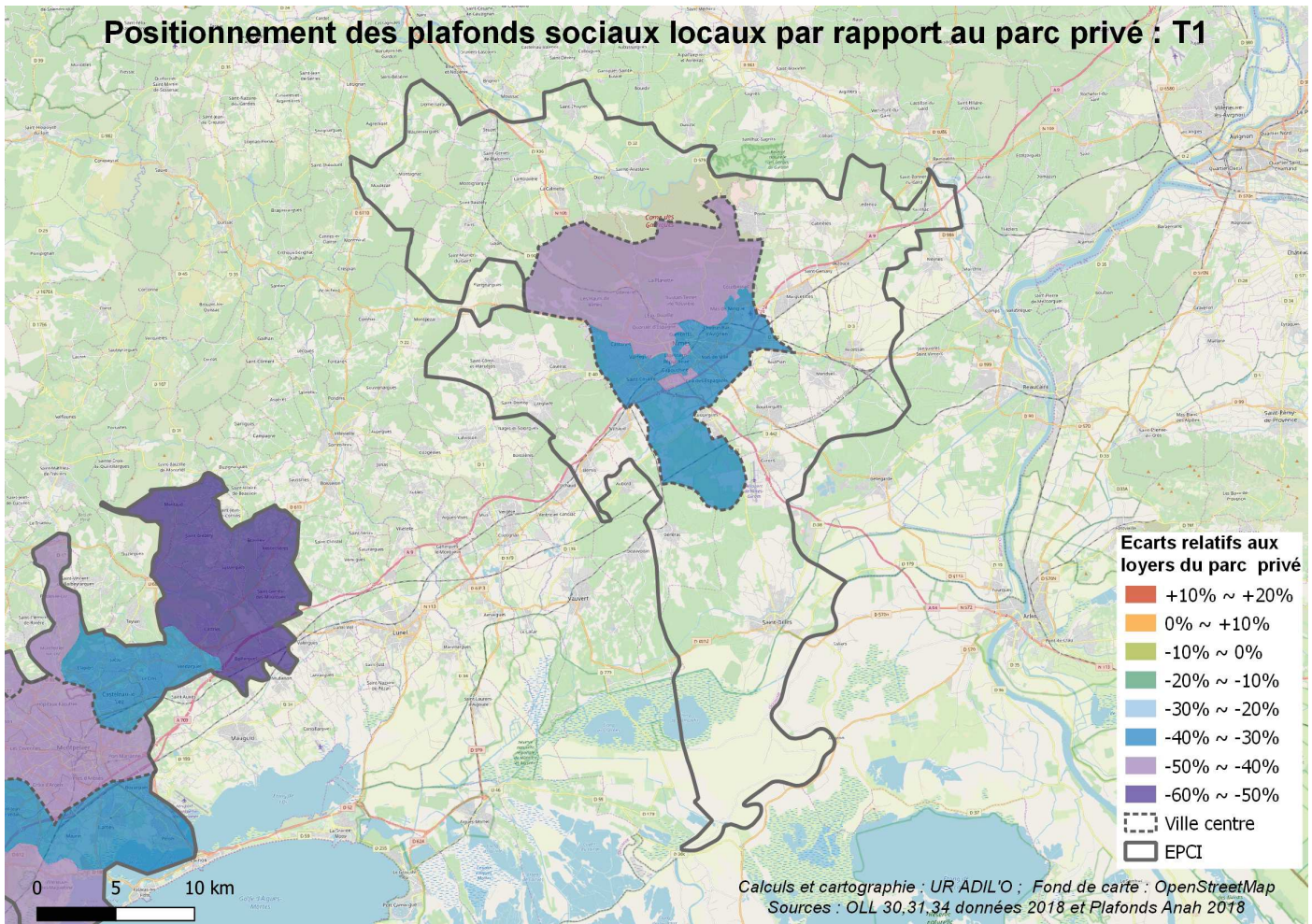


Nîmes Métropole (plafonds intermédiaires locaux)

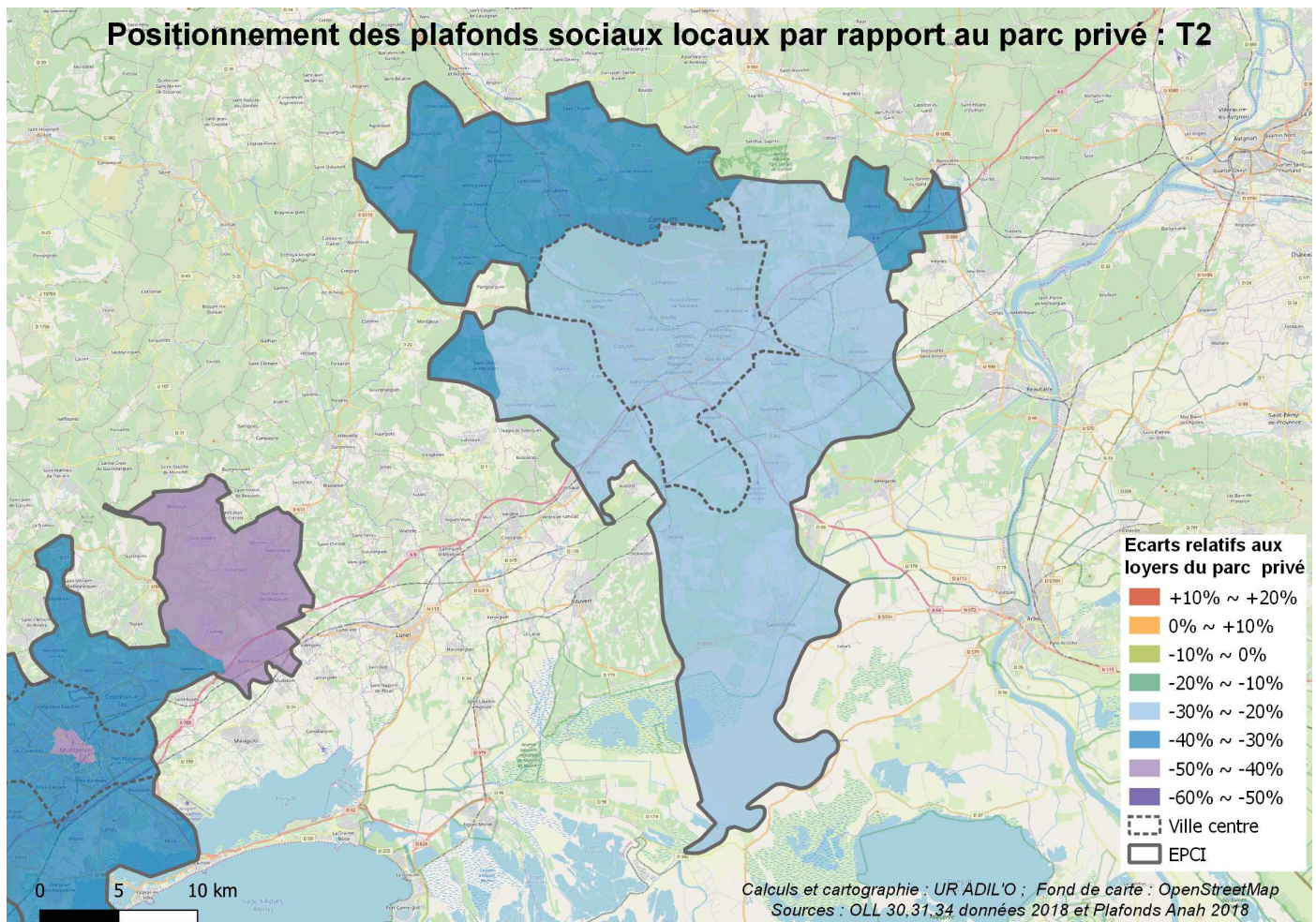


Nîmes Métropole (plafonds sociaux locaux)

Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T1

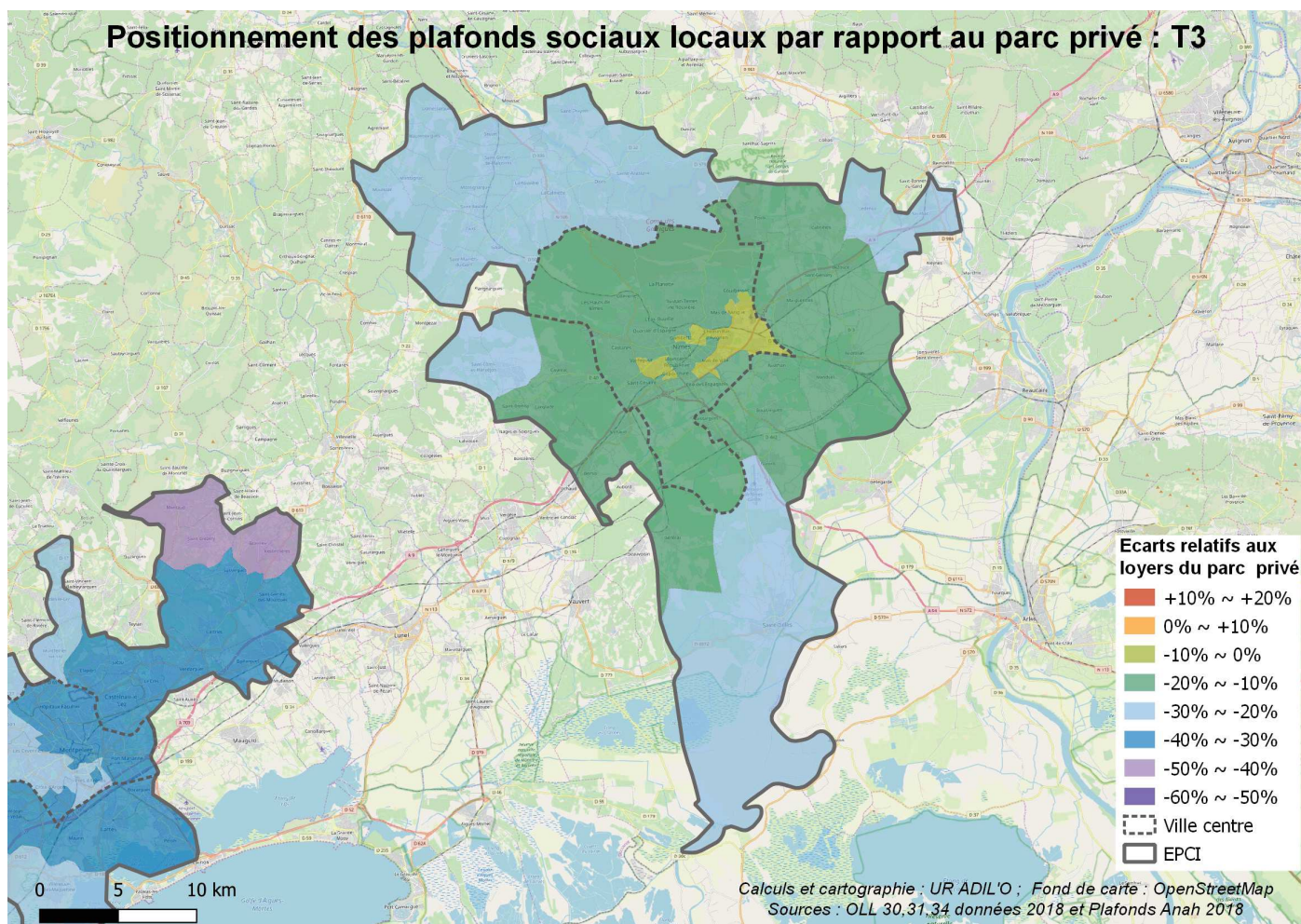


Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T2

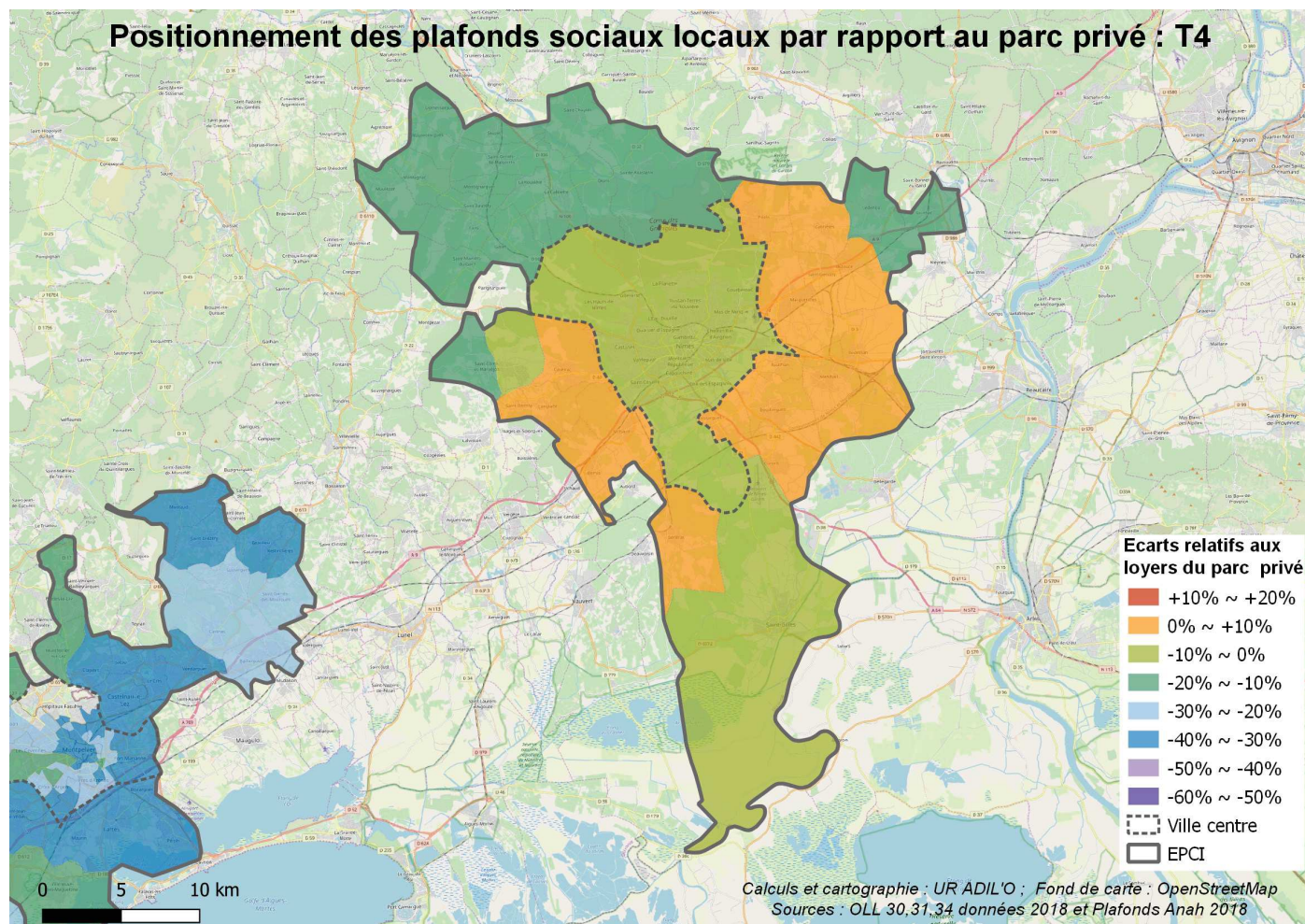


Nîmes Métropole (plafonds sociaux locaux)

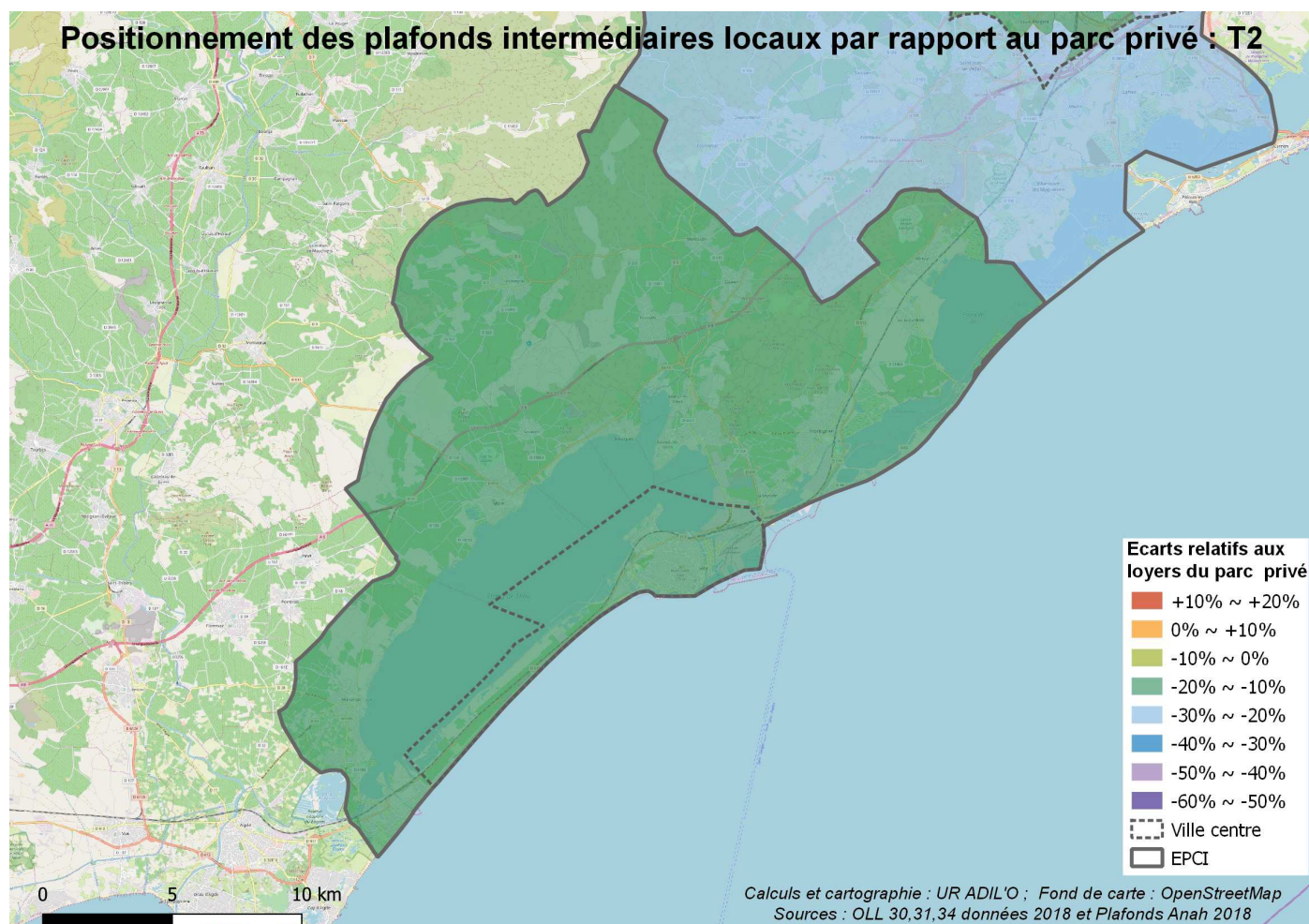
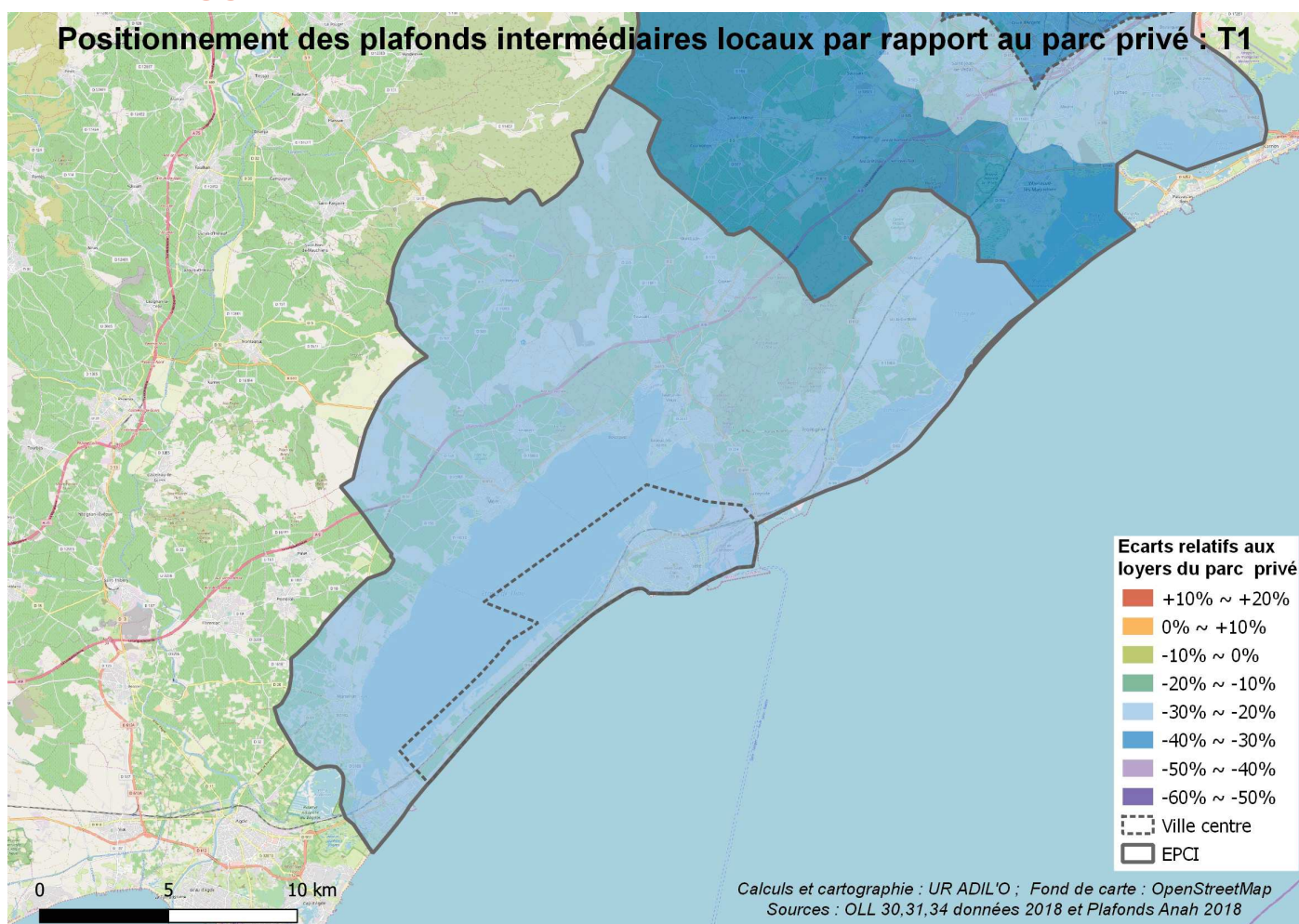
Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T3



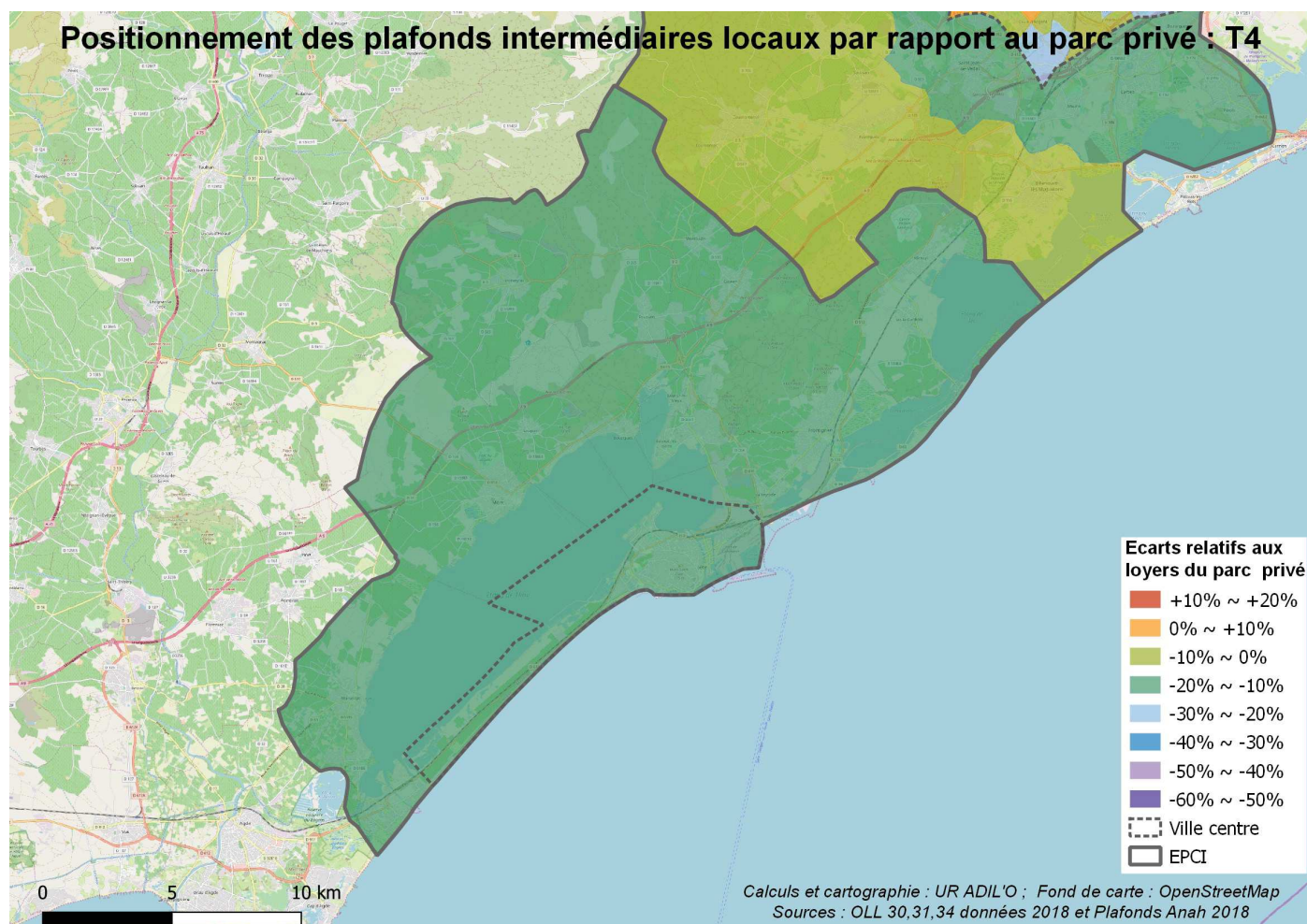
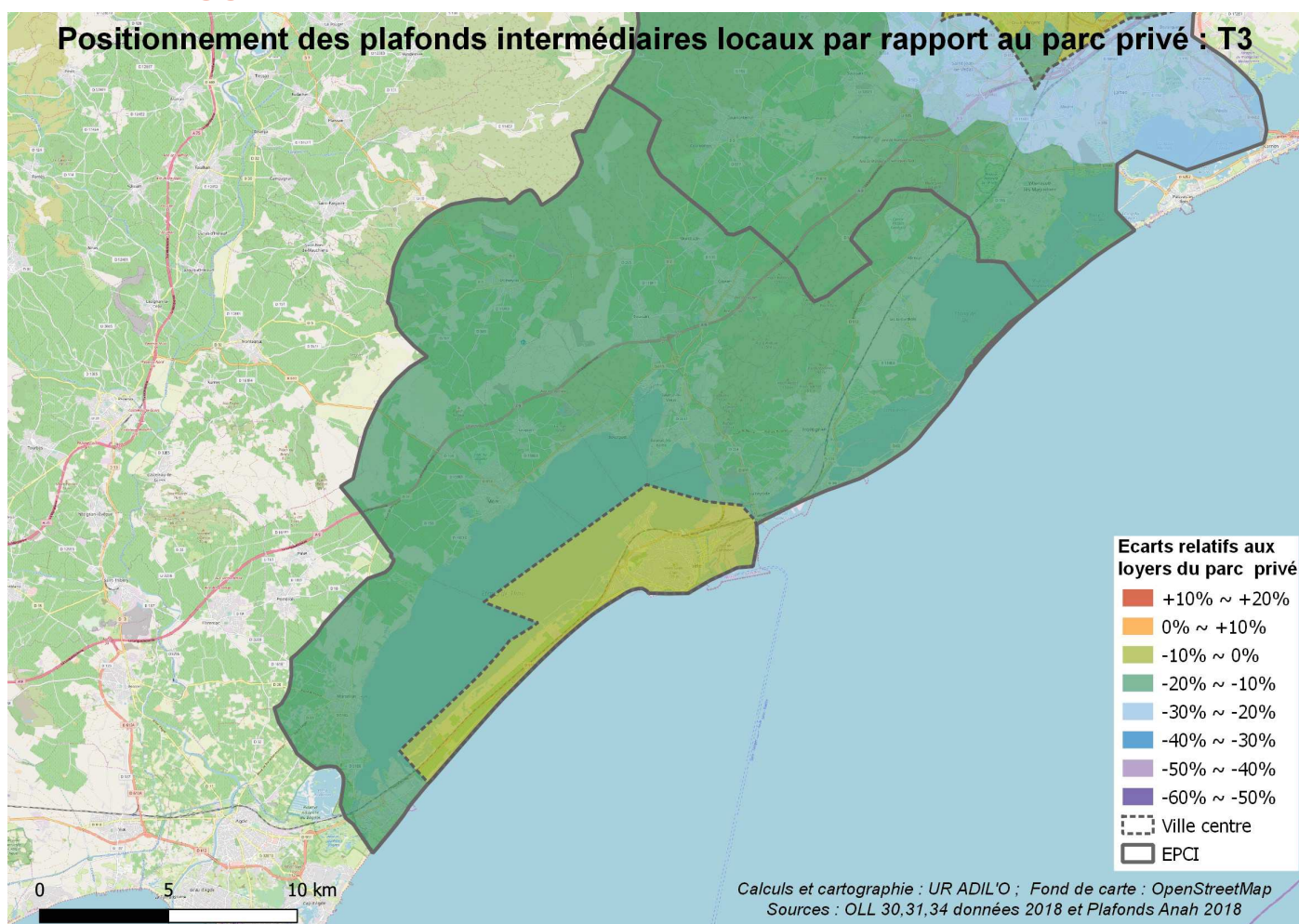
Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T4



Sète Agglopôle Méditerranée (plafonds intermédiaires locaux)

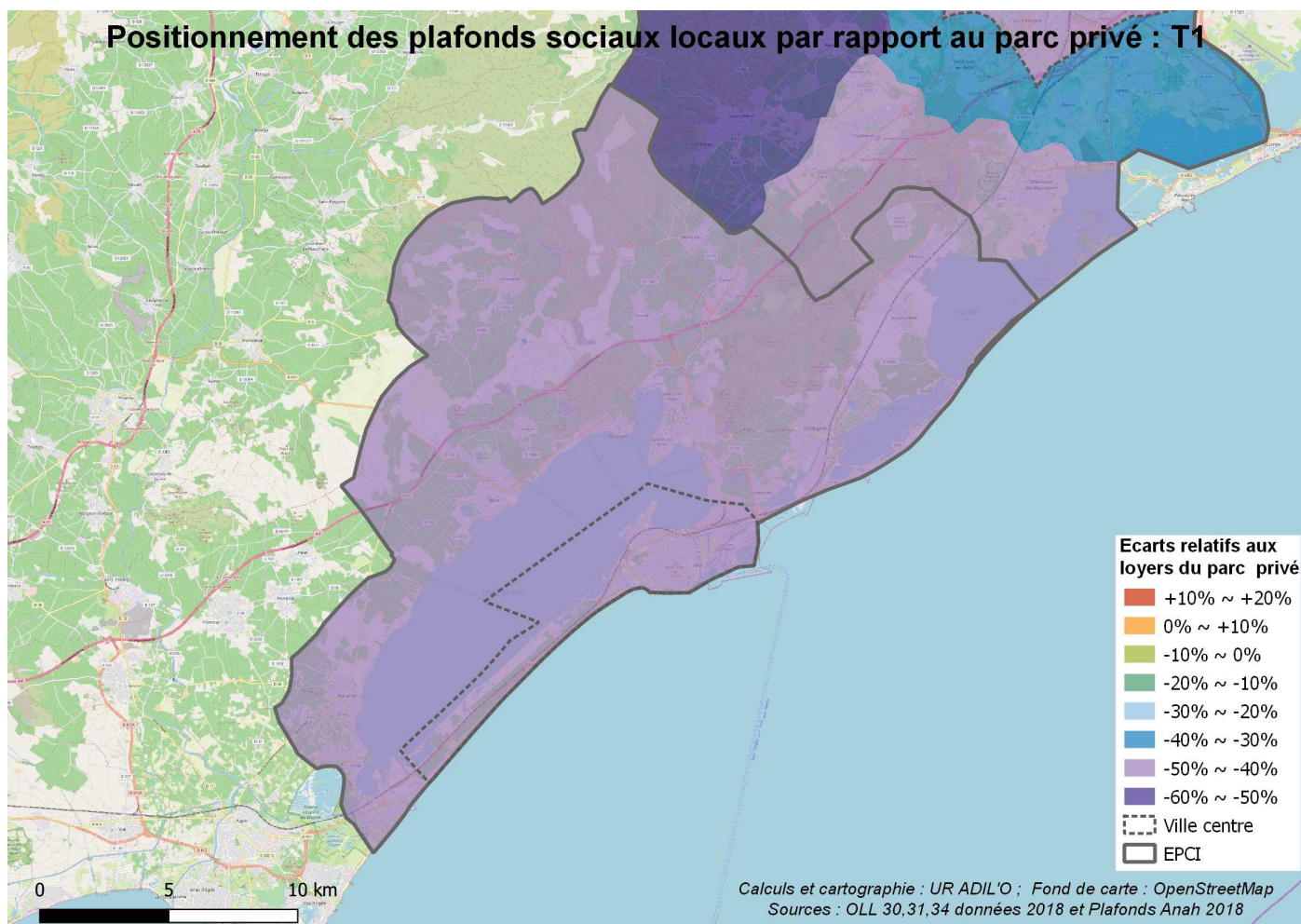


Sète Agglopôle Méditerranée (plafonds intermédiaires locaux)

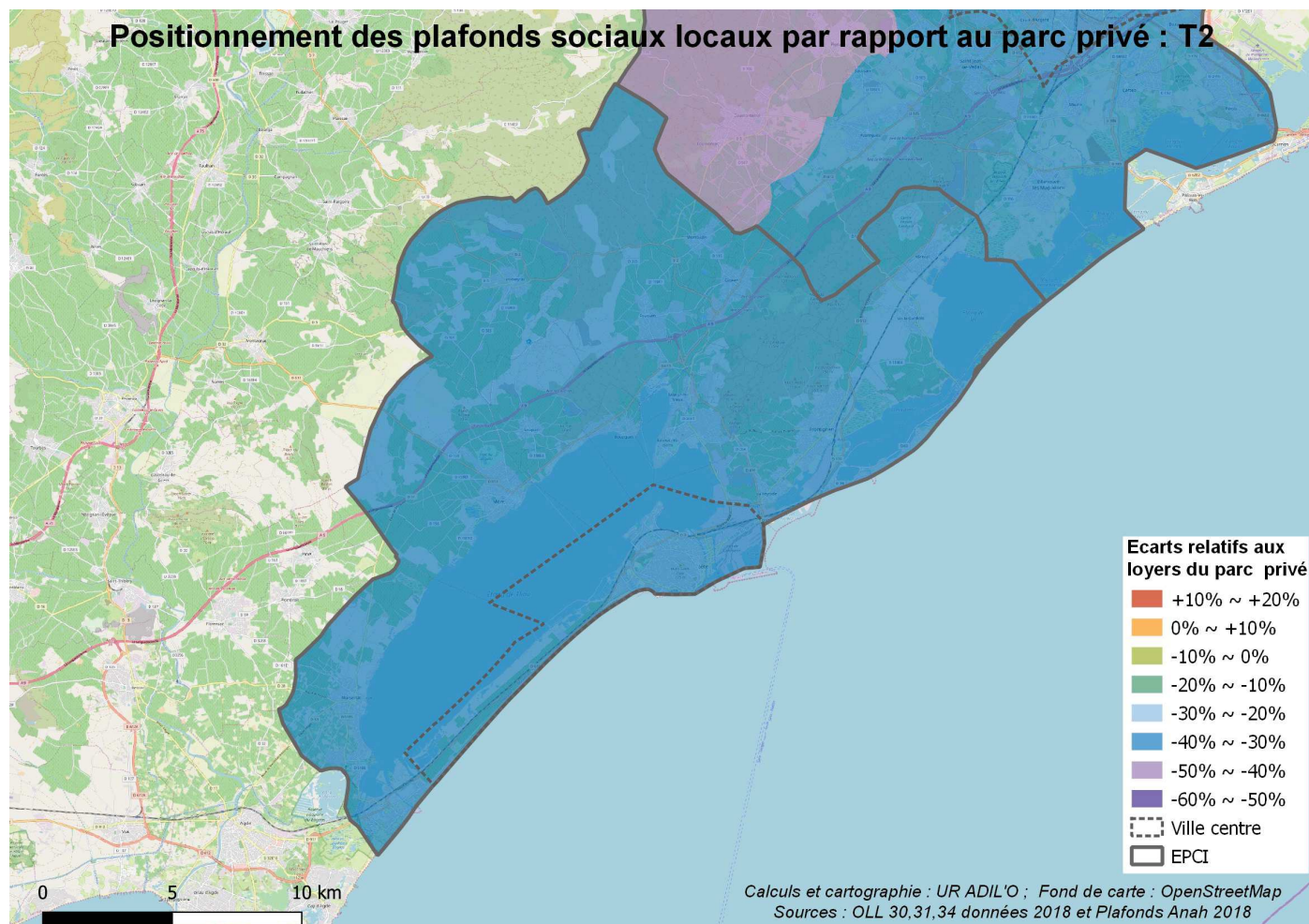


Sète Agglopôle Méditerranée (plafonds sociaux locaux)

Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T1

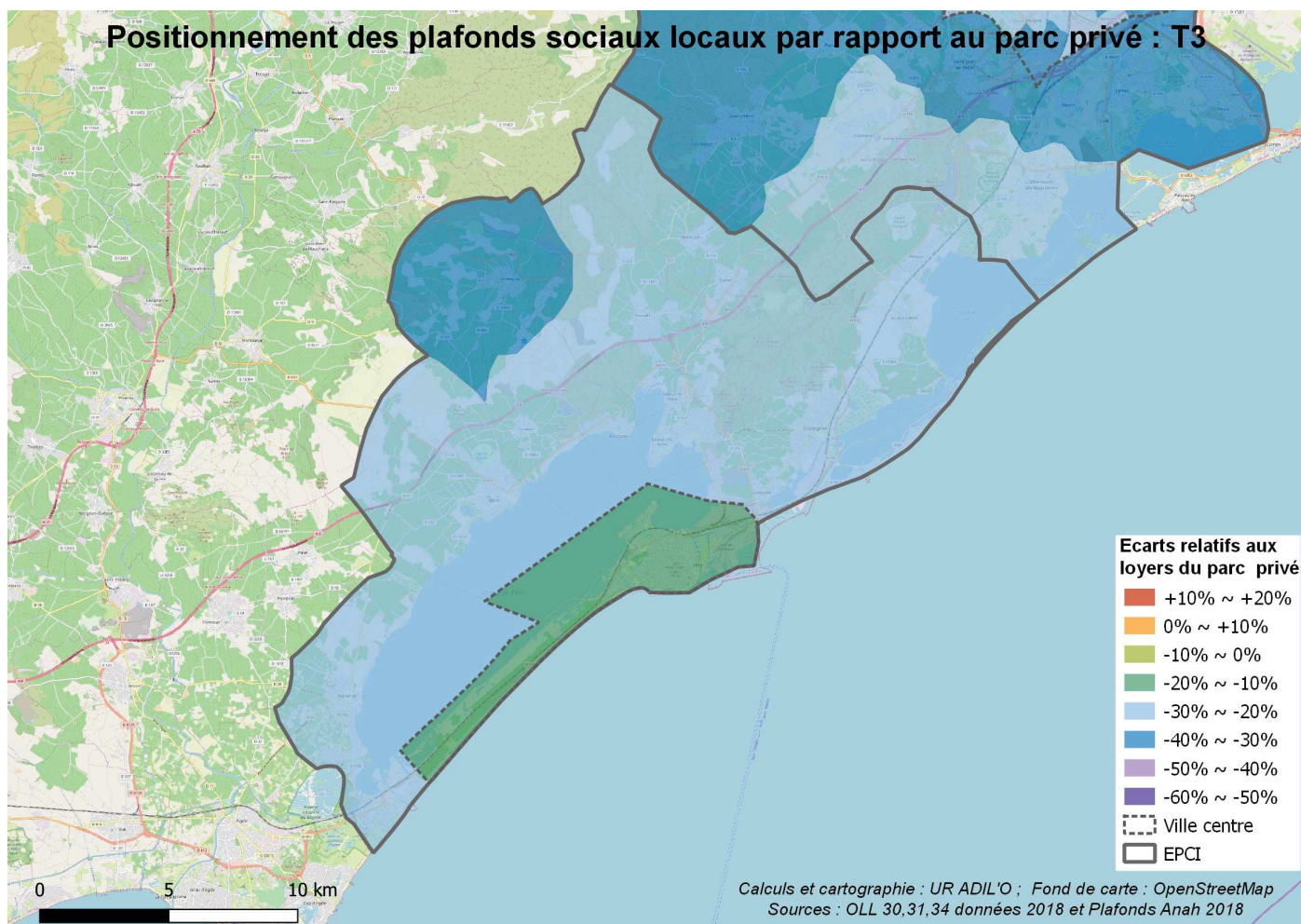


Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T2

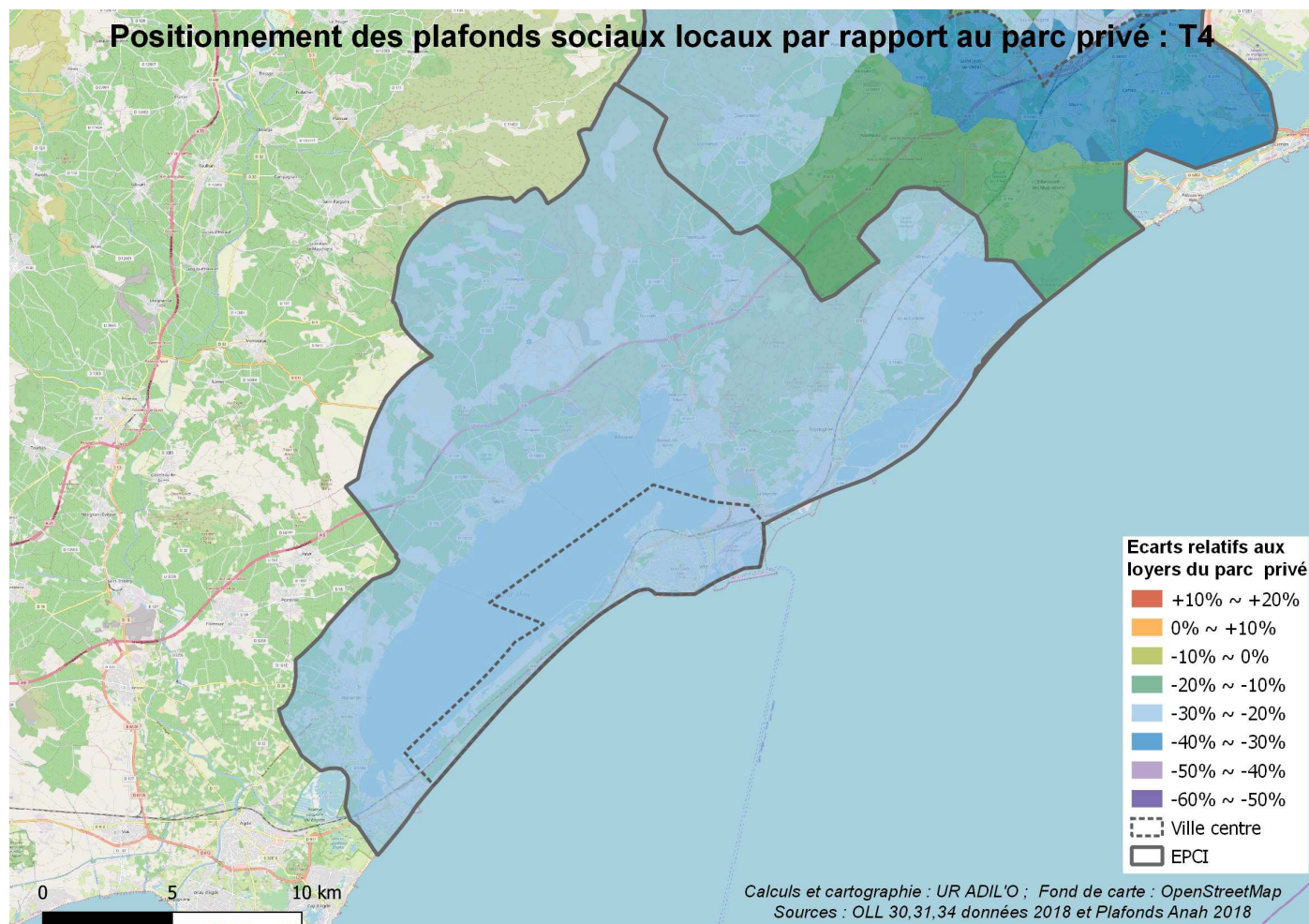


Sète Agglopôle Méditerranée (plafonds sociaux locaux)

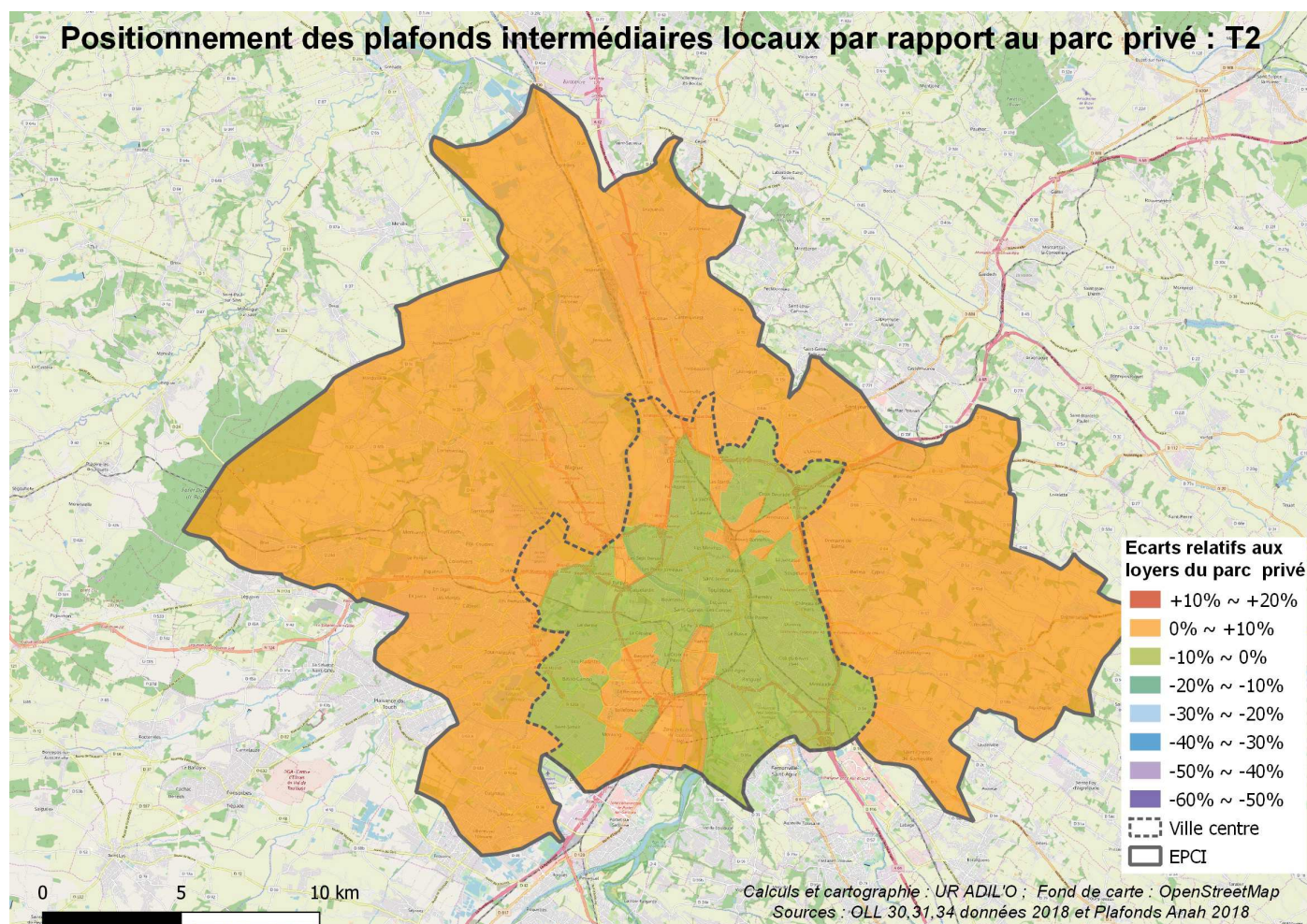
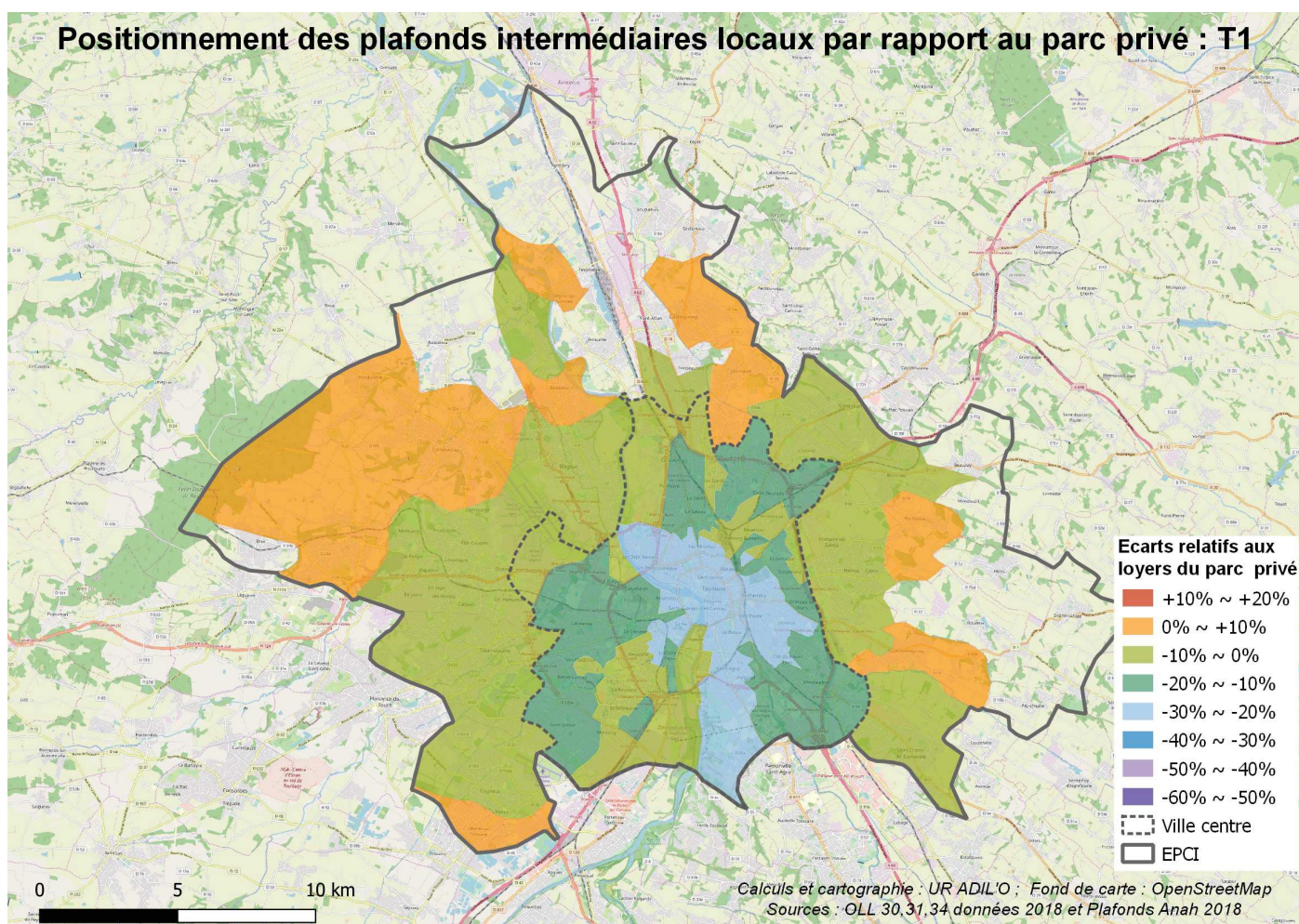
Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T3



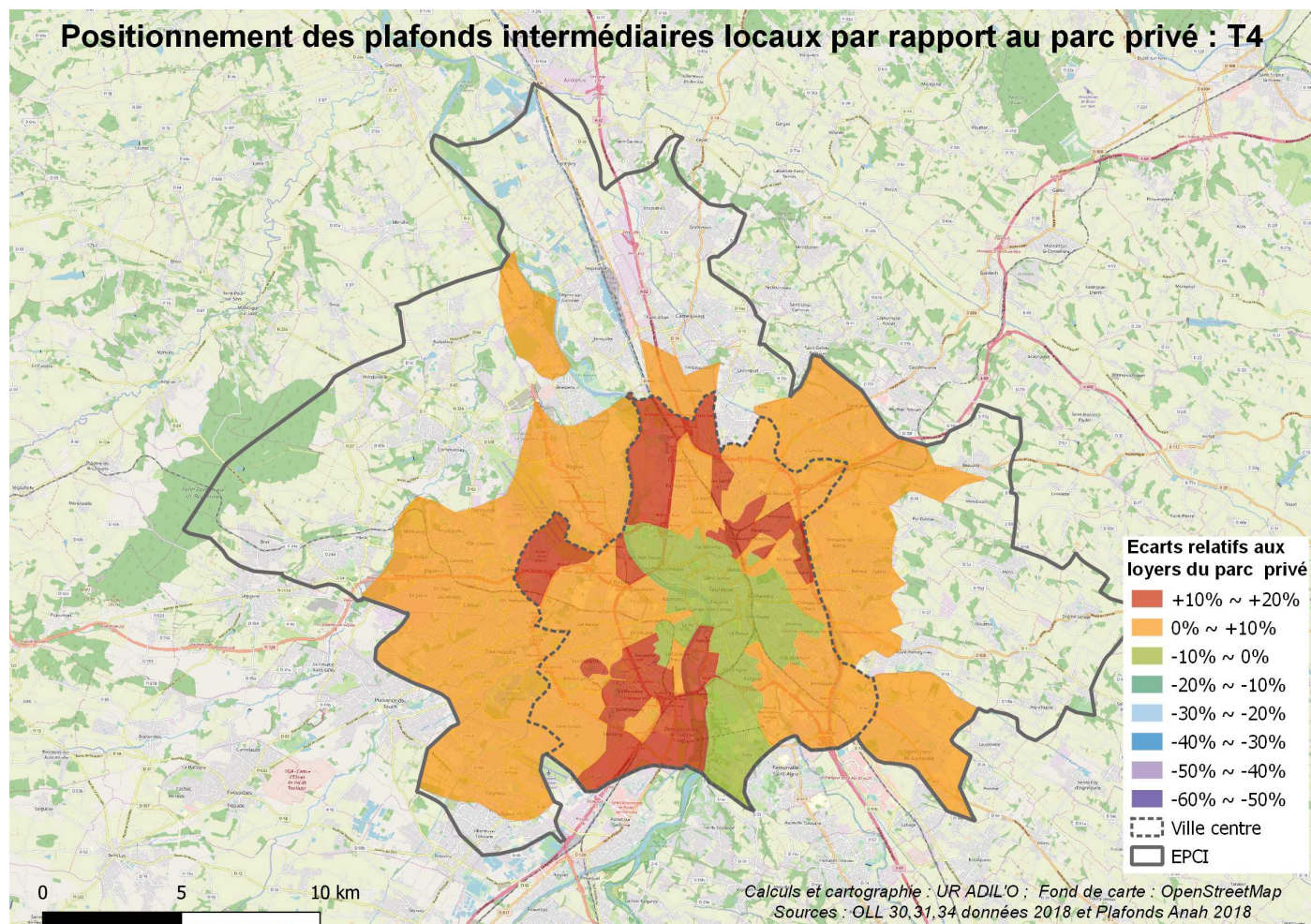
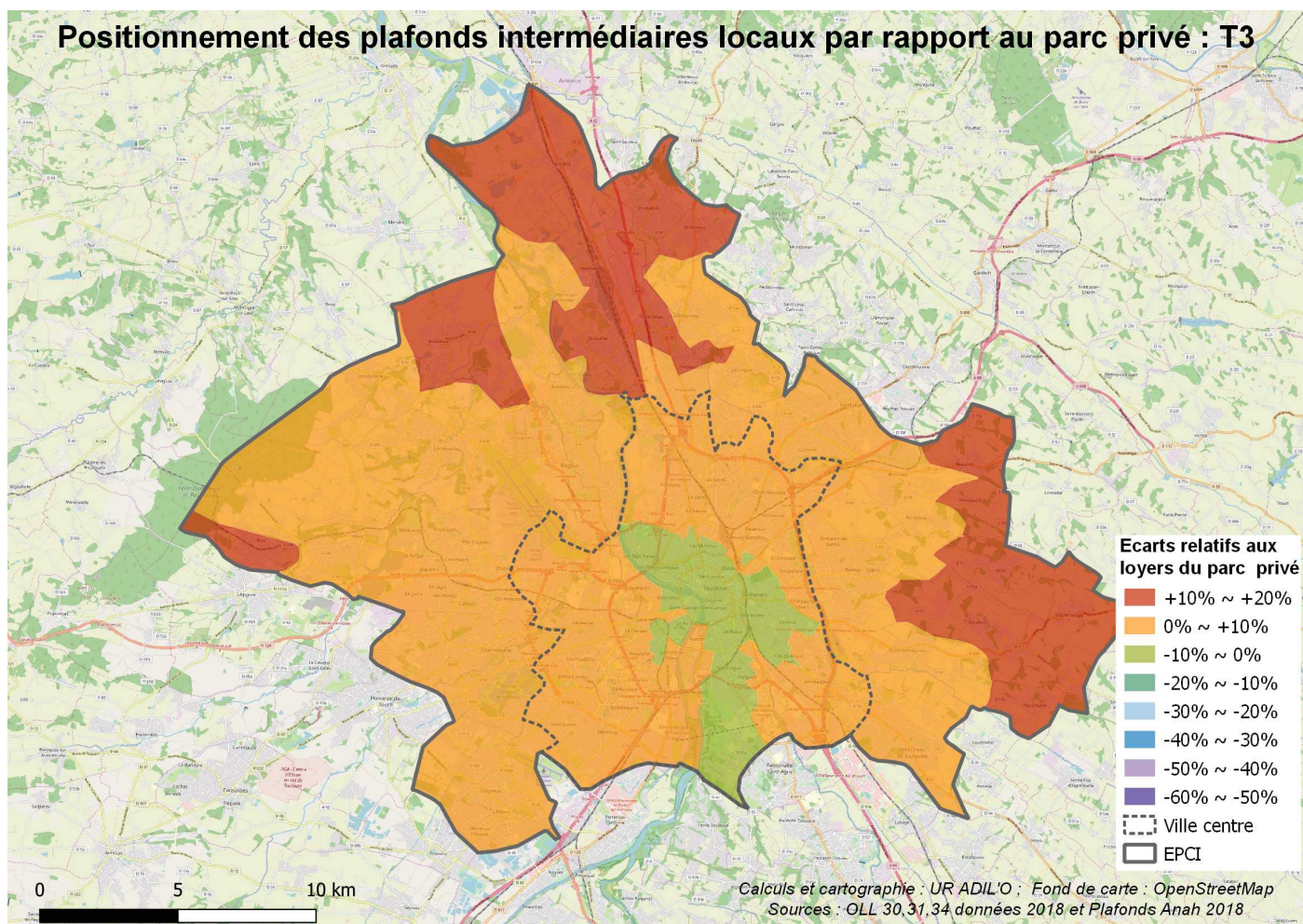
Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T4



Toulouse Métropole (plafonds intermédiaires locaux)

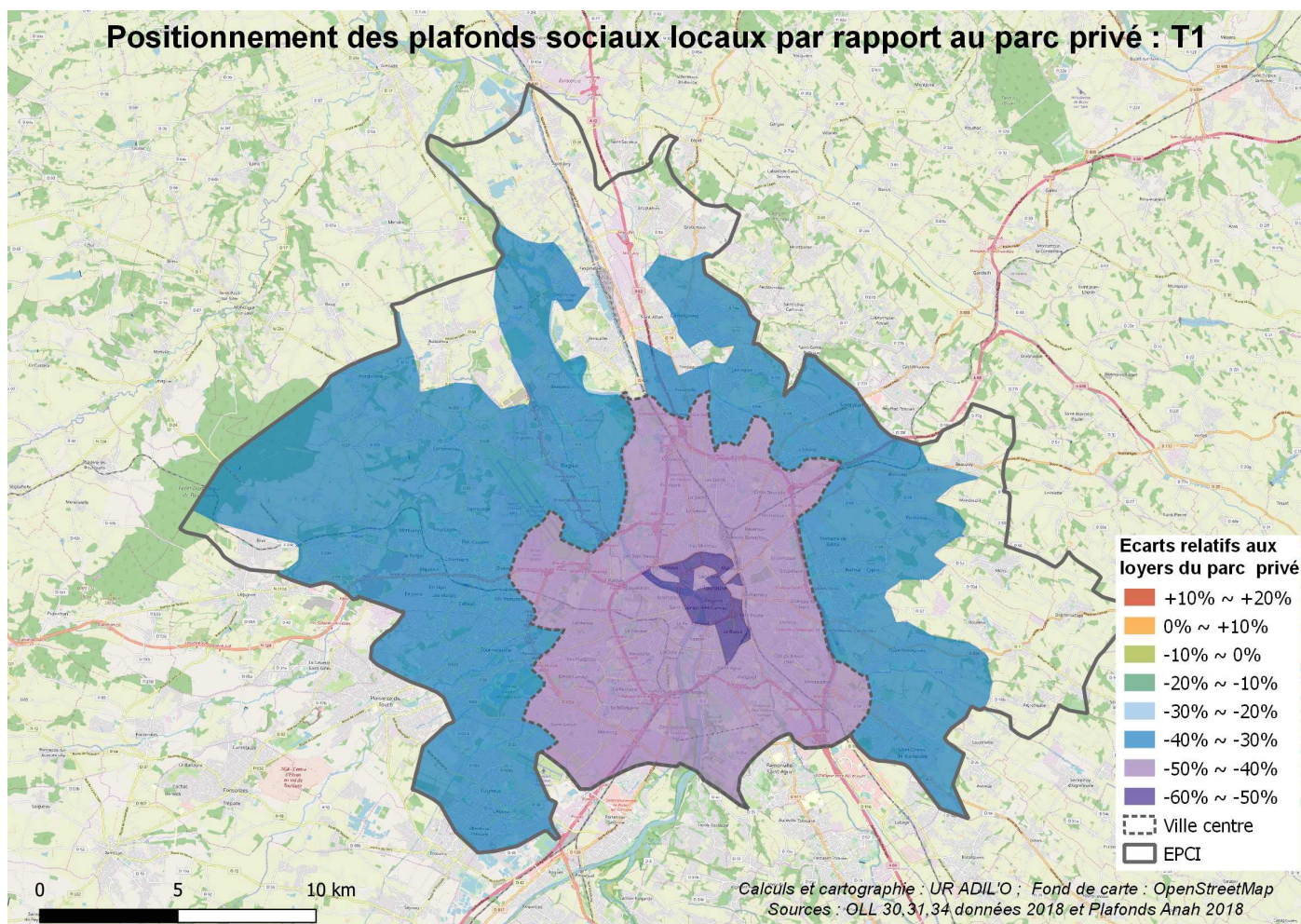


Toulouse Métropole (plafonds intermédiaires locaux)

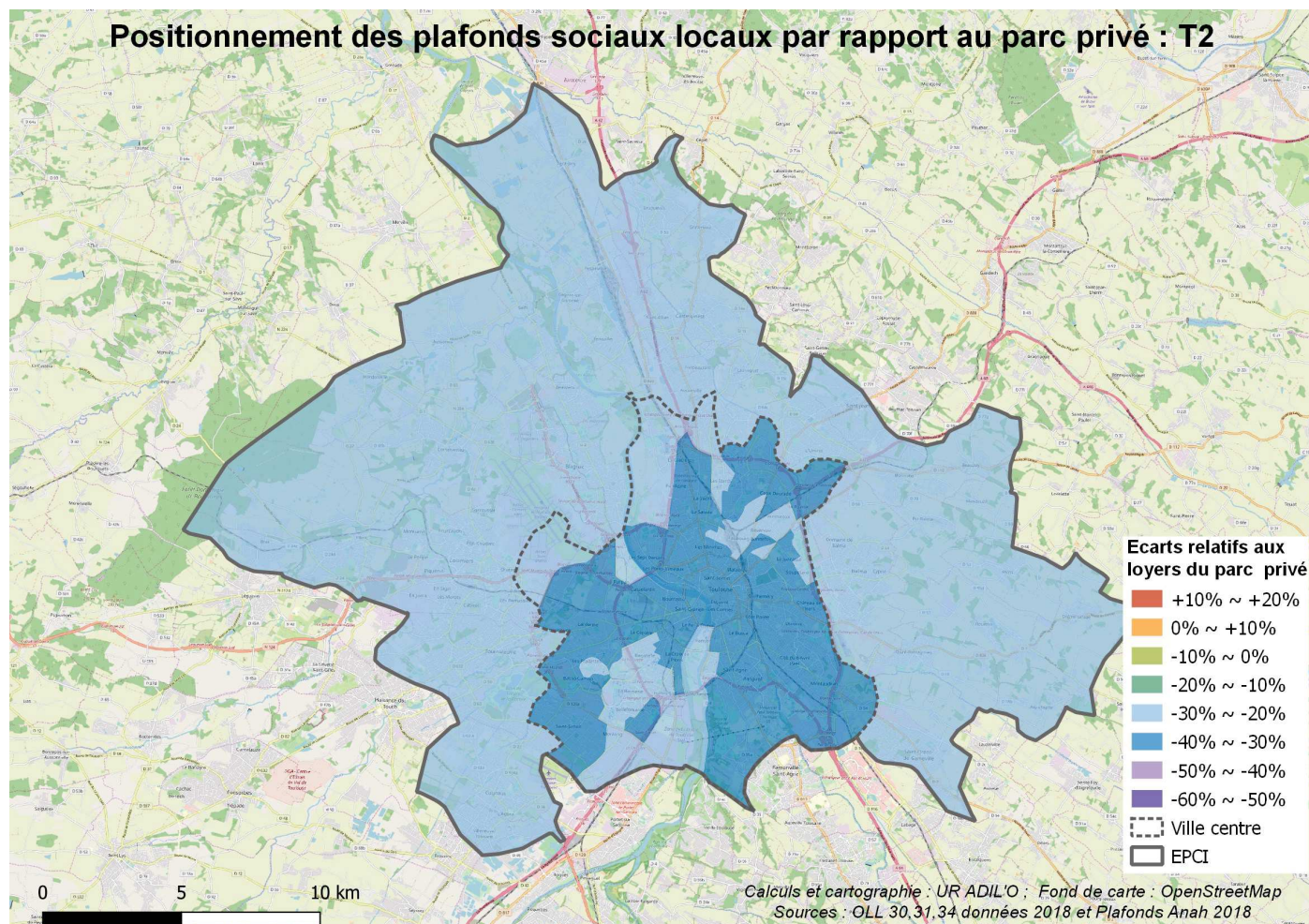


Toulouse Métropole (plafonds sociaux locaux)

Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T1

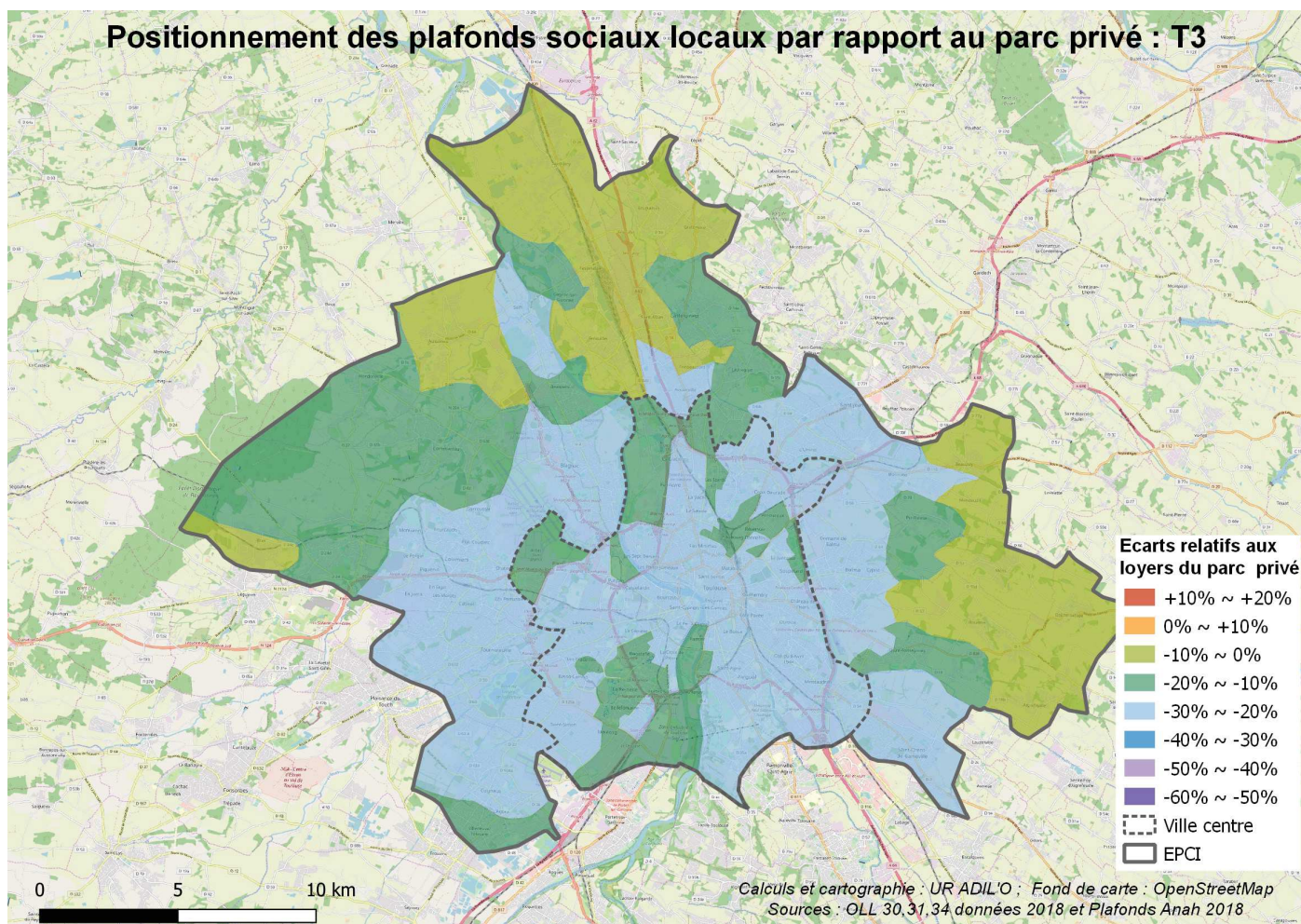


Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T2

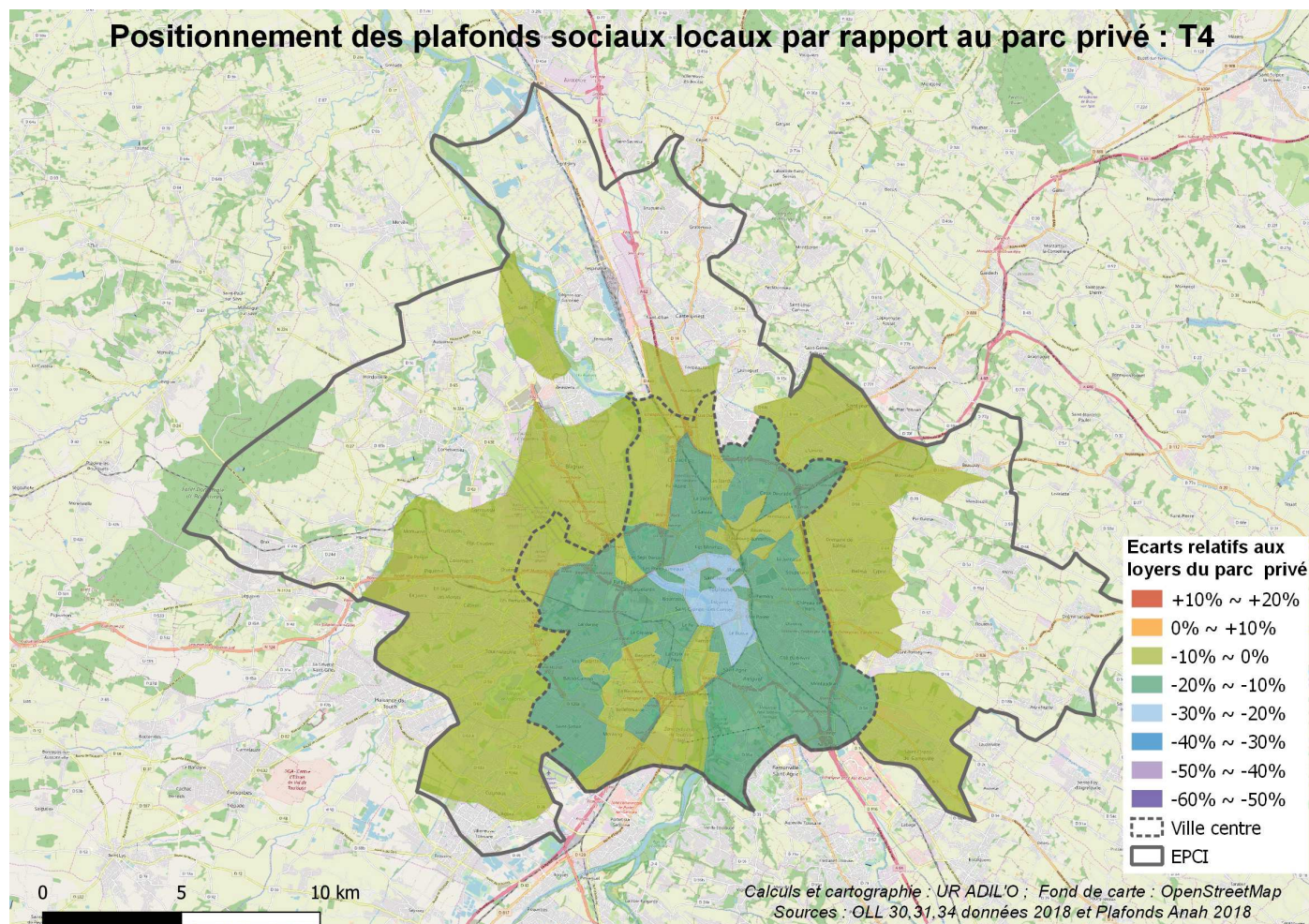


Toulouse Métropole (plafonds sociaux locaux)

Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T3



Positionnement des plafonds sociaux locaux par rapport au parc privé : T4



UR adil'O

UNION RÉGIONALE DES ADIL D'OCCITANIE

Siège Régional :
4, rue Furgole – 31000 Toulouse
[Www.adiloccitanie.org](http://www.adiloccitanie.org)

Ont participé à cette étude :

ADIL du Gard
7, rue Nationale
30000 Nîmes
04.66.21.22.23
www.adil30.org

ADIL de Haute-Garonne
4, rue Furgole
31000 Toulouse
05.61.22.46.22
www.adil31.org

ADIL de l'Hérault
4 bis, rue Rondelet
34000 Montpellier
04.67.55.55.55
www.adil34.org

Étude réalisée avec la participation financière de la DREAL Occitanie



LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH DANS LES ZONES TENDUES D'OCCITANIE QUELS NIVEAUX D'ATTRACTIVITÉ ?

Mai 2020

Deuxième partie :

L'attractivité des logements conventionnés ANAH :

Étude comparée des niveaux de rentabilité entre la location au régime réel et la location conventionnée

- conventionnement sans travaux

Avant-propos :

L'URADIL'O, l'Union Régionale des Adil d'Occitanie

Créées à l'initiative des départements et de l'État, les Agences Départementales d'Information sur le Logement exercent une mission de service public définie par l'article L366-1 du Code de la construction et de l'habitation. En Occitanie, les ADIL ont été mises en place dans 12 départements¹.

En 2000, la Loi SRU, tout en confirmant le caractère d'intérêt général de leur activité, leur confère une nouvelle mission :

« L'association a aussi vocation à entreprendre toutes études, recherches ou démarches prospectives liées à son domaine d'activité. Elle peut faire des propositions qui lui paraissent de nature à orienter les politiques publiques en matière de logement et d'habitat. ».

Depuis, les ADIL ont créé des observatoires et produisent régulièrement des études thématiques en lien avec les problématiques soulevées par les acteurs institutionnels qu'elles accompagnent.

Lors de la réforme territoriale instituant la grande Région d'Occitanie, elles se sont dotées d'une nouvelle entité, **L'URADIL'O**² afin de matérialiser le travail qu'elles mènent en réseau depuis de nombreuses années, et de fournir aux professionnels, aux élus et aux institutionnels d'Occitanie un interlocuteur unique à l'échelle régionale.

UNE ÉTUDE RÉGIONALE POUR :

- UN ÉTAT DES LIEUX COMPARÉ DES NIVEAUX DE LOYERS

Dans les territoires des grandes métropoles d'Occitanie, là où la tension des marchés de l'habitat est la plus forte, les difficultés d'accès au parc social HLM pour les ménages modestes et la cherté des loyers du parc privé font de la production d'une offre à loyer abordable un enjeu fondamental.

La mobilisation du parc privé, par l'intermédiaire du conventionnement ANAH, est l'un des outils dont dispose l'action publique pour répondre à cet enjeu en créant une offre à loyer abordable complémentaire au parc social public.

L'efficacité de cette mobilisation repose cependant sur une double exigence : positionner les plafonds de loyers conventionnés afin de garantir la vocation sociale de ce parc intermédiaire, tout en assurant une rentabilité locative suffisamment incitative pour les propriétaires bailleurs.

Répondre à ces impératifs impliquait, en préalable à toute réflexion, de pouvoir construire **une analyse comparée des niveaux de loyers des logements locatifs privés, sociaux et conventionnés**.

C'est l'objet d'une première partie de l'étude réalisée par l'URADIL'O, avec l'appui des ADIL 30, 34 et 31, en réponse à une sollicitation de la DREAL Occitanie pour mener une observation à l'échelle de Toulouse Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole, Nîmes Métropole et Sète Agglopôle Méditerranée. S'appuyant sur les travaux menés par les Observatoires Locaux des Loyers, pour le parc privé, exploitant les bases de données RPLS dont les ADIL sont destinataires³, et analysant les Programmes d'Action Territoriale (PAT) des délégataires, l'URADIL'O a pu ainsi analyser, en 2019, le positionnement des loyers des logements sociaux, du parc privé, et du parc conventionné.

- UNE ANALYSE COMPARÉE DE LA RENTABILITÉ LOCATIVE DES LOGEMENTS, LOUÉS AVEC OU SANS CONVENTIONNEMENT

En 2020, la réflexion sur l'attractivité du conventionnement s'est poursuivie par une étude des différents niveaux de rentabilité que les propriétaires bailleurs pouvaient attendre selon :

- le choix du type de location dans lequel ils s'engageaient (location libre, location conventionnée à loyer intermédiaire, social ou très social, avec ou sans intermédiation),
- La localisation du logement (Toulouse Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole, Sète Agglopôle Méditerranée ou Nîmes Métropole),
- La taille du logement (T1, T2, T3, T4).

Ce document a pour vocation de fournir, par une représentation graphique et cartographique des résultats de cette étude, un repérage visuel des niveaux de rentabilité du conventionnement sans travaux par comparaison au régime réel. Les éléments chiffrés ont quant à eux été fournis par ailleurs, sous un format tableur, à la DREAL Occitanie.

1. Aude, Aveyron, Gard, Gers, Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées, Hérault, Lot, Lozère, Pyrénées-Orientales, Tarn, et Tarn-et-Garonne.

2. Union Régionale des ADIL d'Occitanie.

3. Décret n° 2009-1485 du 2 décembre 2009.

Méthodologie :

Pour estimer l'attractivité des différents types de conventionnement ANAH auprès des propriétaires bailleurs, la trésorerie résultant de 6 années de location a fait l'objet de simulations comparées.

Ces simulations ont été réalisées en s'appuyant sur les loyers de marchés 2018, ainsi que, pour les logement conventionnés, sur les loyers plafonds fixés localement la même année (et figurant dans la première partie de cette étude « *le positionnement des plafonds de loyers ANAH au regard des loyers des parcs social et privé* »).

Des simulations ont été réalisées pour chaque zone d'observation des OLL, croisées avec les zones ABC. Dans cette partie de l'étude, les communes en zone C ont été exclues du périmètre d'observation.

Différentes simulations ont été réalisées selon la typologie de l'appartement (T1, T2, T3, T4), le type de conventionnement (intermédiaire, social, très social) ou l'absence de conventionnement (réel), et le recours ou non à l'intermédiation locative dans le cadre du conventionnement.

Pour des raisons de comparabilité, toutes les simulations de cette partie ont été réalisées avec les paramètres communs suivants :

- Investissement locatif sans acquisition (et donc sans emprunt) et sans travaux réalisé par un couple sans enfant percevant des revenus net annuels de 50 000 €.

- Surfaces habitables retenues selon le type d'appartement : T1 : 28 m² ; T2 : 44 m² ; T3 : 65 m² ; T4 : 88 m².

Nb : dans cette étude, les surfaces annexes sont considérées comme nulles afin que la surface habitable utilisée dans les observatoires des loyers corresponde à la surface fiscale utilisée dans le calcul des plafonds ANAH.

Les simulations réalisées prennent en compte les loyers perçus, les différentes charges liées au logement loué, le montant des charges déductibles, les prélèvements liés aux loyers perçus, et les avantages fiscaux liés à cet investissement.

Les taxes foncières ont bien entendu aussi été prises en compte et calculées à partir des fichiers fonciers pour chaque typologie et pour chaque EPCI.

Pour des raisons de comparabilité, les éventuelles primes accordées au bailleur, notamment dans le cadre d'IML ou de spécificités locales, n'ont pas été prises en compte dans ces simulations.

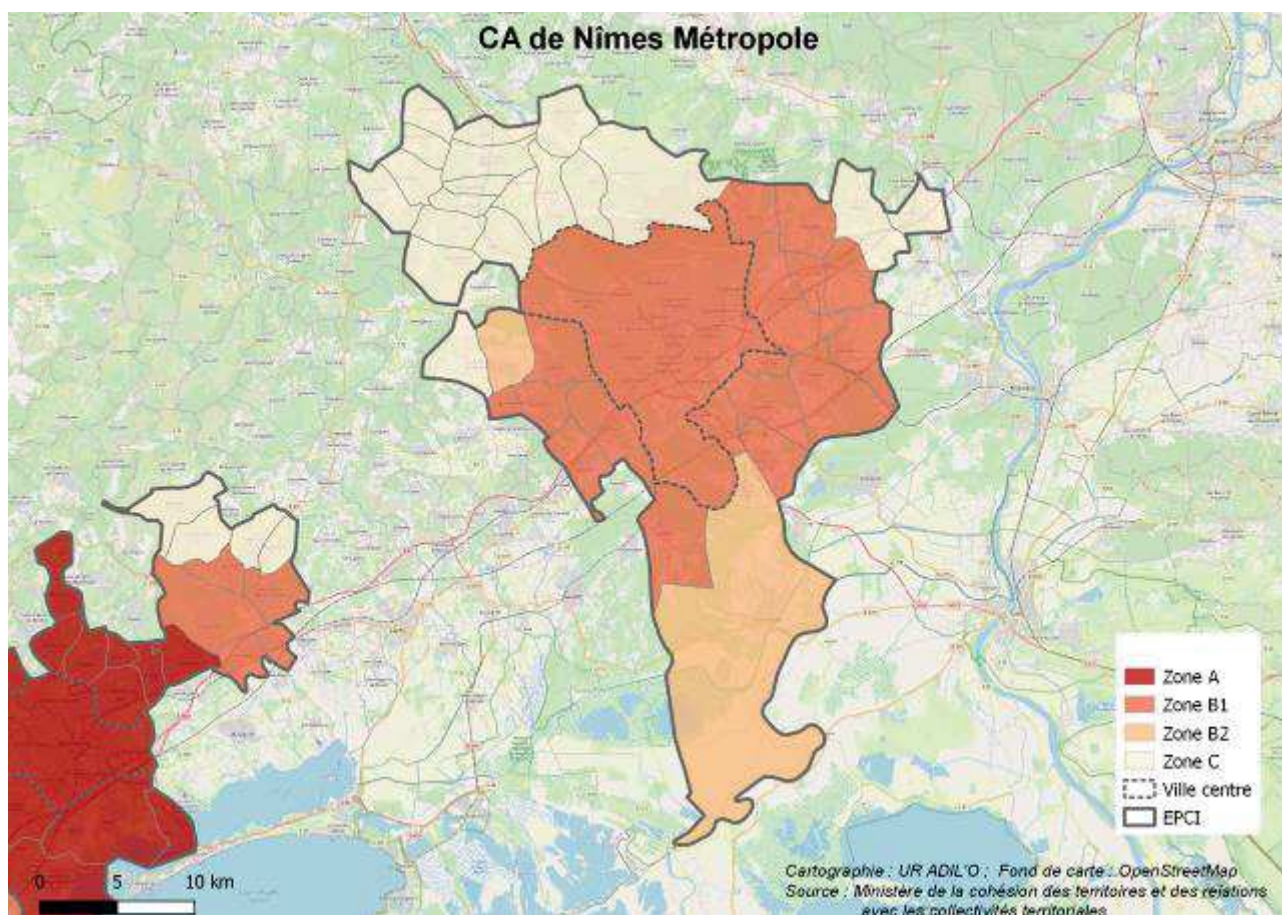
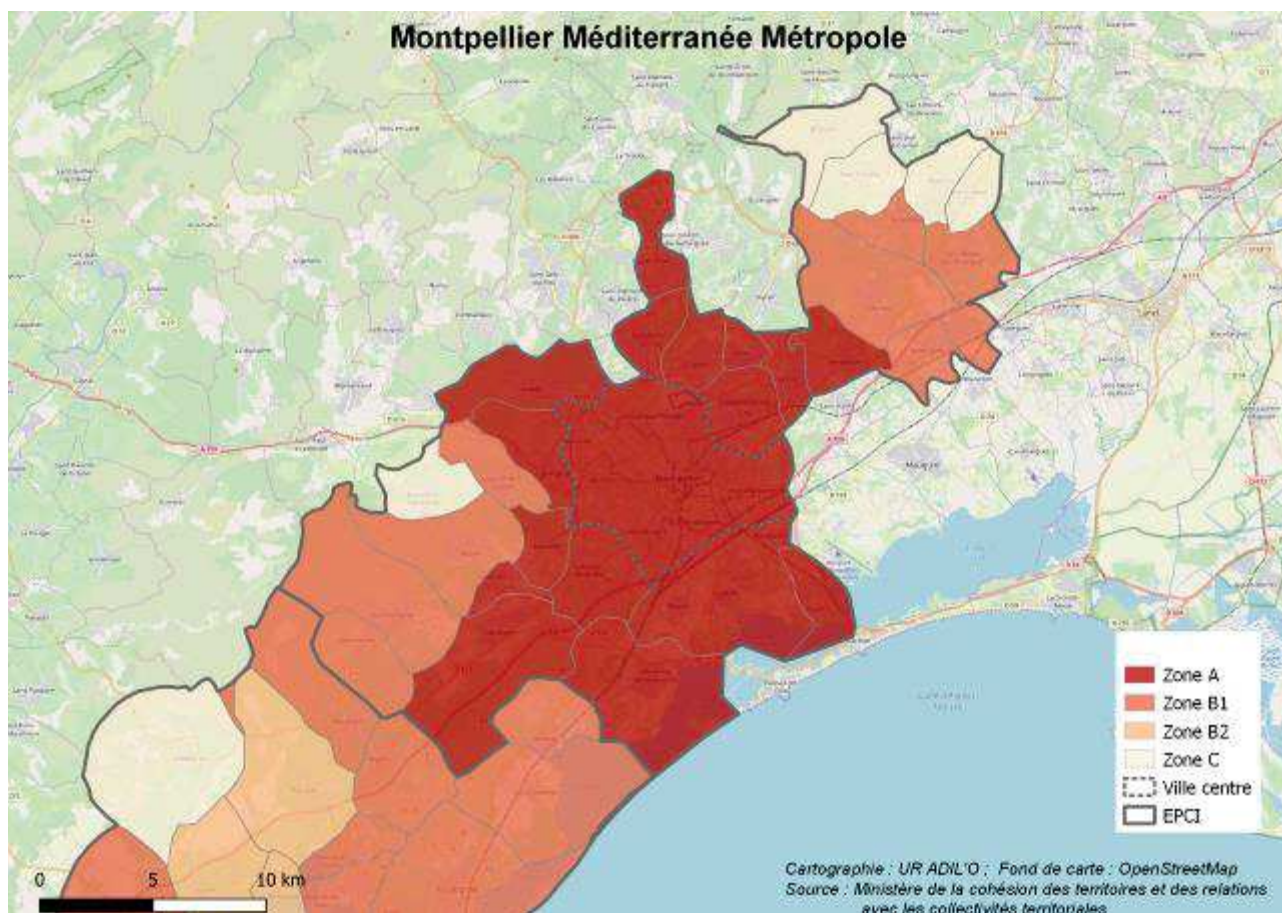
Pour toute utilisation des résultats présentés dans ce document, merci de citer la source " Étude URADIL'O réalisée avec les données OLL, RPLS et Anah 2018" .

Quels zonages d'étude ?

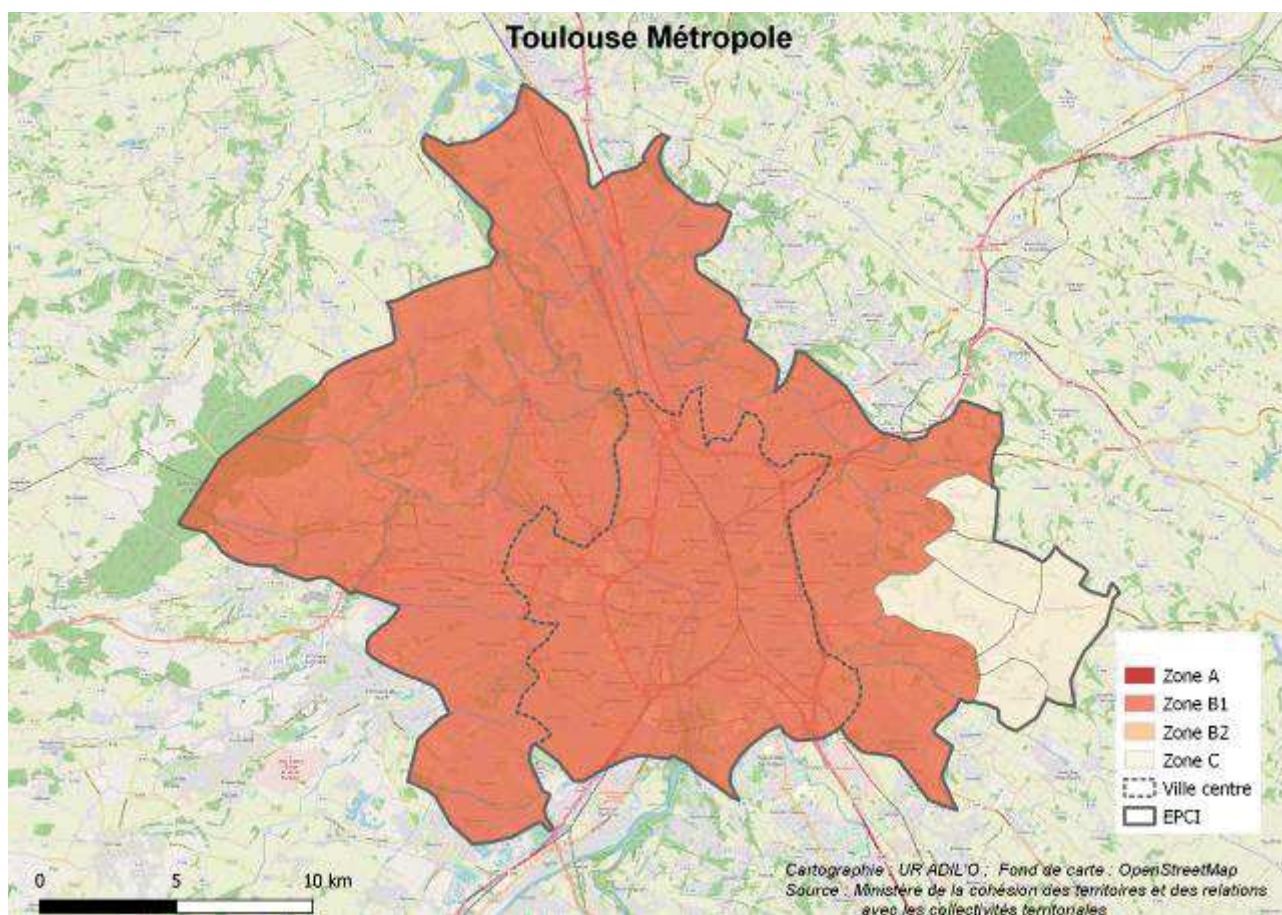
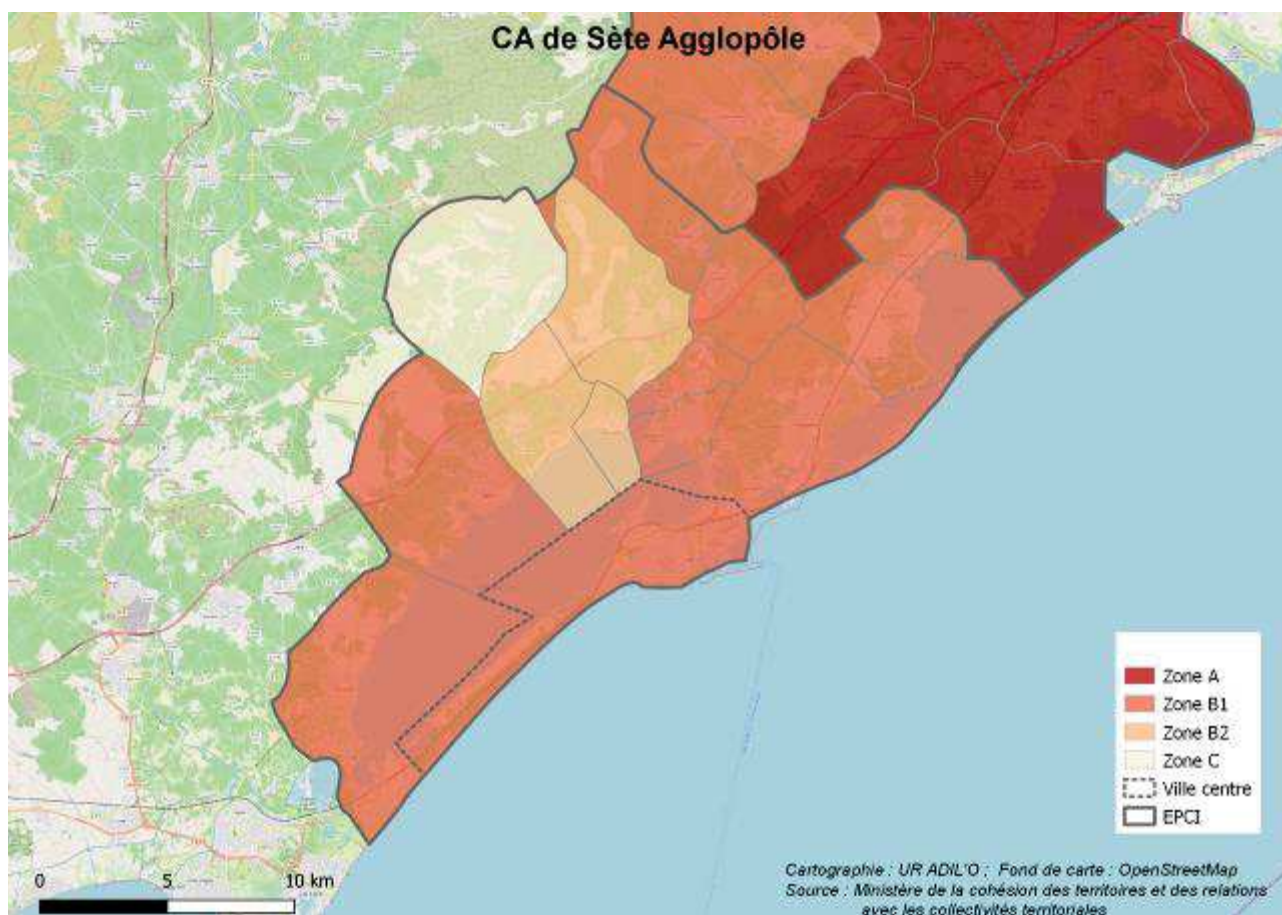
- les zones A, B et C**
- les zones isoprix des OLL***

* Il s'agit des zones définies par chaque observatoire local des loyers (OLL) en fonction des prix des loyers du parc privé. Toutes choses égales par ailleurs, les loyers de la zone 1 sont plus élevés que ceux de la zone 2, eux-mêmes plus élevés que ceux de la zone 3 etc...

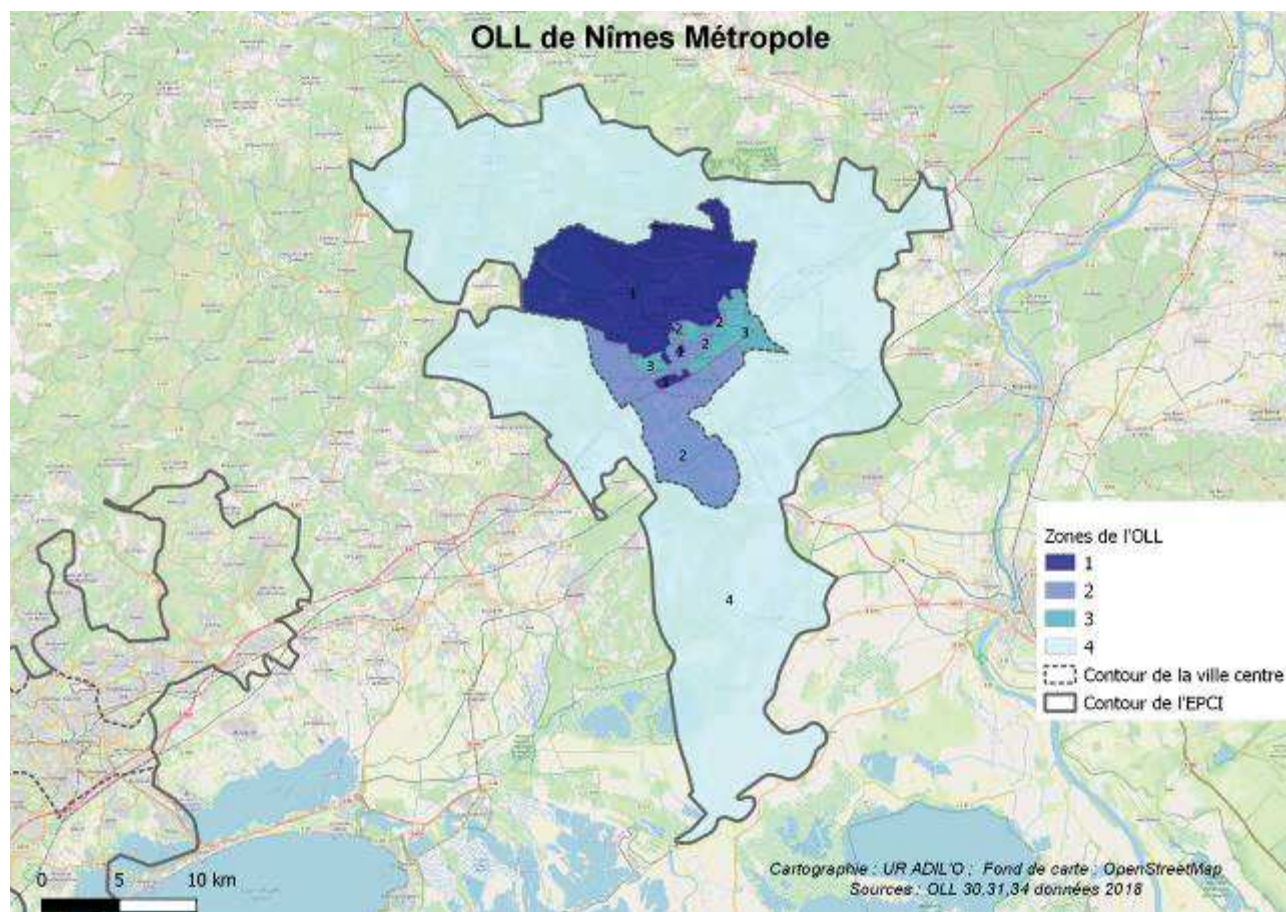
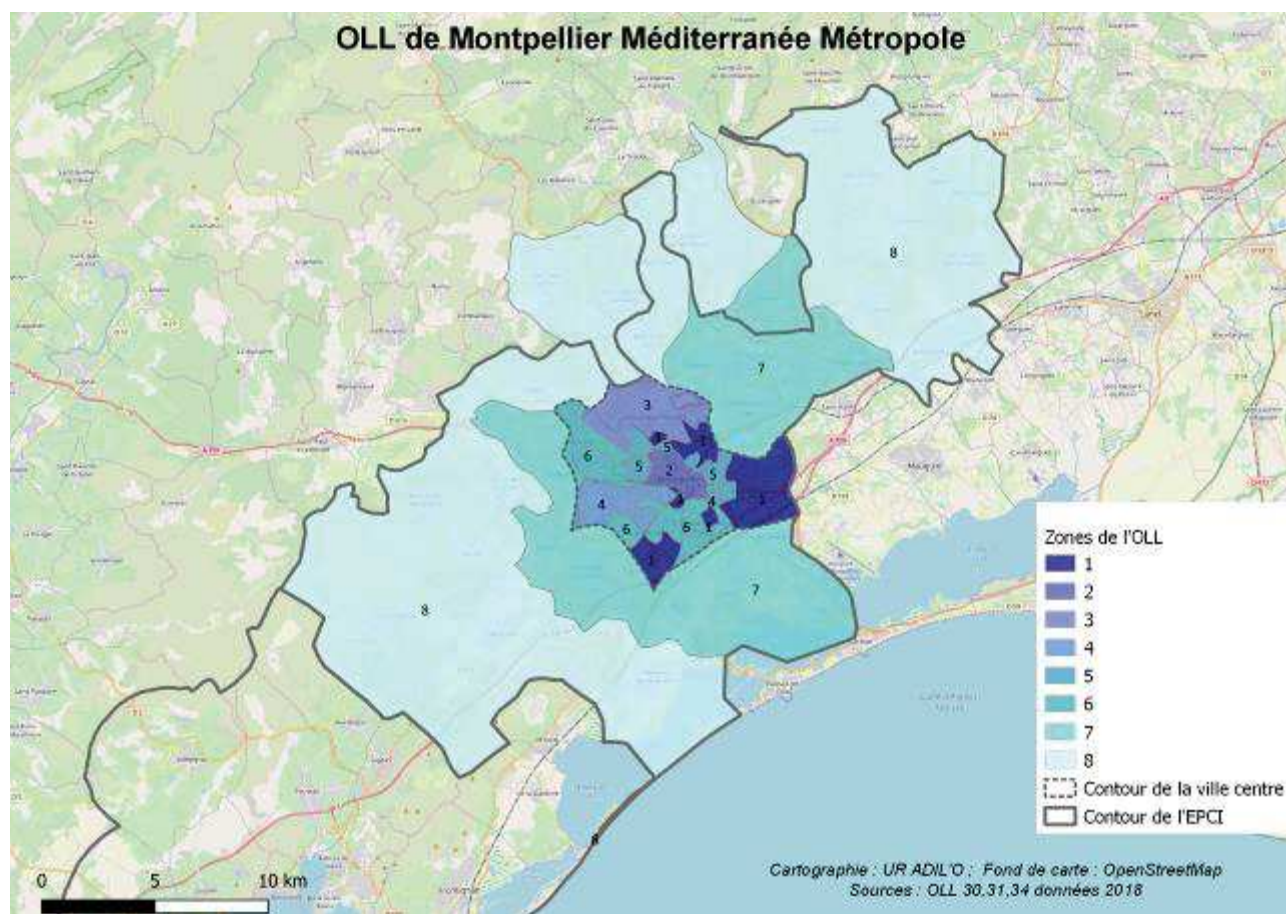
Les zonages A, B et C



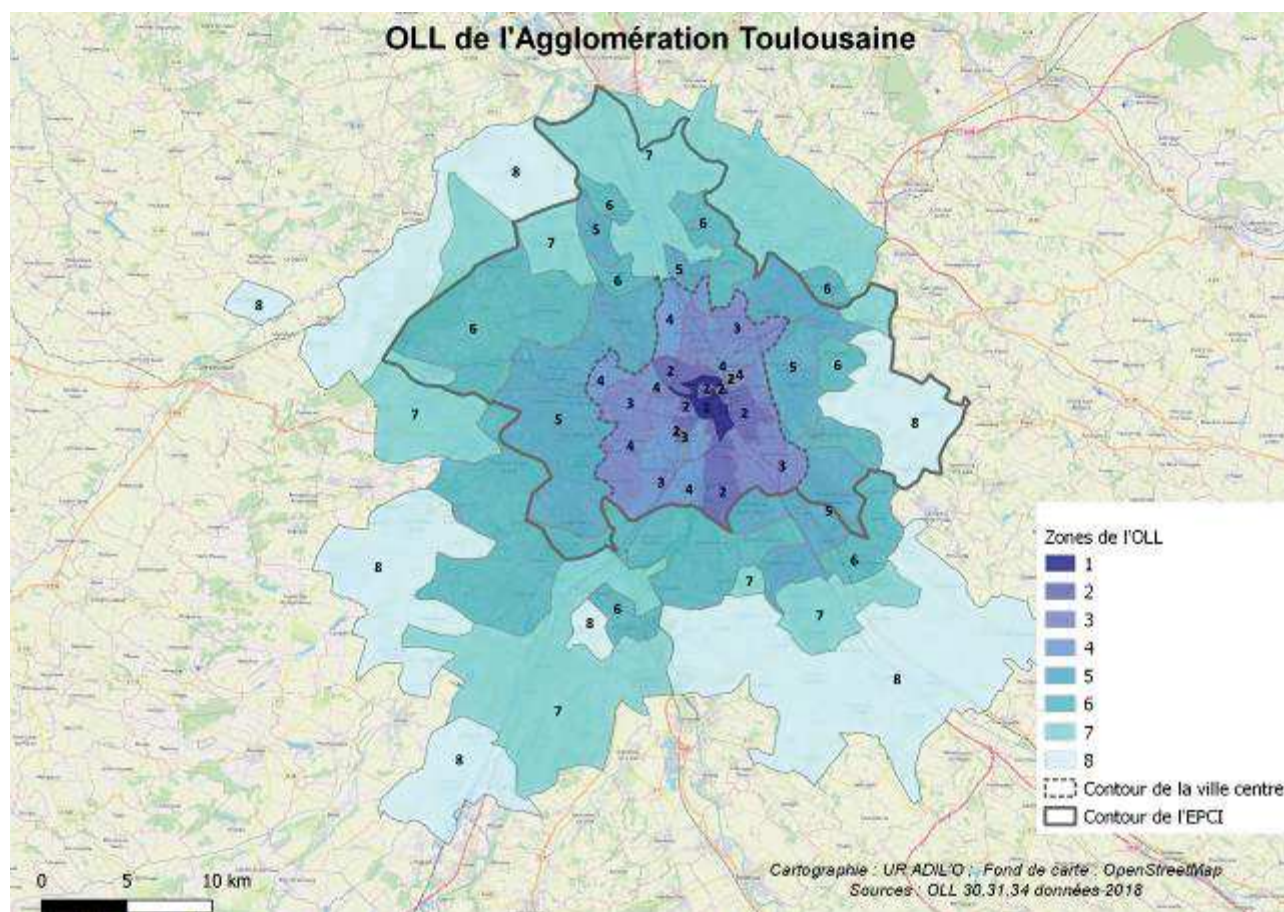
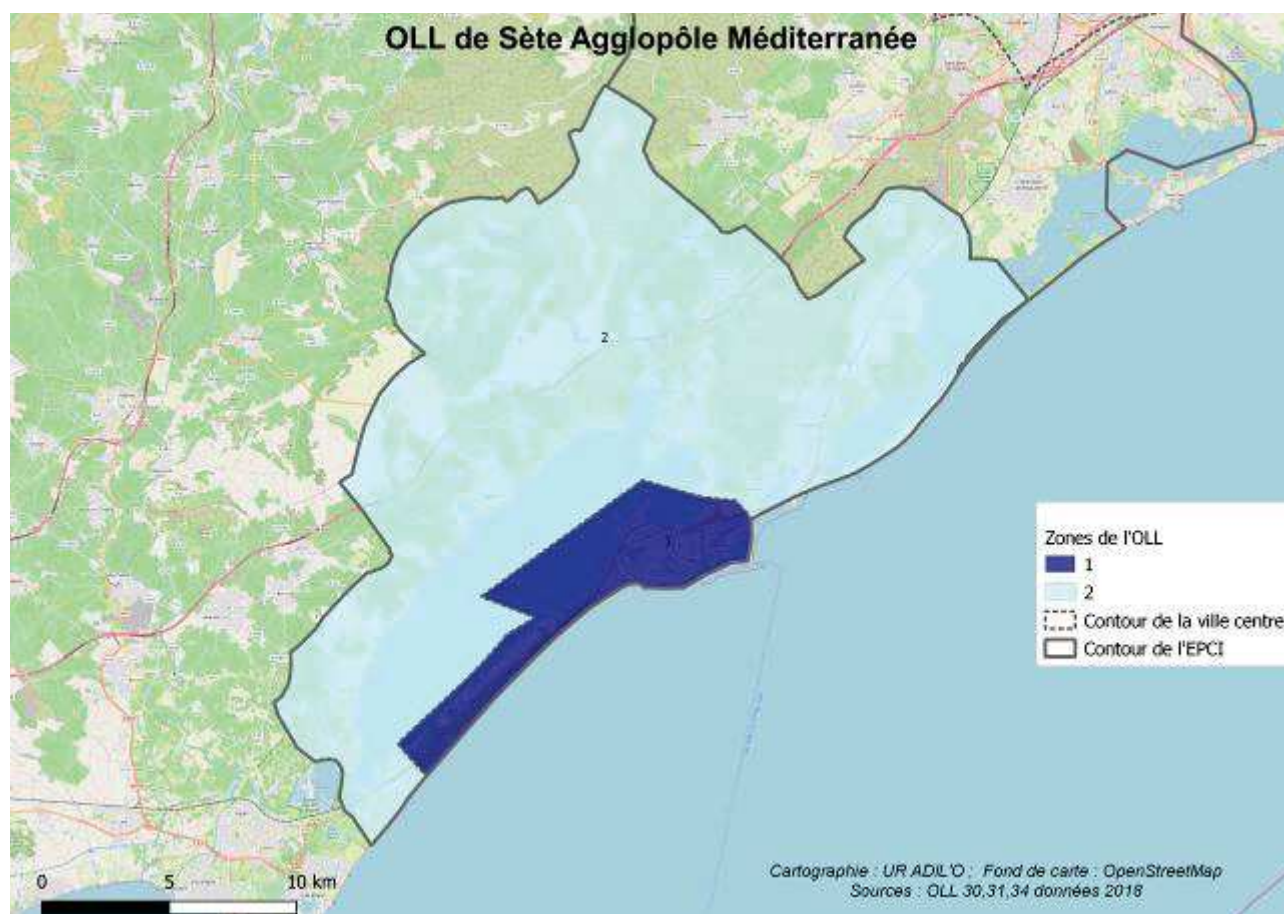
Les zonages A, B et C



Les zonages des OLL

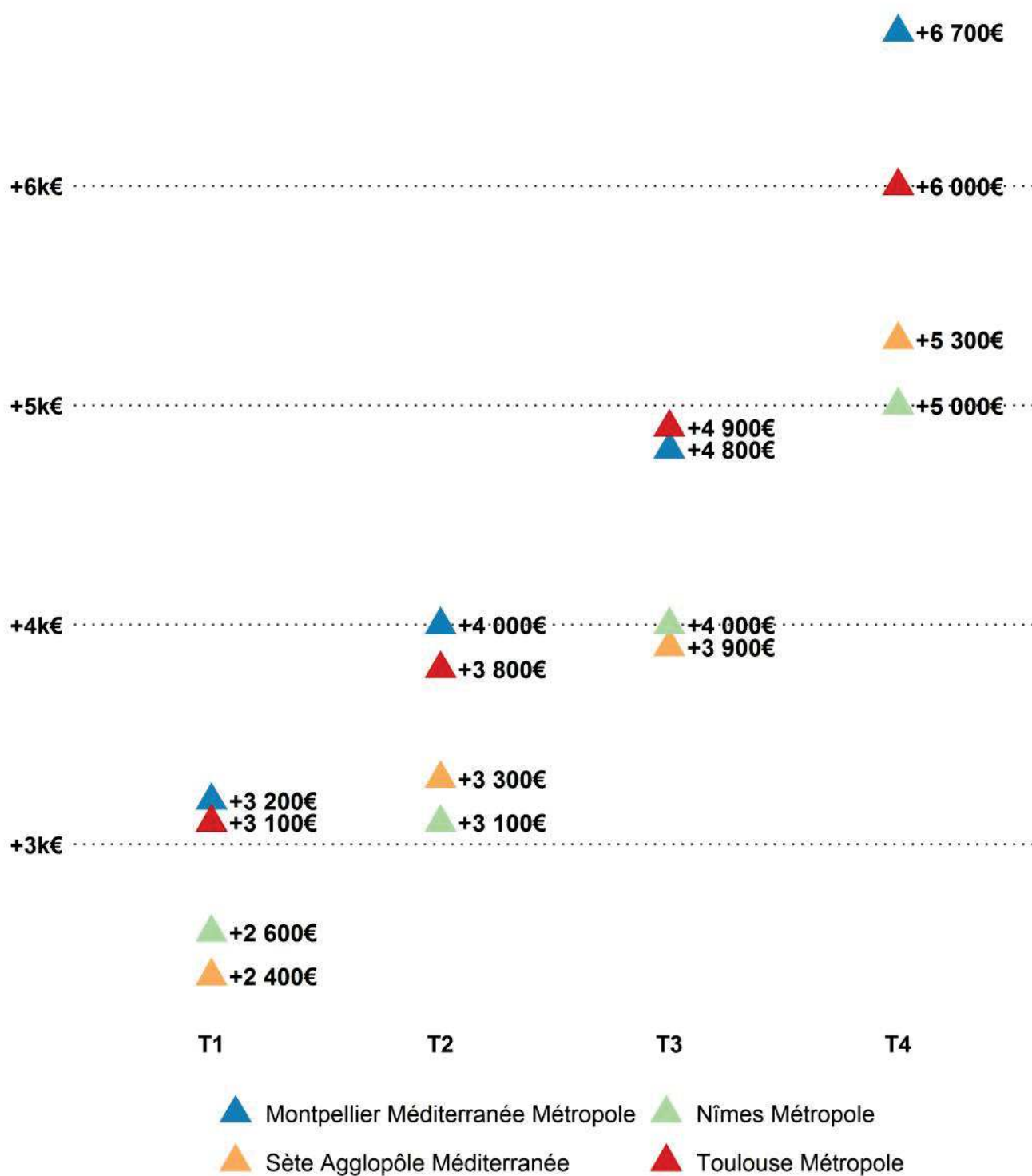


Les zonages des OLL



Locations avec loyers libres sur les zones tendues :

Cash flow (trésorerie) obtenu en 6 ans



Quels écarts de rentabilité observés entre les locations à loyers libres et locations à loyers conventionnés ?

→ la mesure des écarts observés

Formule de calculs utilisée dans les pages suivantes :

Trésorerie sur 6 ans dans le cadre d'un conventionnement Anah	—	trésorerie sur 6 ans avec le régime réel
---	---	---

Explication :

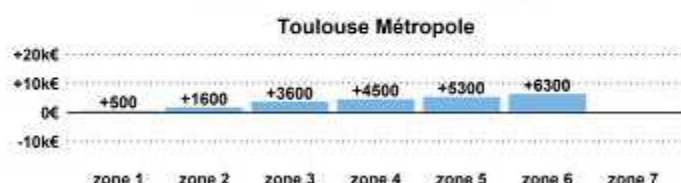
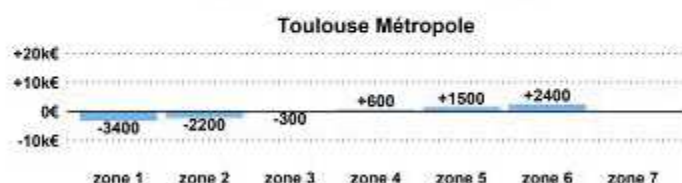
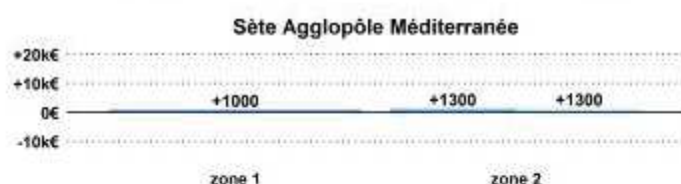
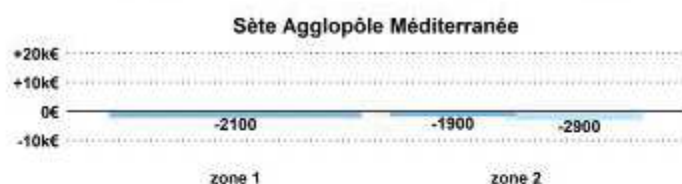
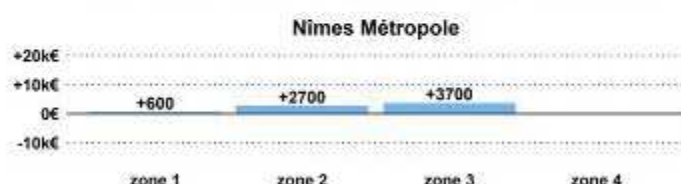
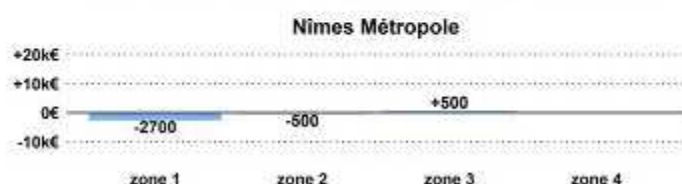
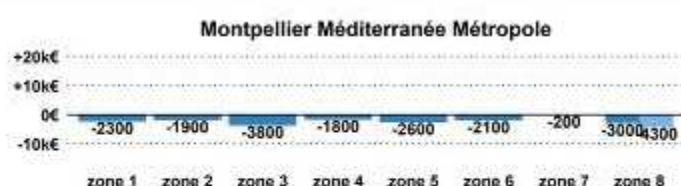
Si résultat est positif, le conventionnement est avantageux pour les bailleurs. Si le résultat est négatif, celui-ci donne une estimation du montant de la prime qu'il faudrait accorder au bailleur pour que le conventionnement soit aussi avantageux que le régime réel.

Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS INTERMÉDIAIRES** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



Conventionnement intermédiaire
avec IML



■ A ■ B1 ■ B2

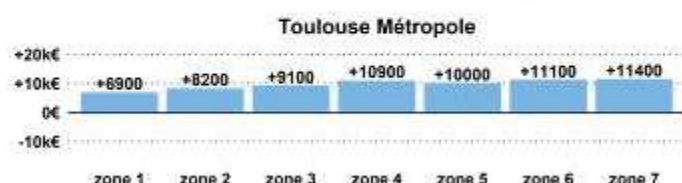
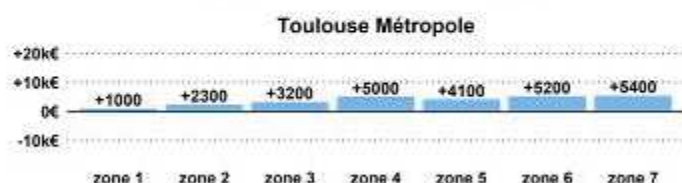
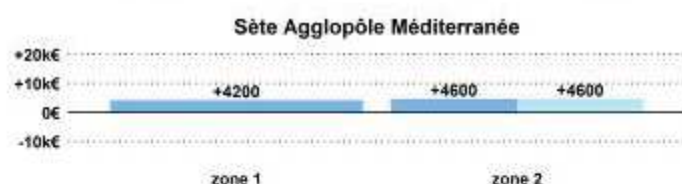
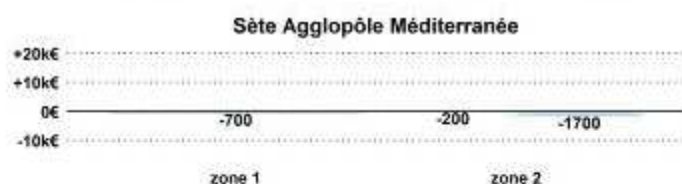
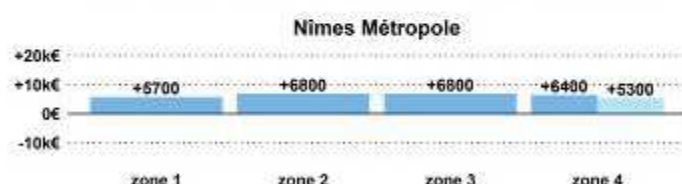
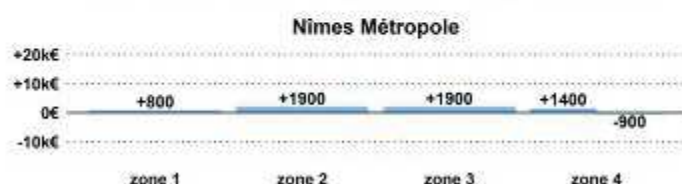
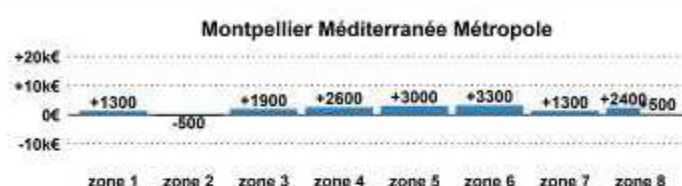
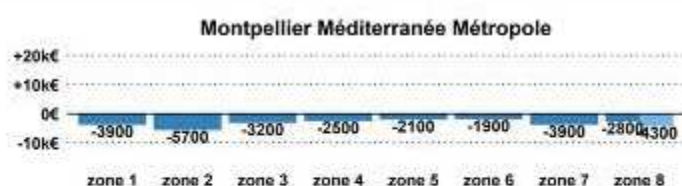
■ A ■ B1 ■ B2

Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS INTERMÉDIAIRES** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



Conventionnement intermédiaire
avec IML



■ A ■ B1 ■ B2

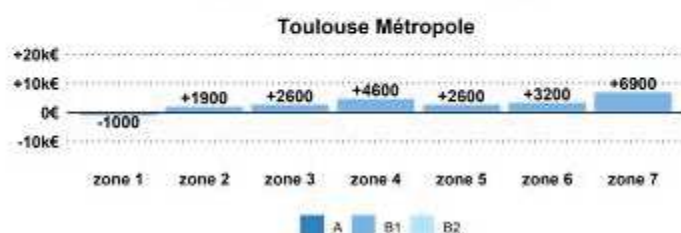
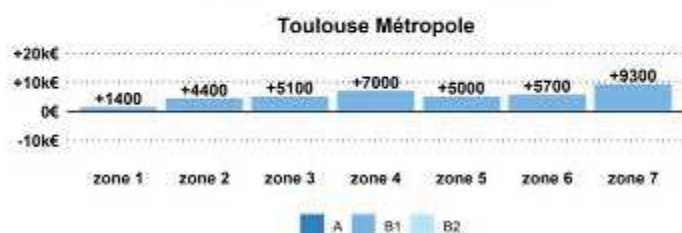
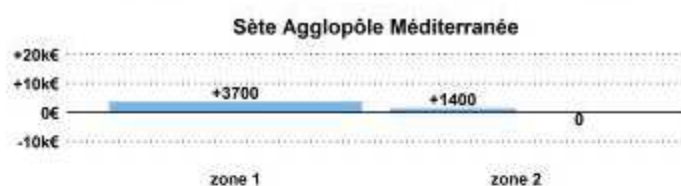
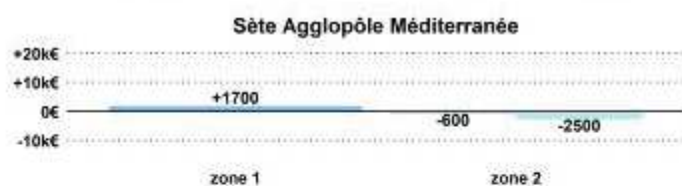
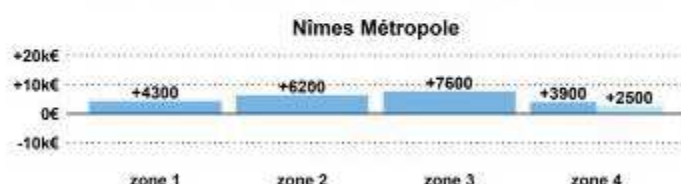
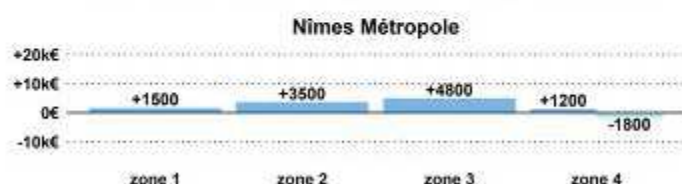
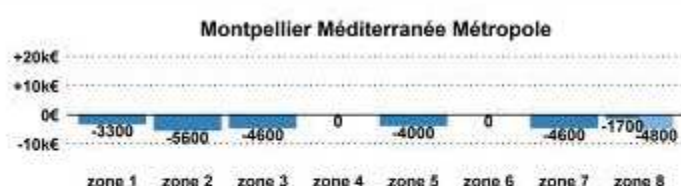
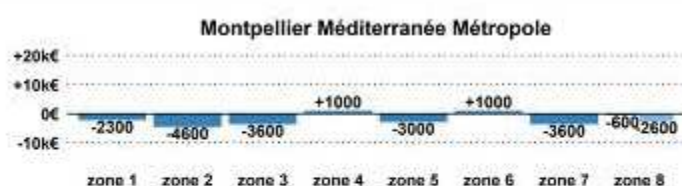
■ A ■ B1 ■ B2

Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS INTERMÉDIAIRES** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



Conventionnement intermédiaire
avec IML

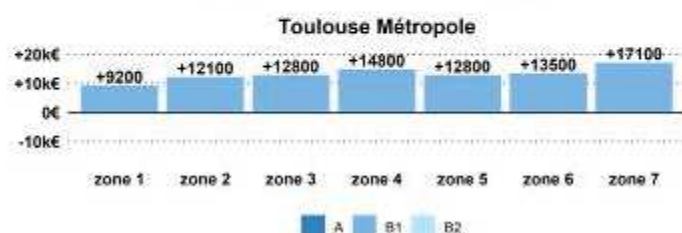
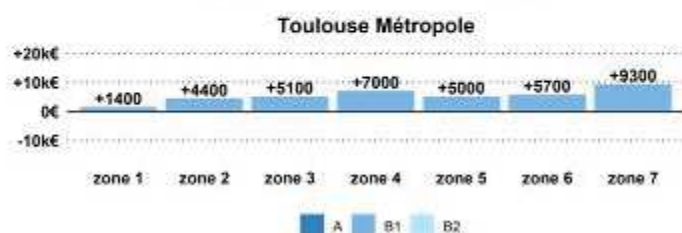
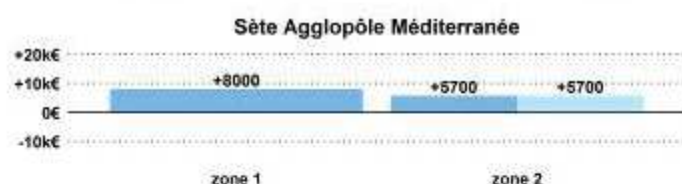
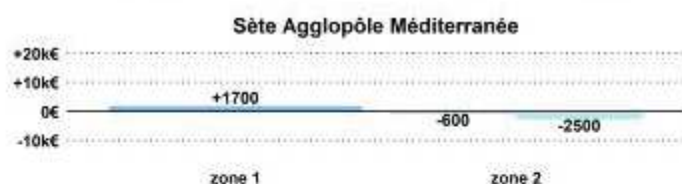
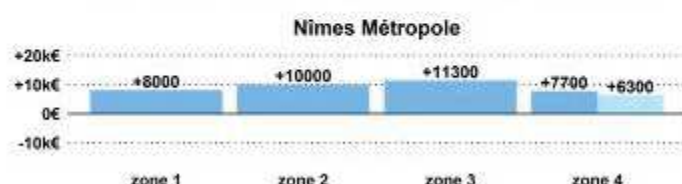
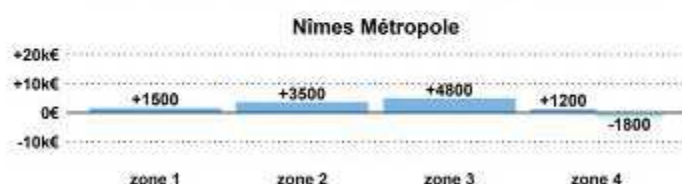
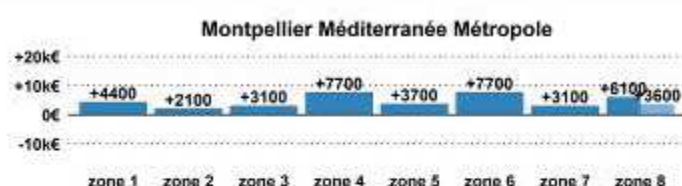
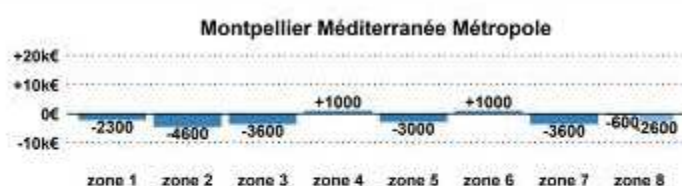


Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS INTERMÉDIAIRES** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



Conventionnement intermédiaire
avec IML

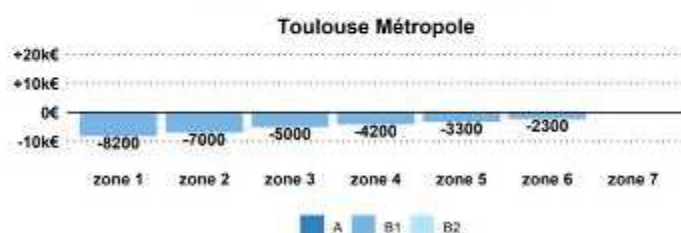
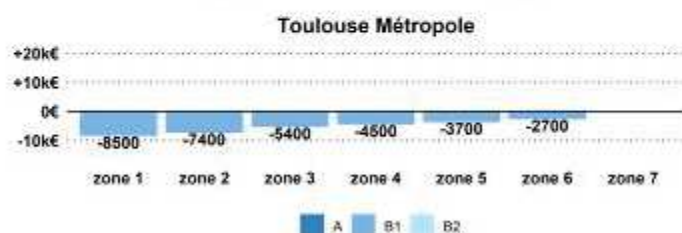
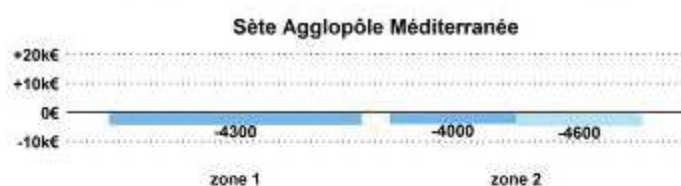
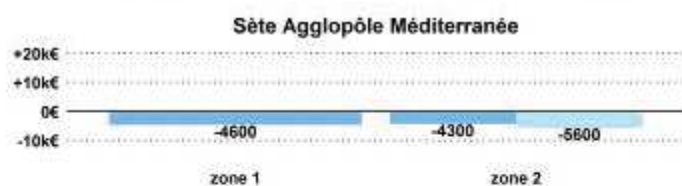
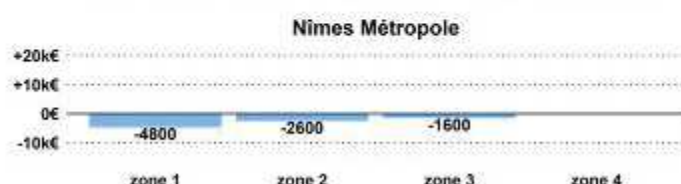
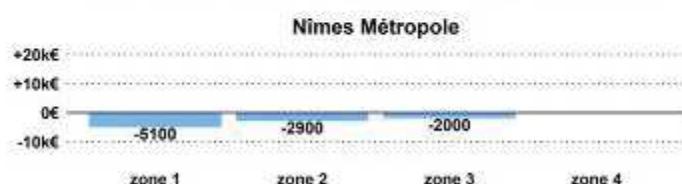
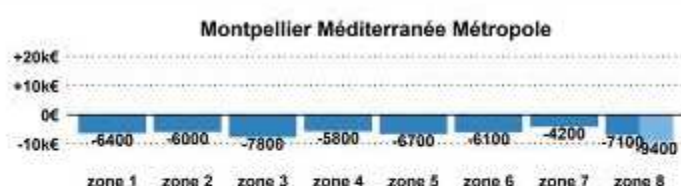
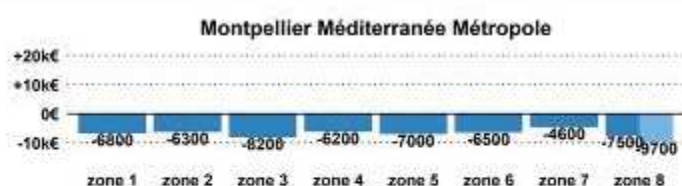


Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS SOCIAUX** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



Conventionnement intermédiaire
avec IML

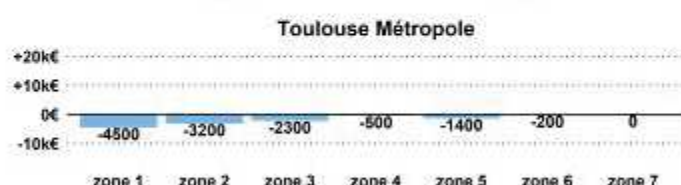
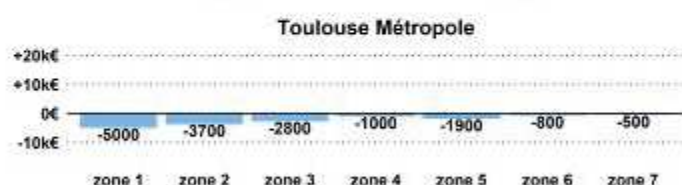
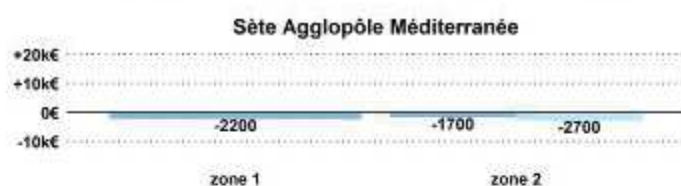
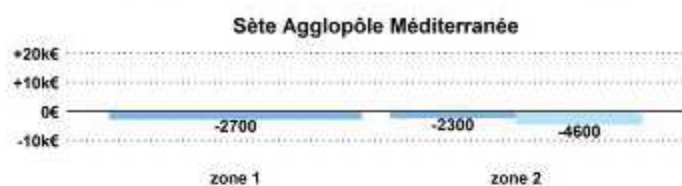
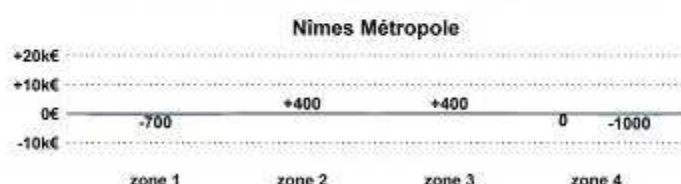
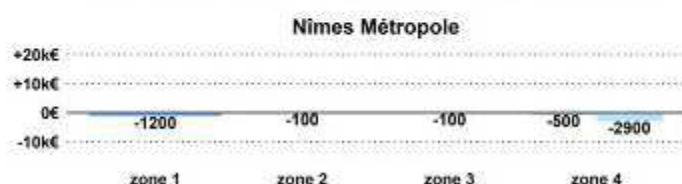


Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS SOCIAUX** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



Conventionnement intermédiaire
avec IML



■ A ■ B1 ■ B2

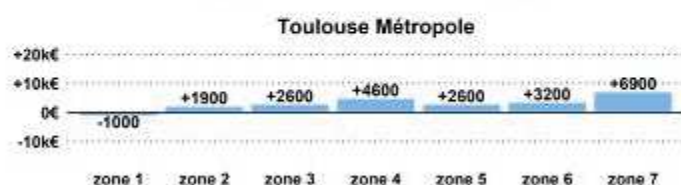
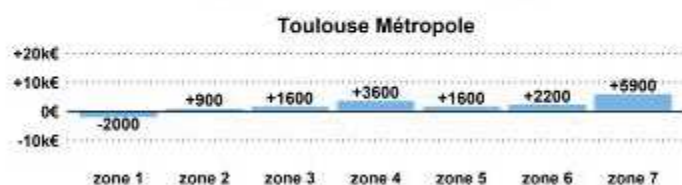
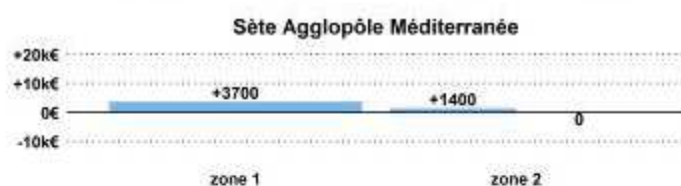
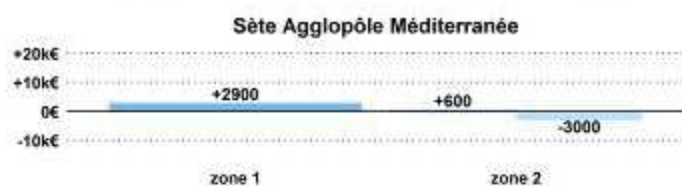
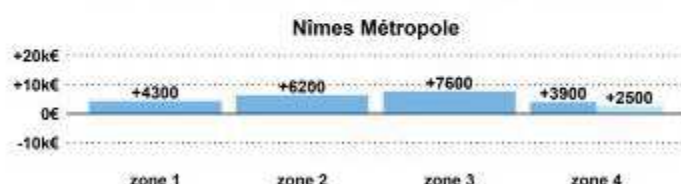
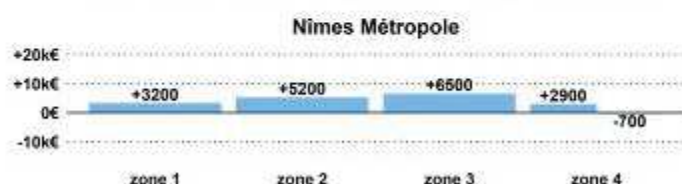
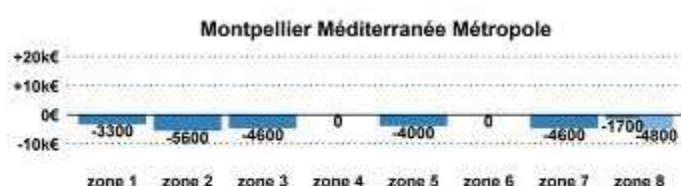
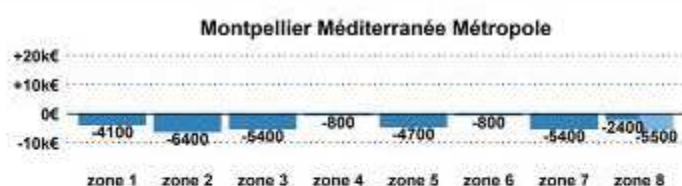
■ A ■ B1 ■ B2

Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS SOCIAUX** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



Conventionnement intermédiaire
avec IML

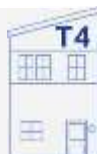


■ A ■ B1 ■ B2

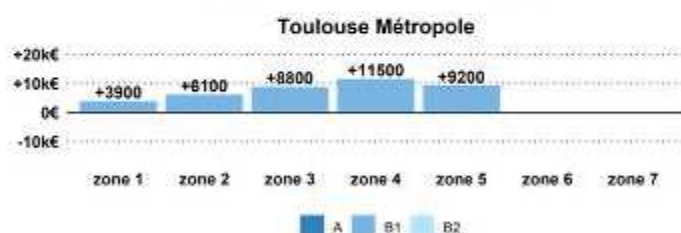
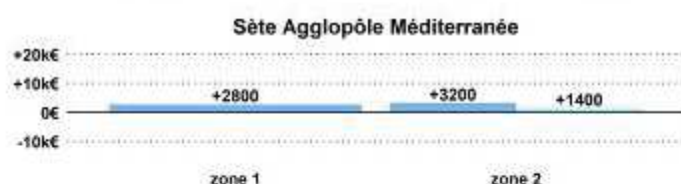
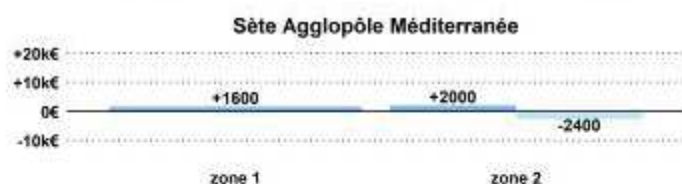
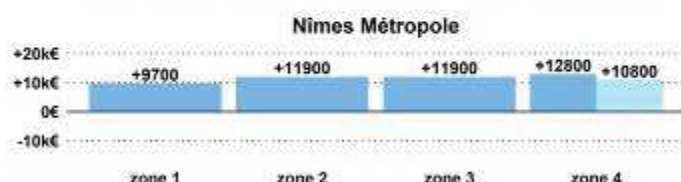
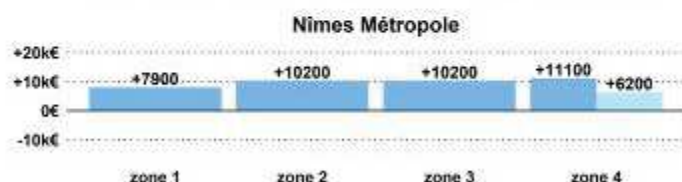
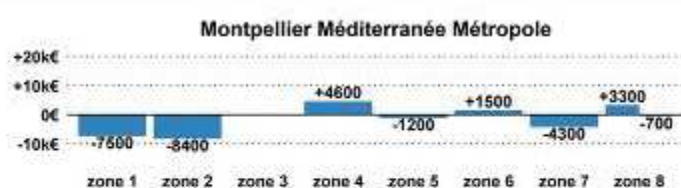
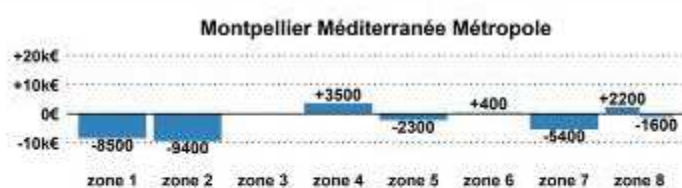
■ A ■ B1 ■ B2

Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS SOCIAUX** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



Conventionnement intermédiaire
avec IML

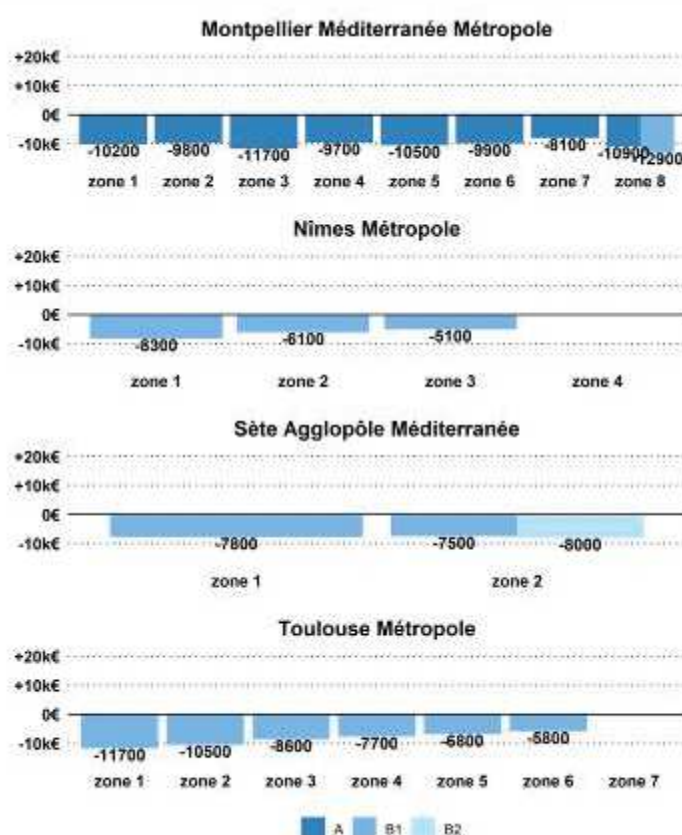
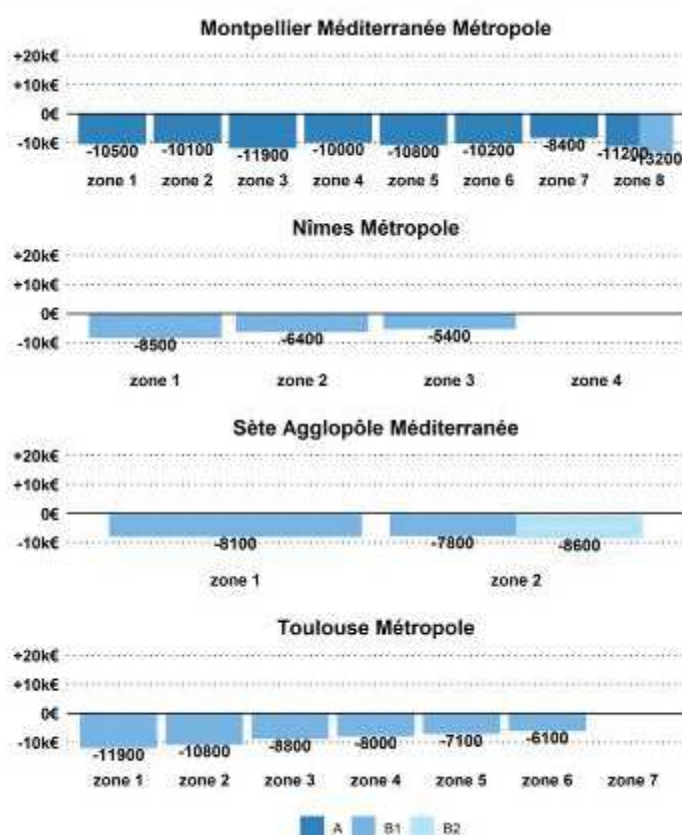


Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS TRÈS SOCIAUX** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



Conventionnement intermédiaire
avec IML

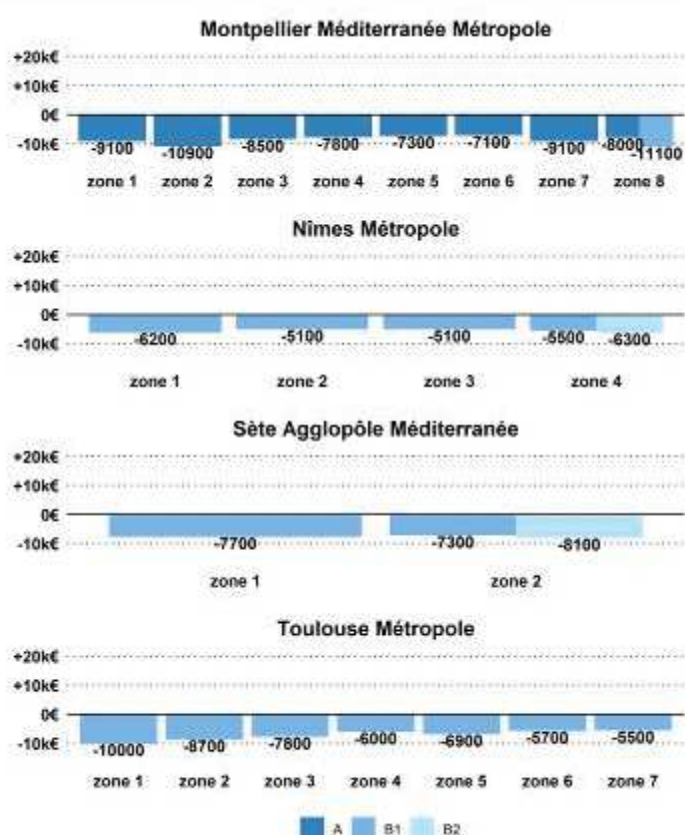
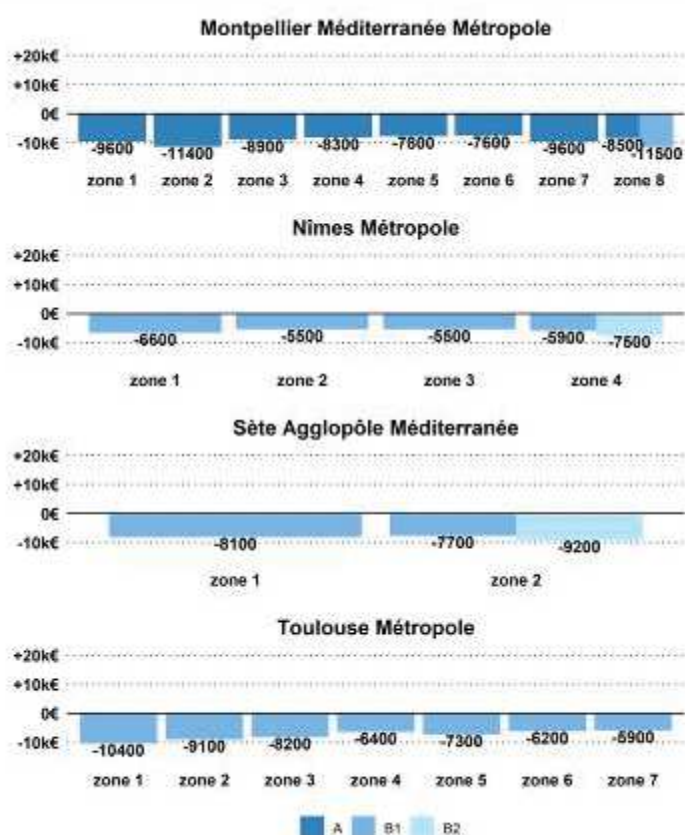


Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS TRÈS SOCIAUX** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



Conventionnement intermédiaire
avec IML

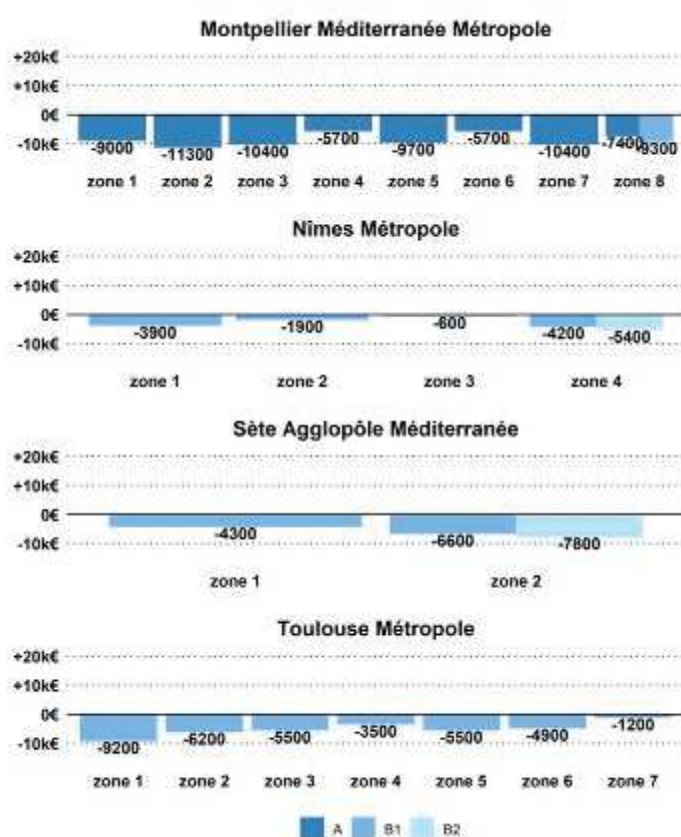
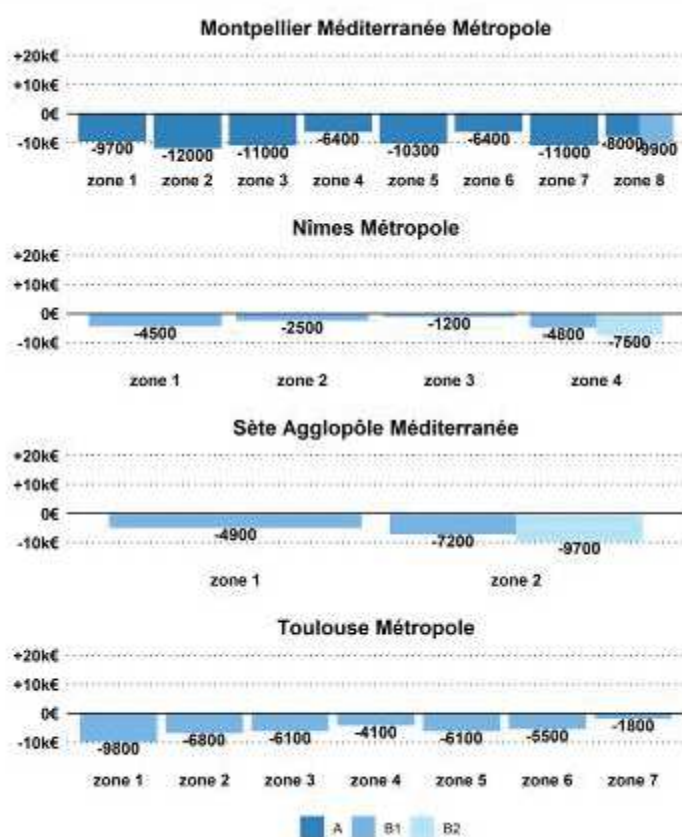


Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS TRÈS SOCIAUX** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



Conventionnement intermédiaire
avec IML

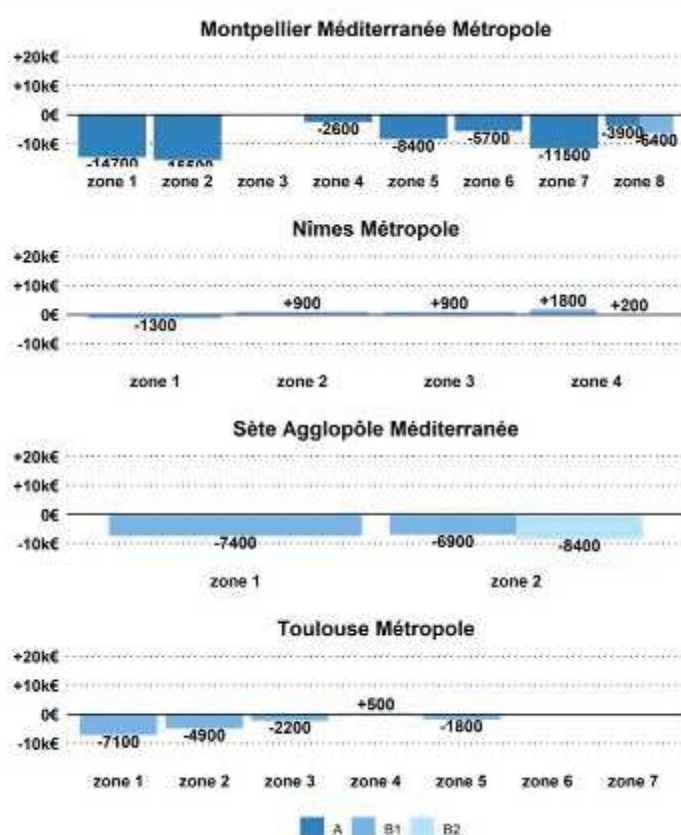
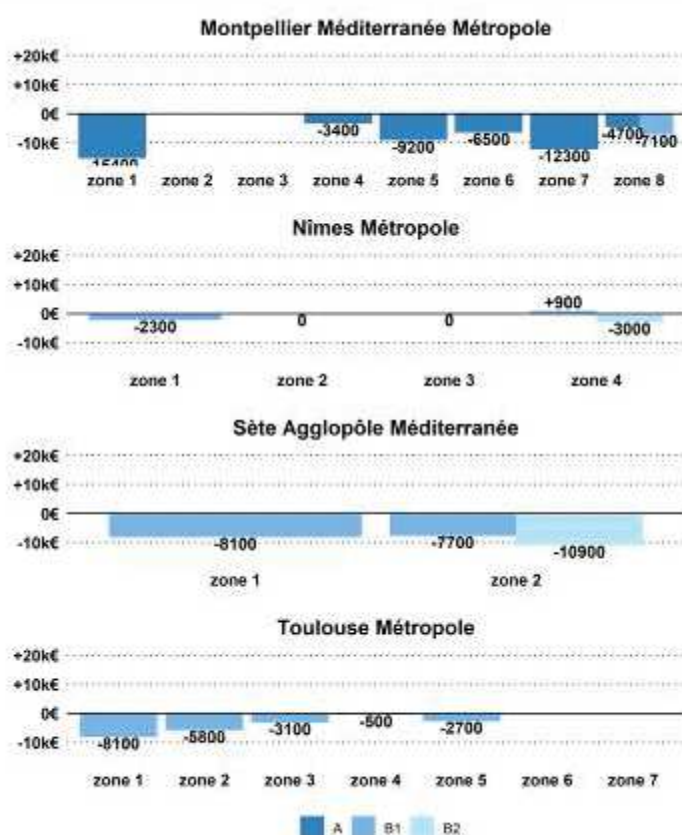


Rentabilité des logements conventionnés avec les **LOYERS TRÈS SOCIAUX** de l'Anah par rapport aux logements à loyers libres du parc privé

Conventionnement intermédiaire



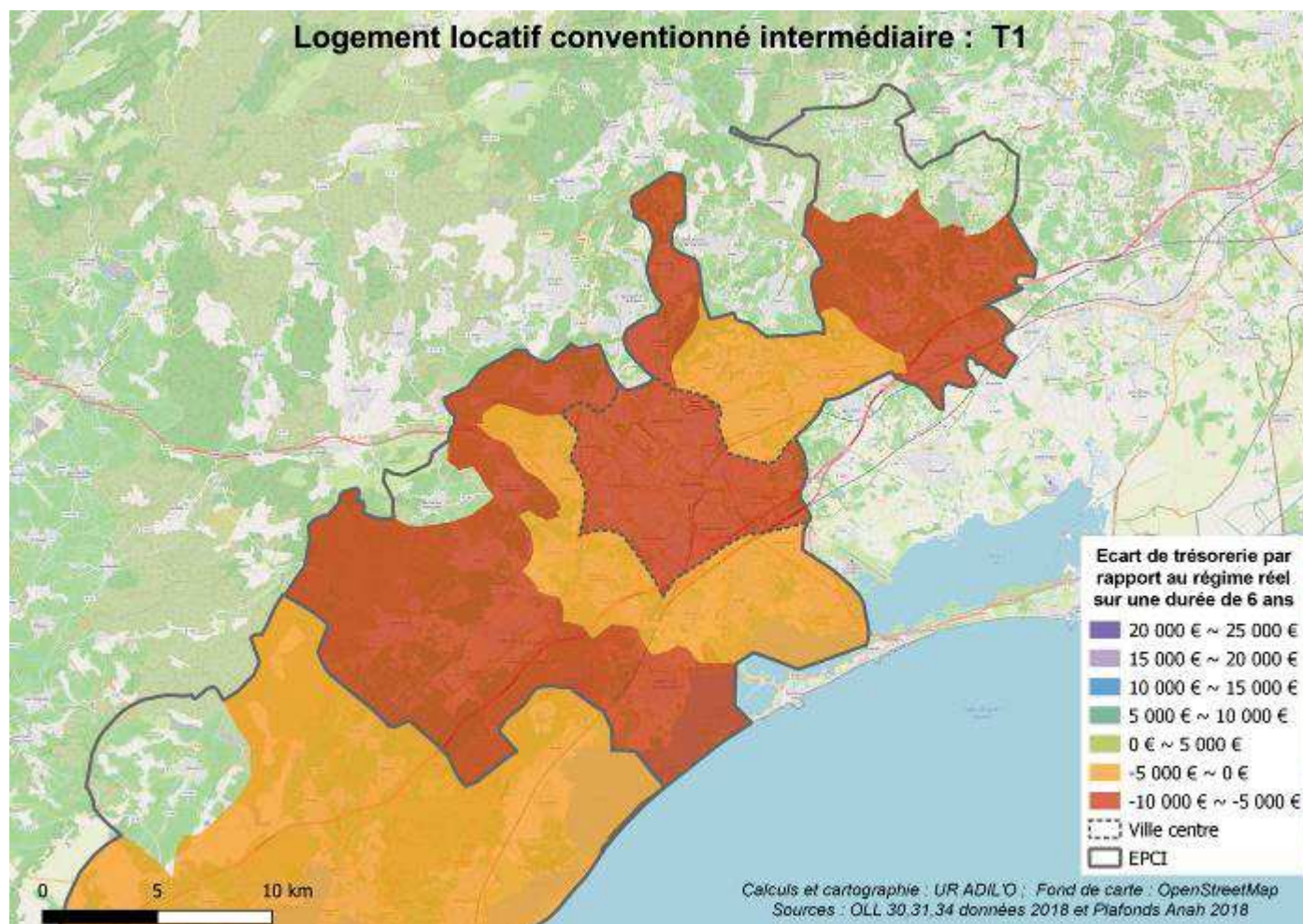
Conventionnement intermédiaire
avec IML



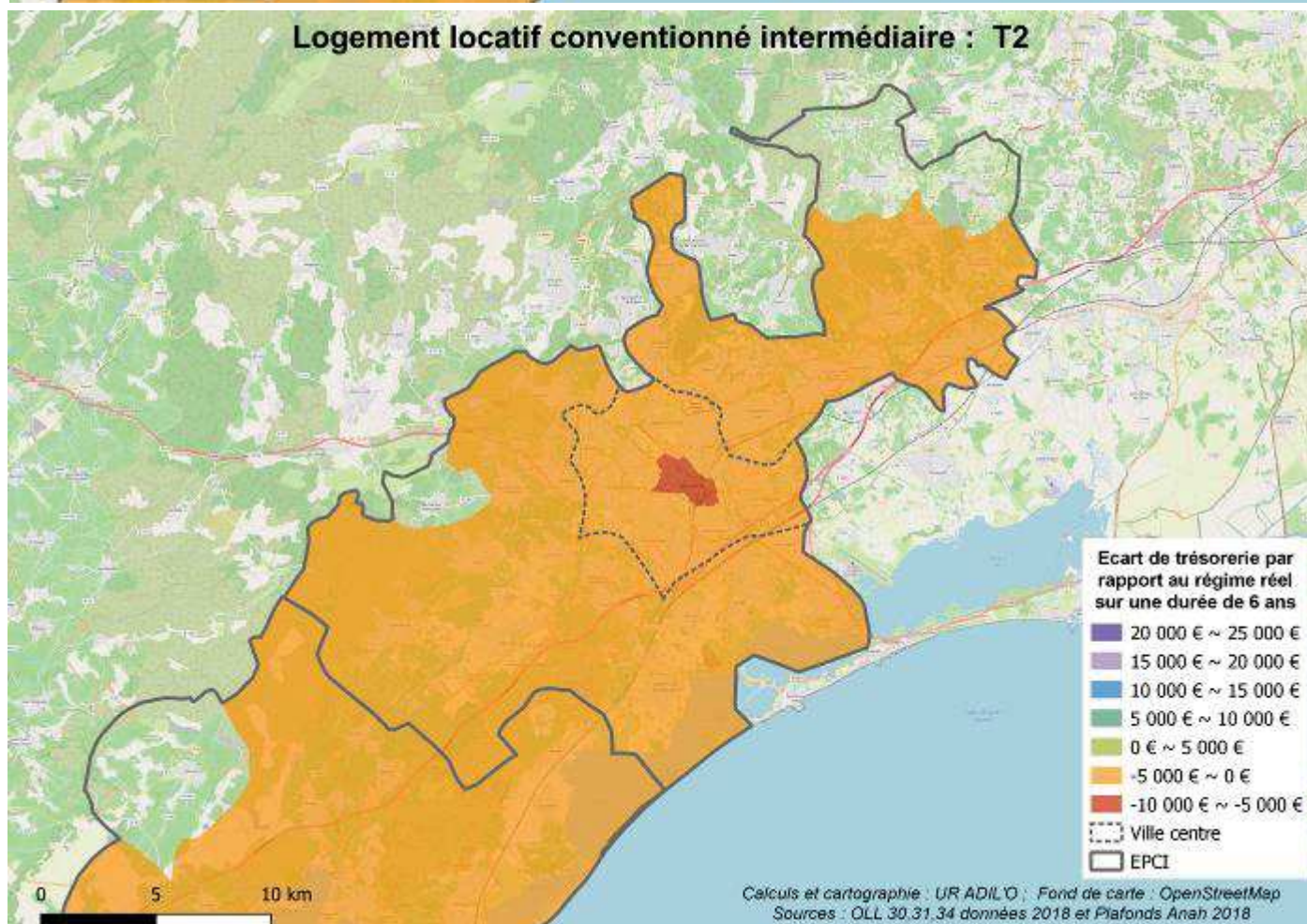
→ la cartographie des écarts observés

Montpellier Méditerranée Métropole

Logement locatif conventionné intermédiaire : T1

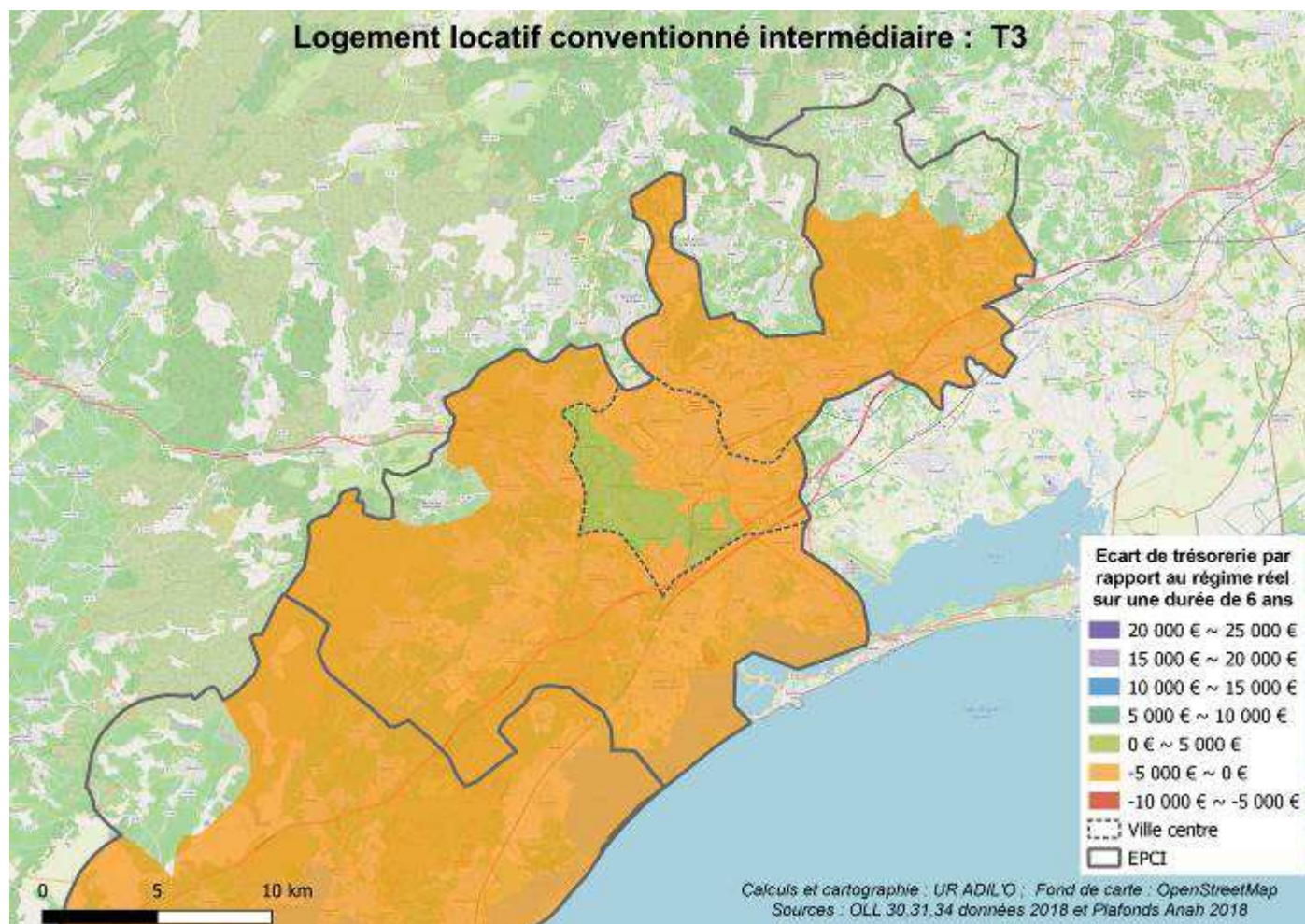


Logement locatif conventionné intermédiaire : T2

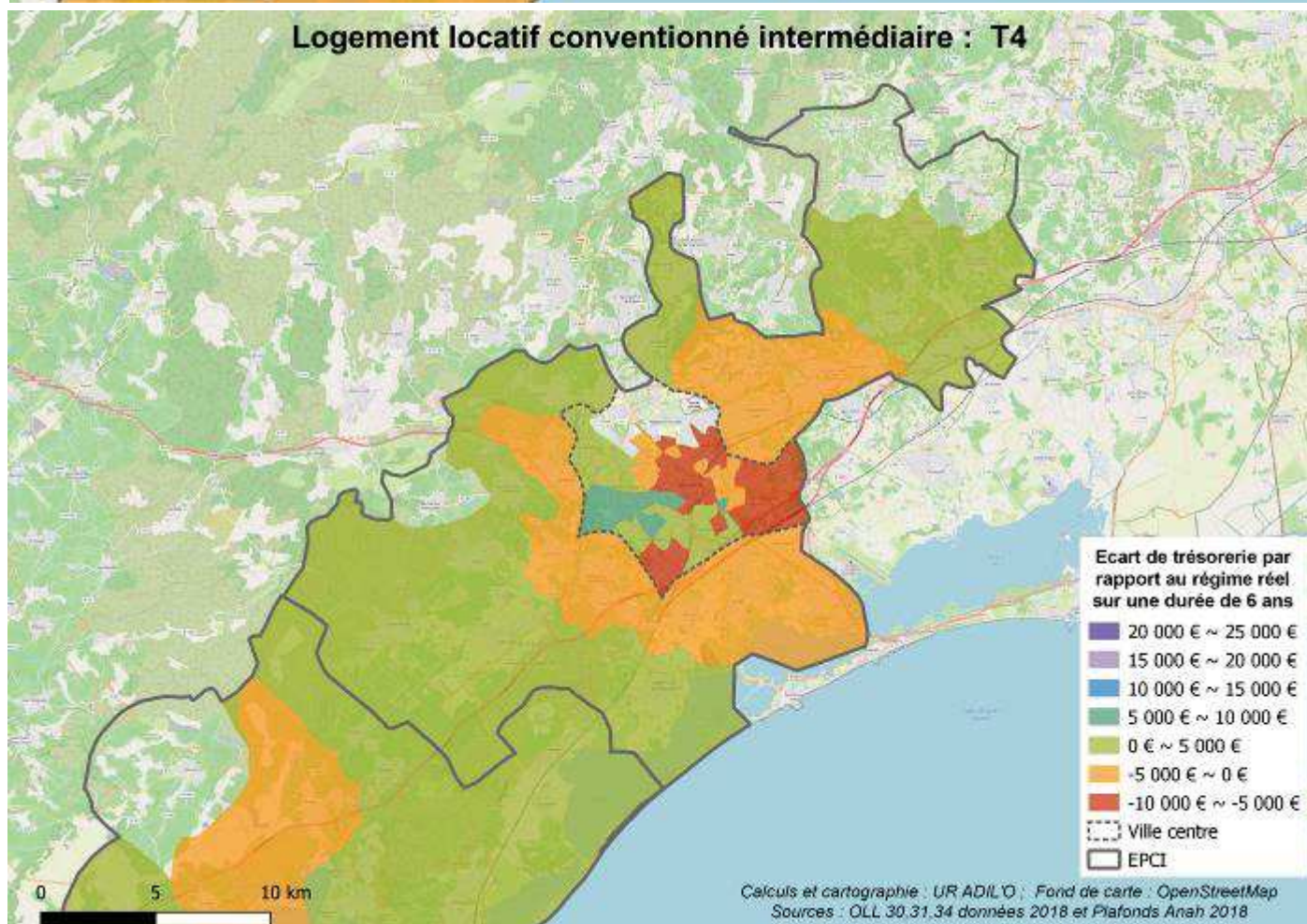


Montpellier Méditerranée Métropole

Logement locatif conventionné intermédiaire : T3

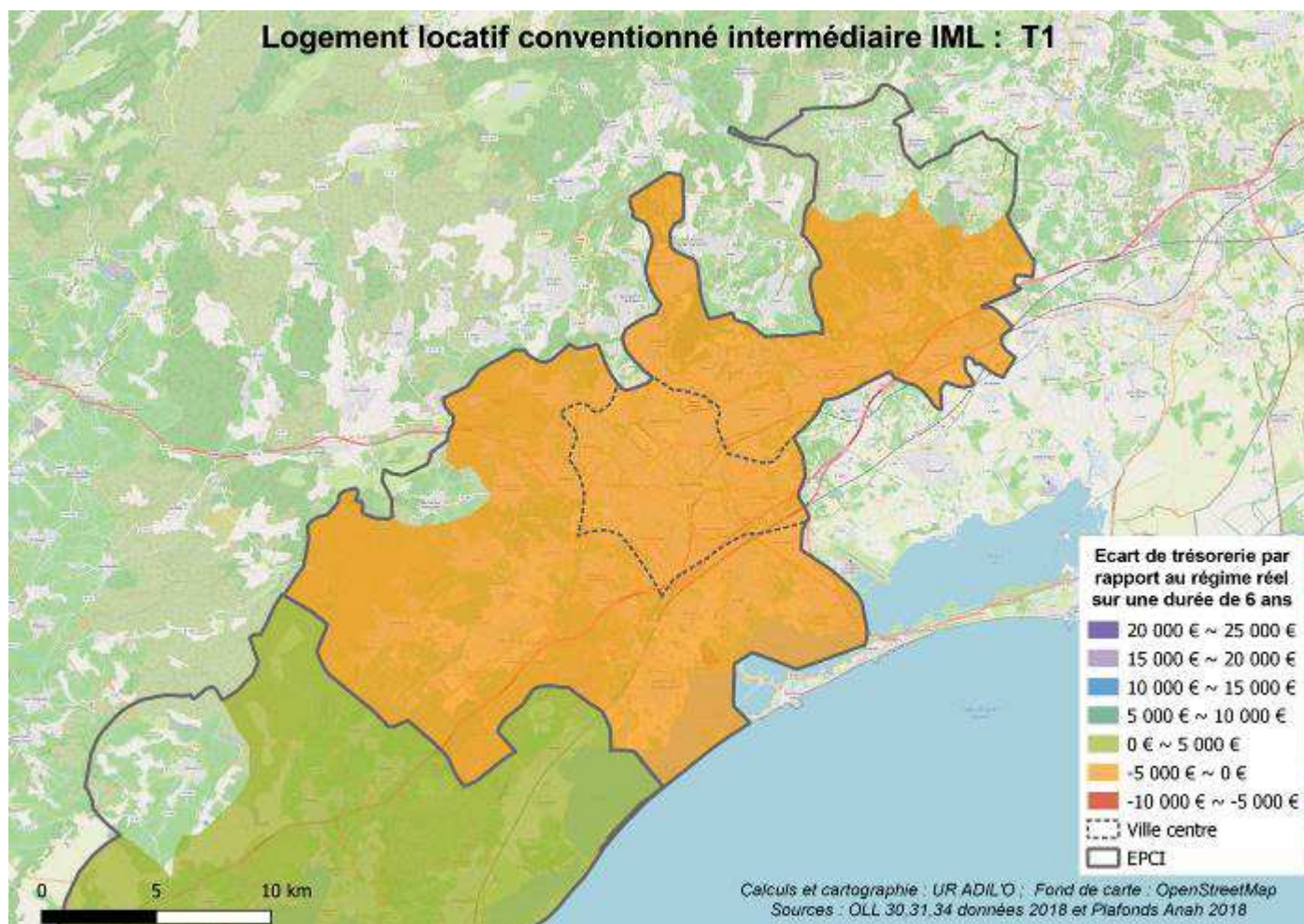


Logement locatif conventionné intermédiaire : T4

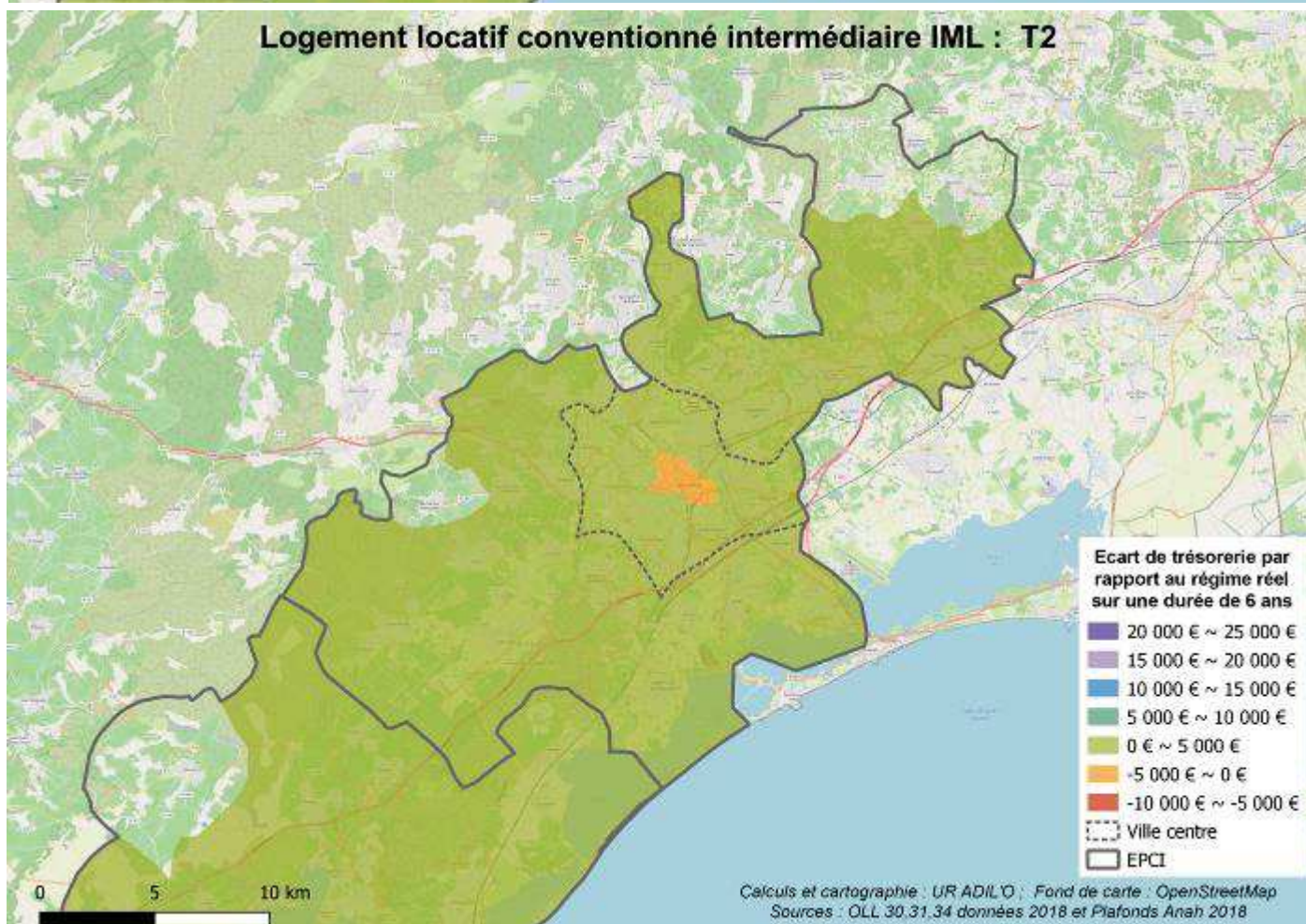


Montpellier Méditerranée Métropole

Logement locatif conventionné intermédiaire IML : T1

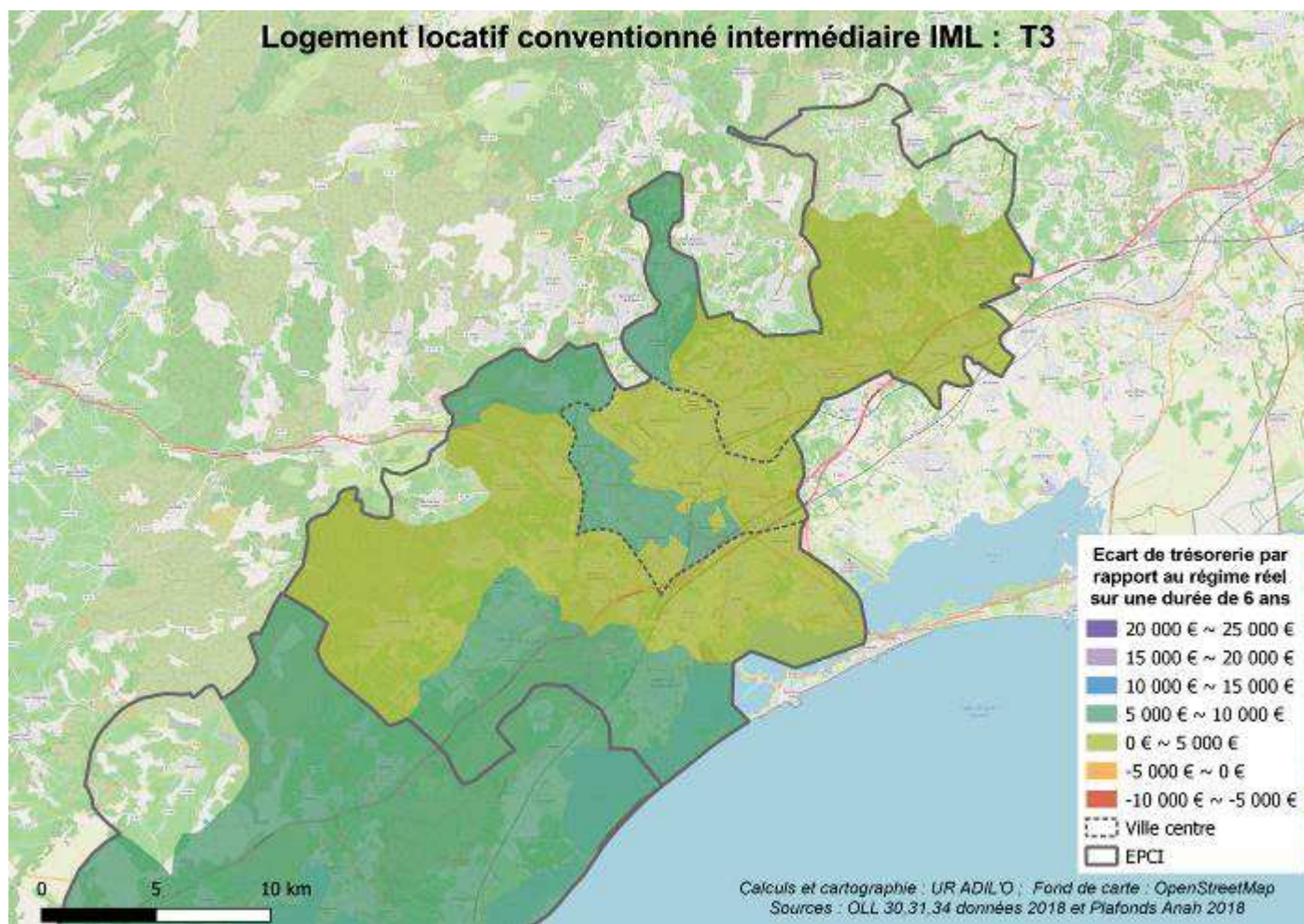


Logement locatif conventionné intermédiaire IML : T2

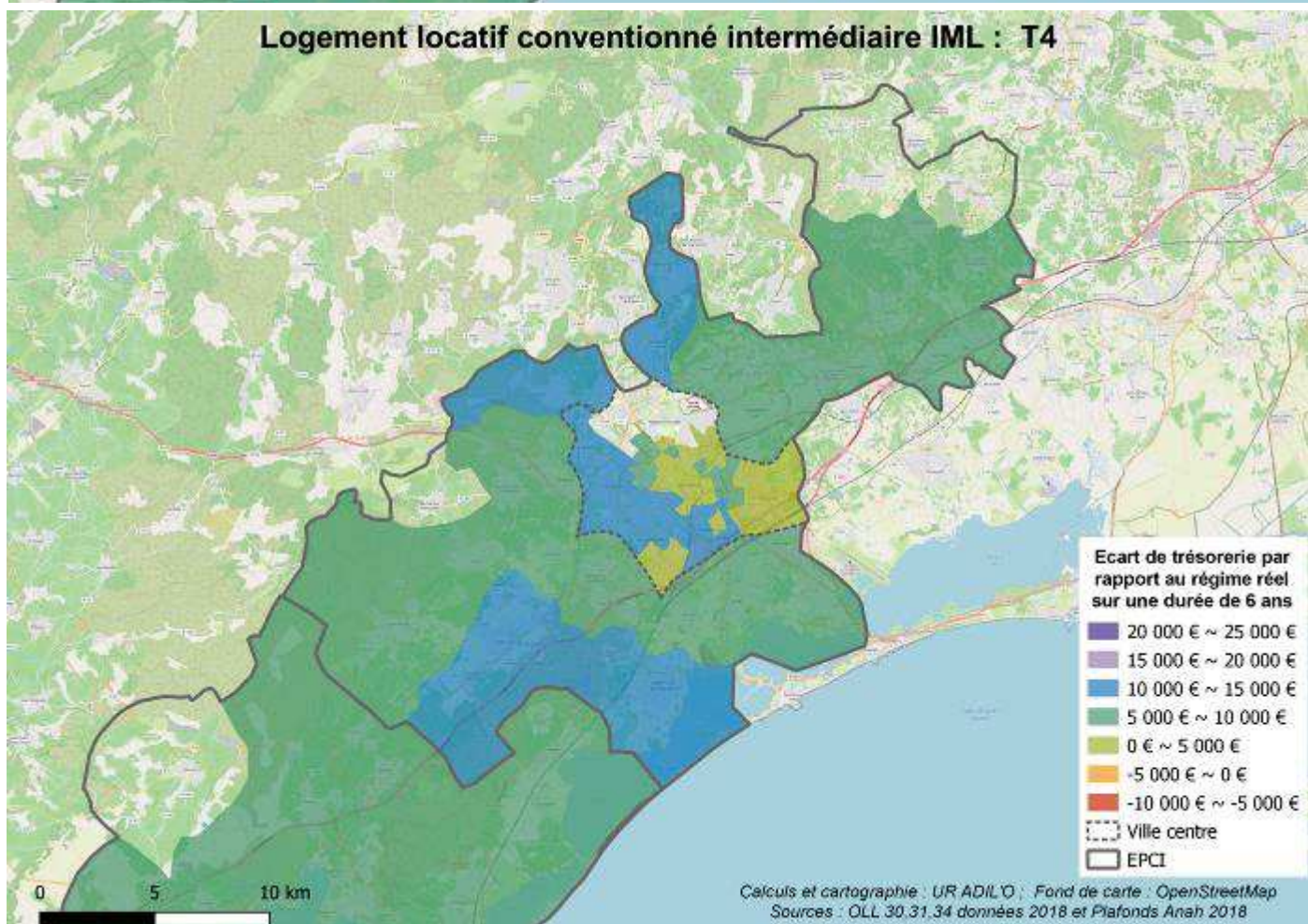


Montpellier Méditerranée Métropole

Logement locatif conventionné intermédiaire IML : T3

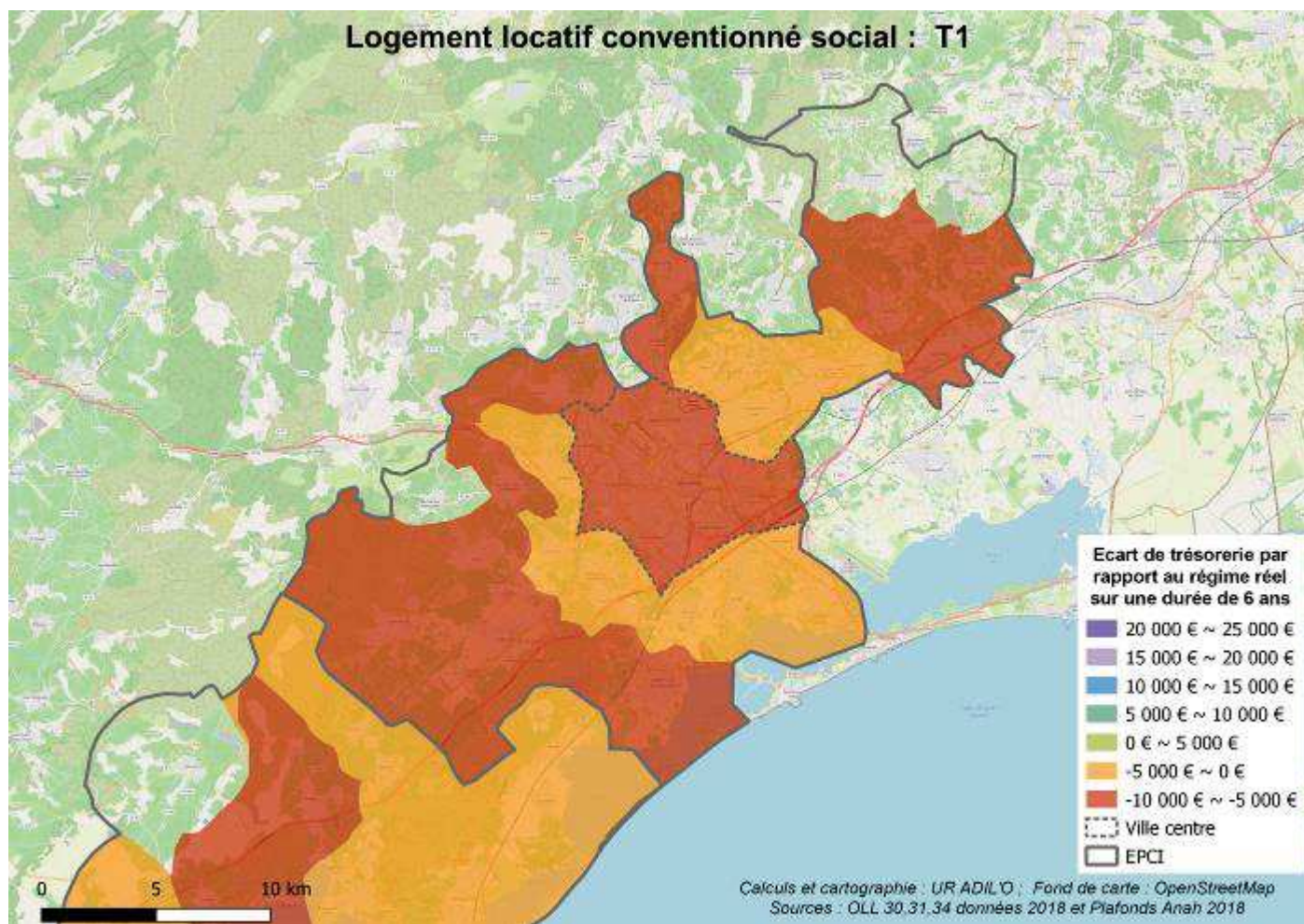


Logement locatif conventionné intermédiaire IML : T4

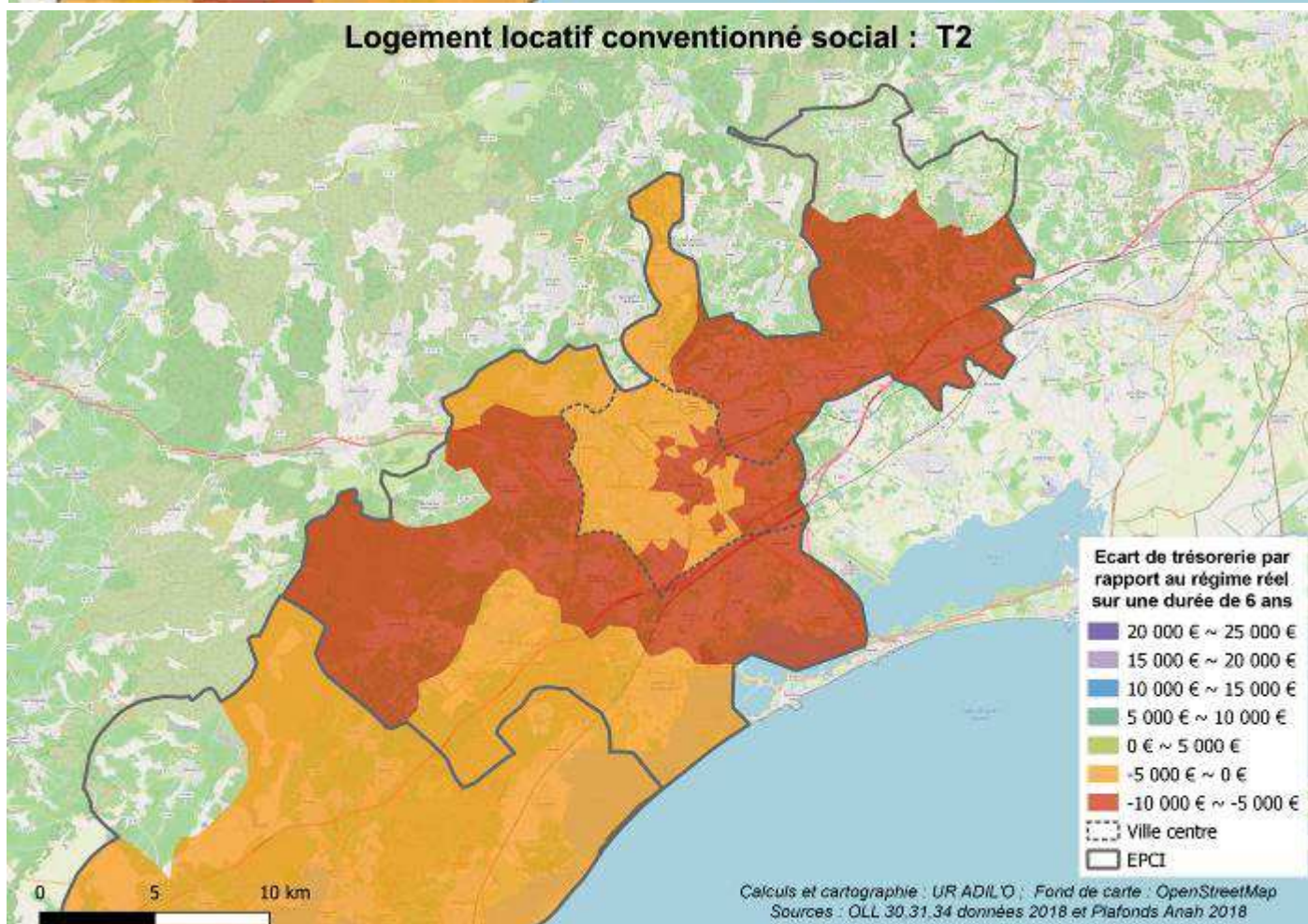


Montpellier Méditerranée Métropole

Logement locatif conventionné social : T1

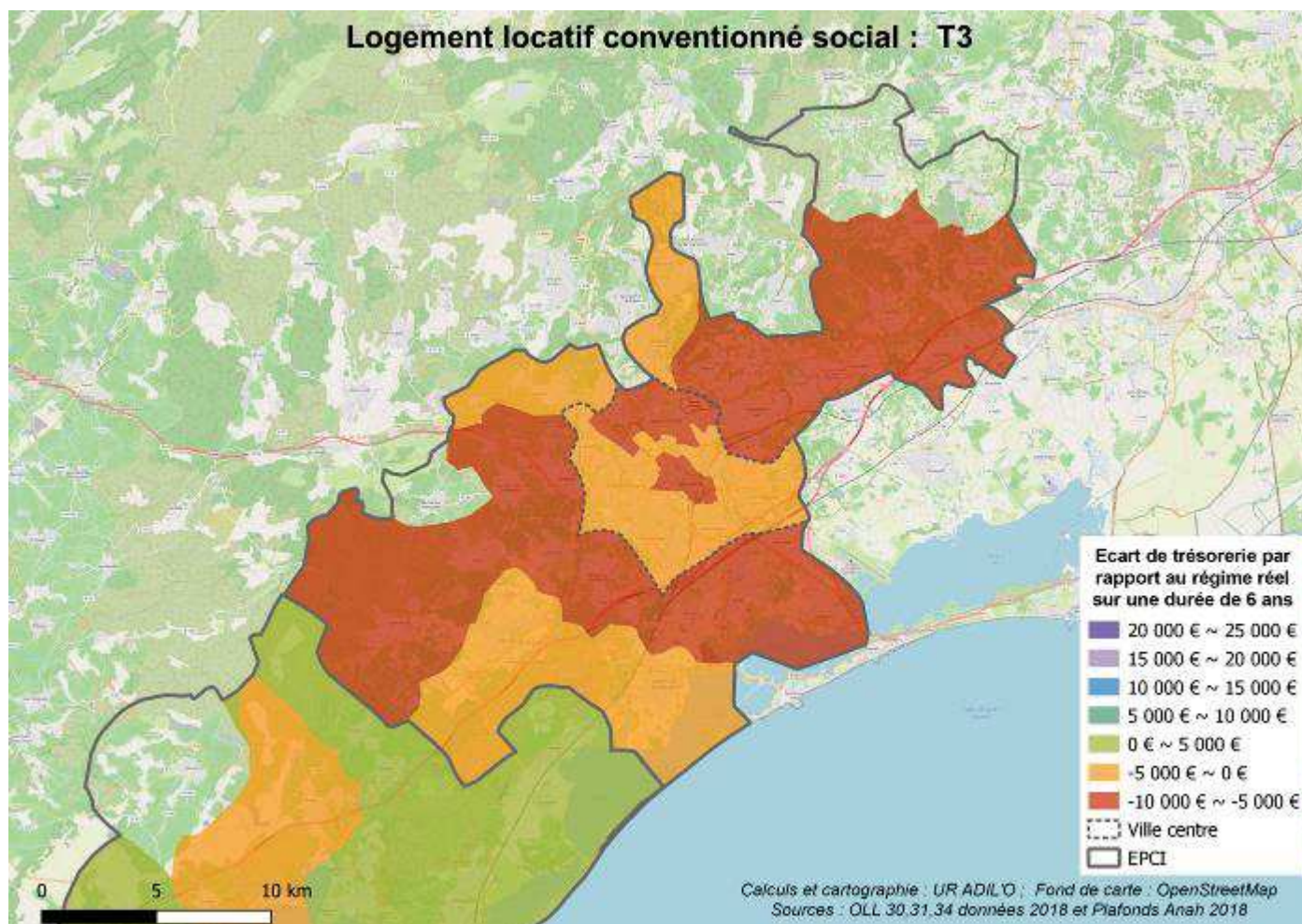


Logement locatif conventionné social : T2

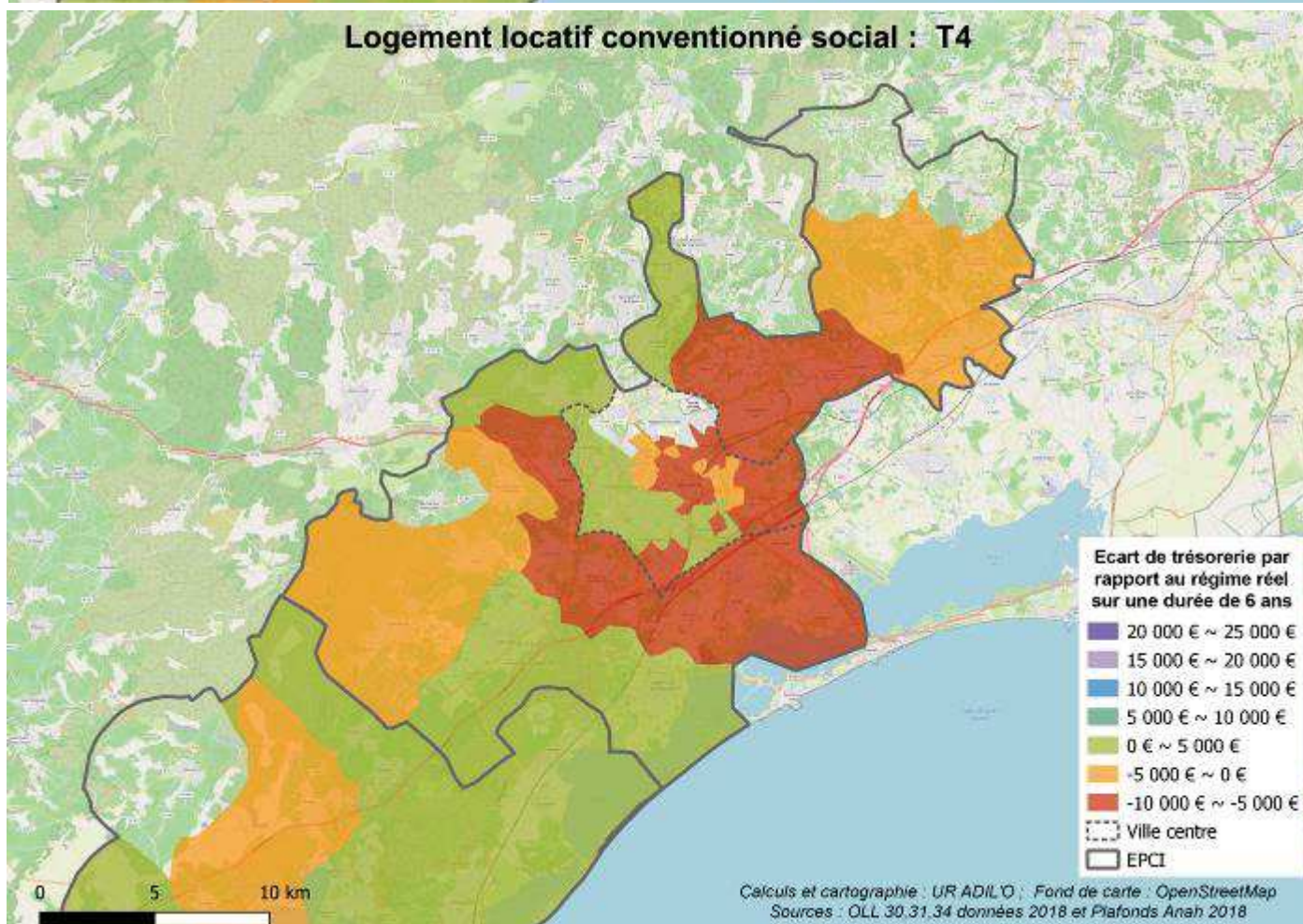


Montpellier Méditerranée Métropole

Logement locatif conventionné social : T3

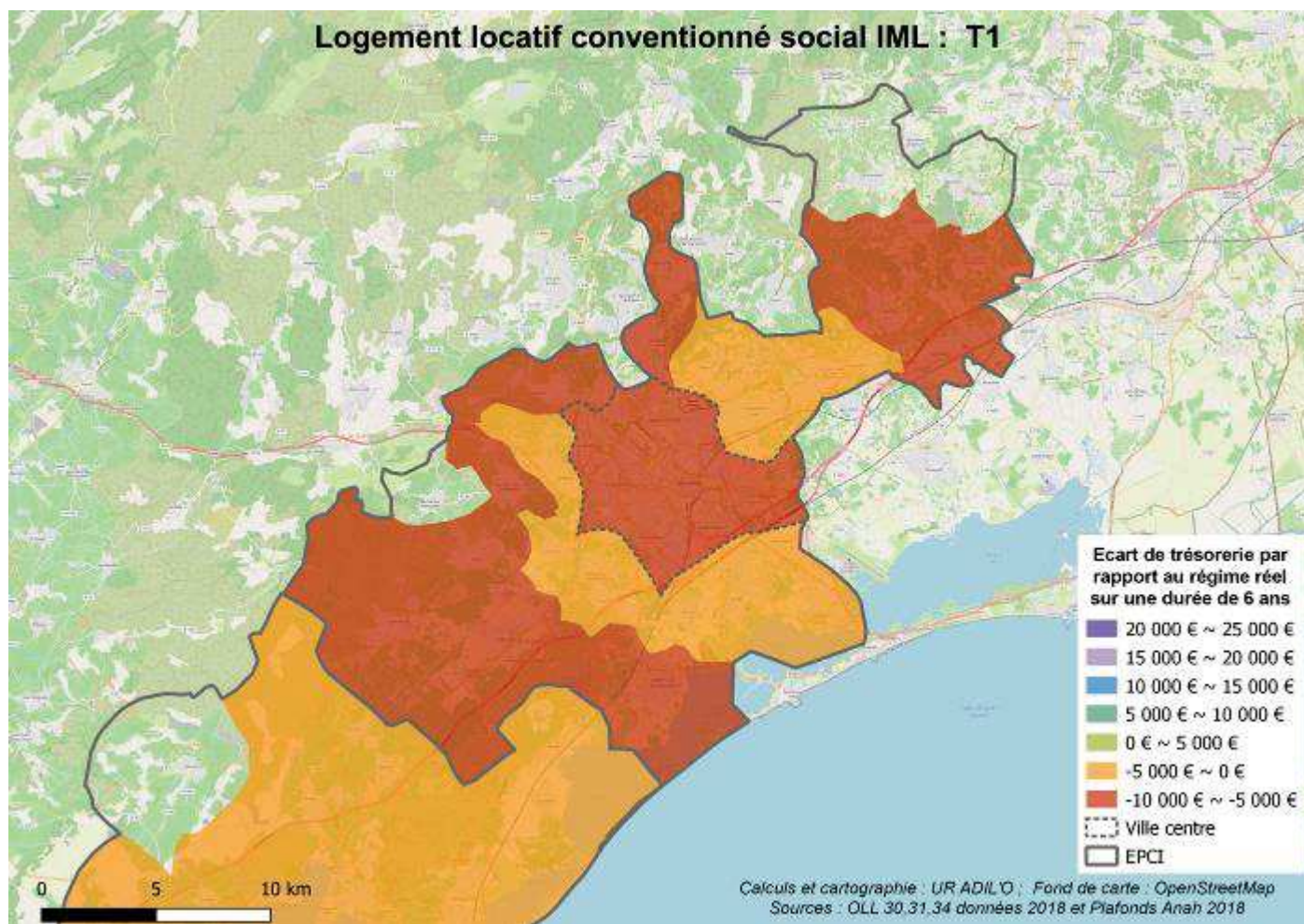


Logement locatif conventionné social : T4

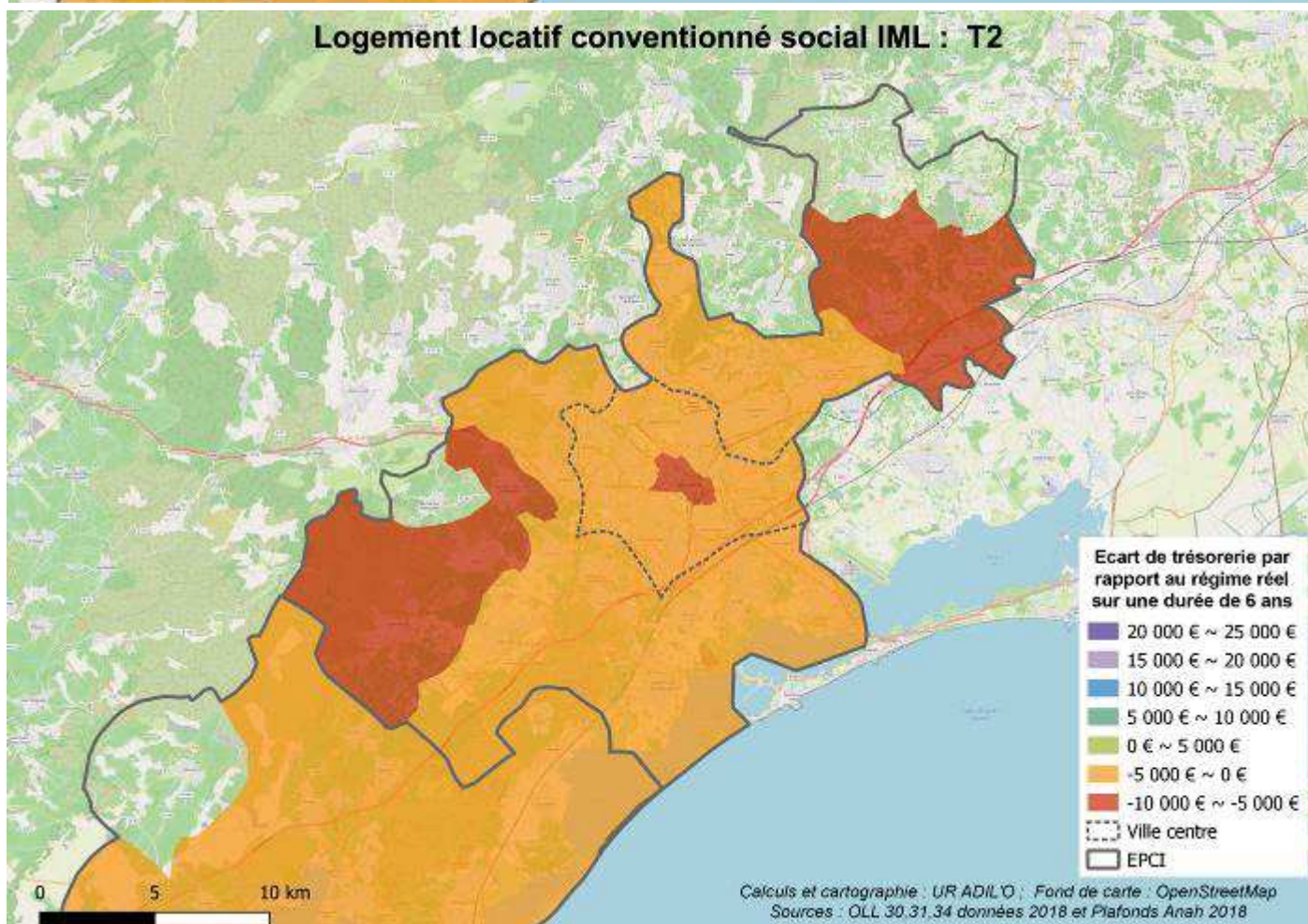


Montpellier Méditerranée Métropole

Logement locatif conventionné social IML : T1

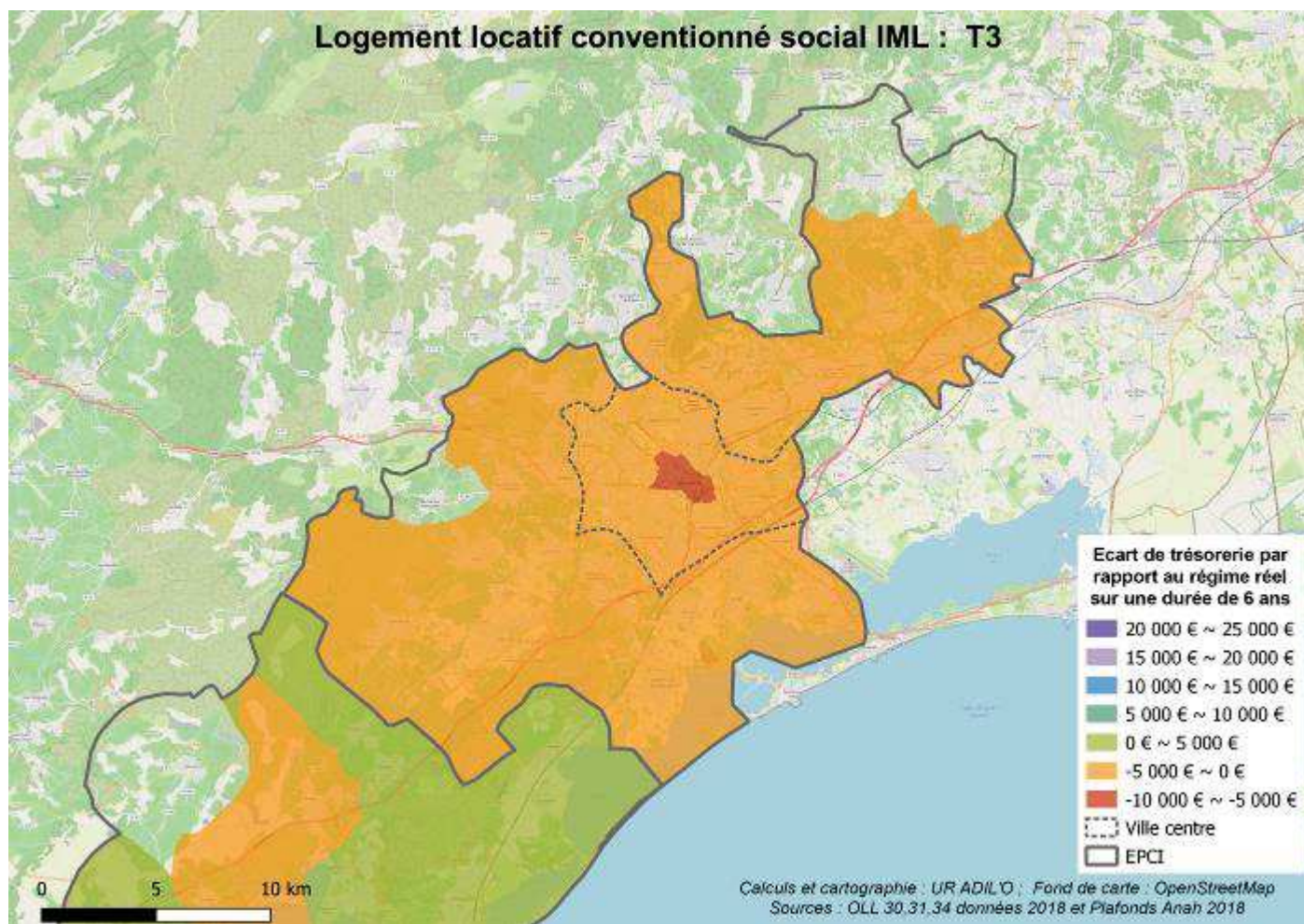


Logement locatif conventionné social IML : T2

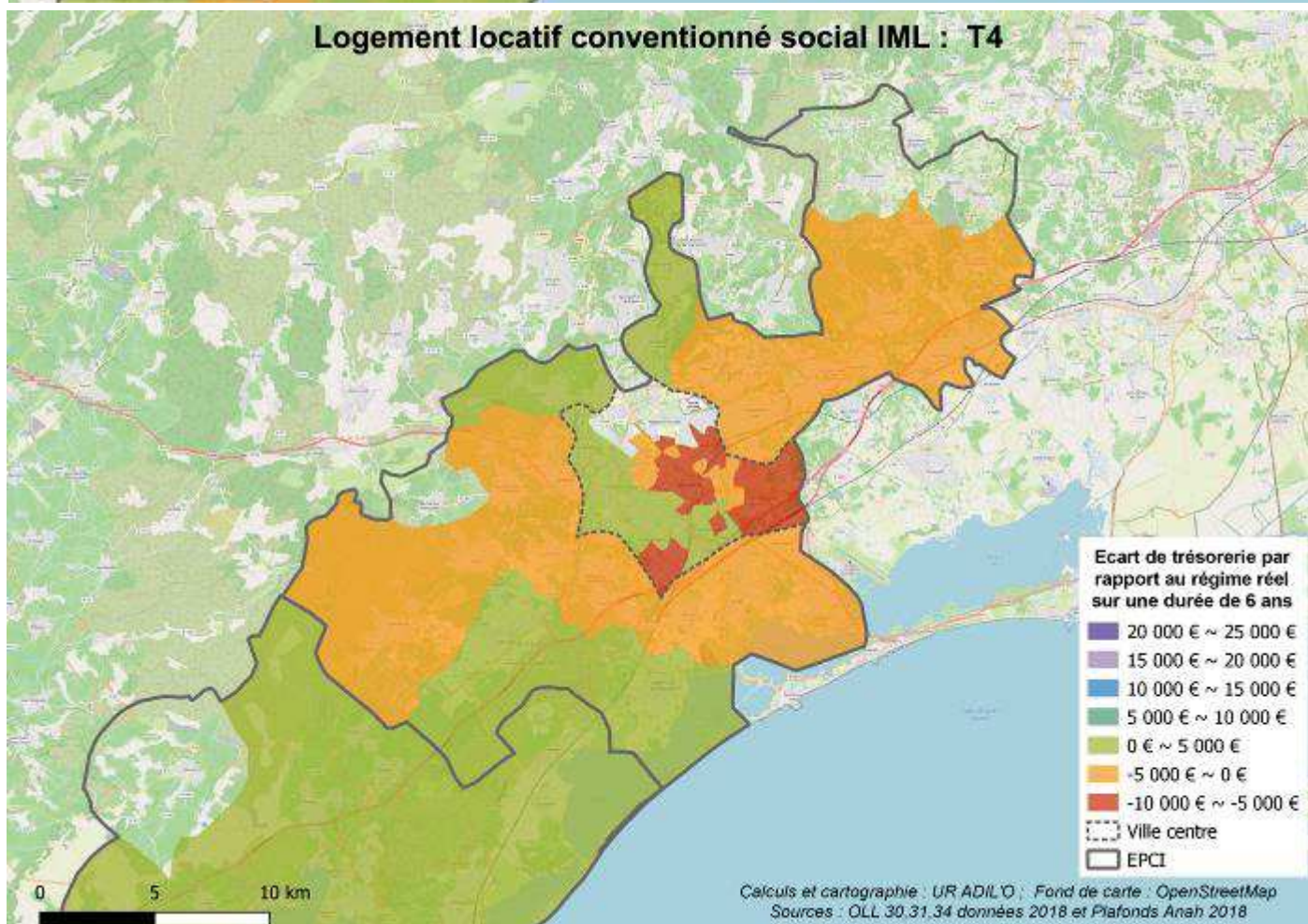


Montpellier Méditerranée Métropole

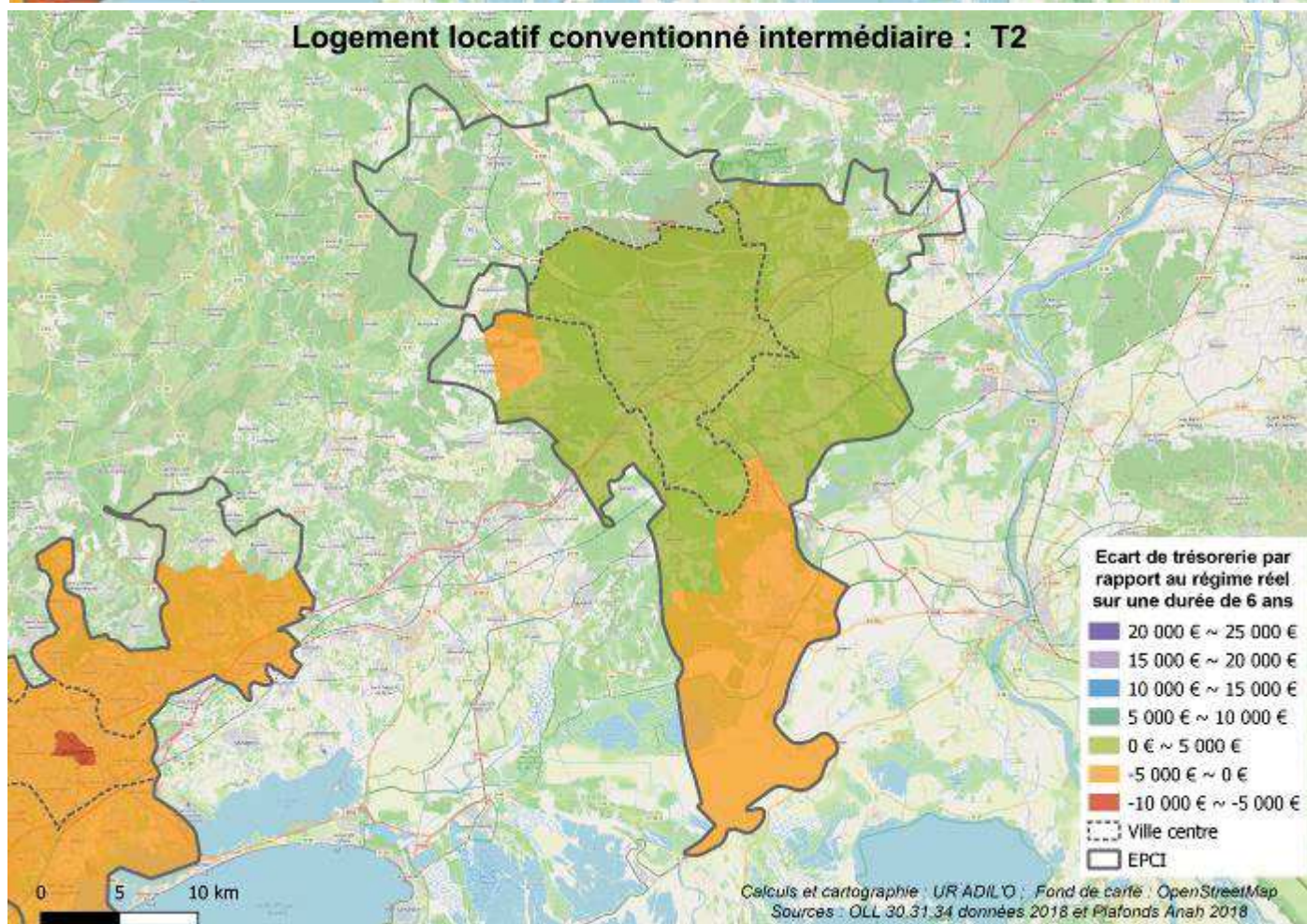
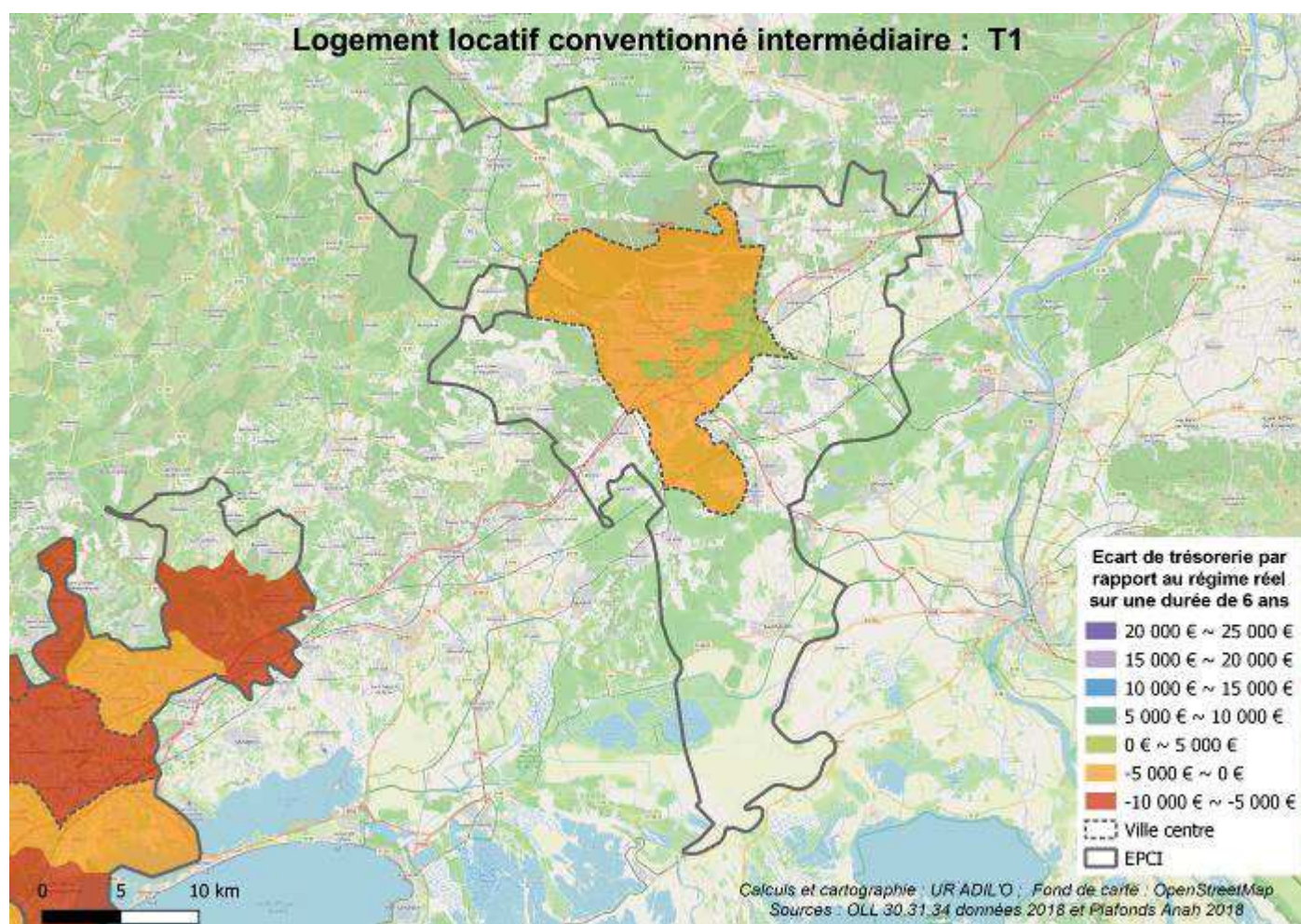
Logement locatif conventionné social IML : T3



Logement locatif conventionné social IML : T4

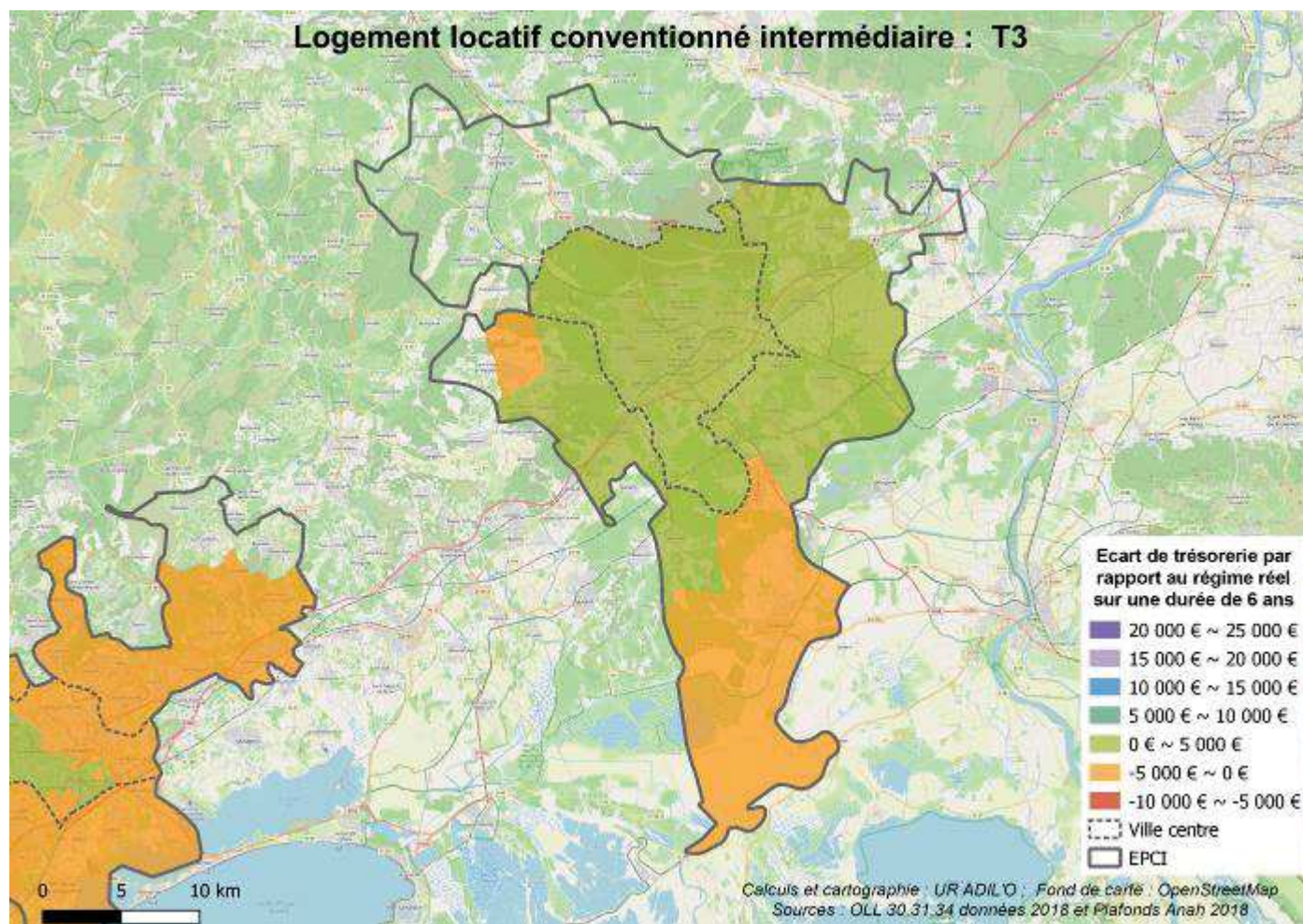


Nîmes Métropole

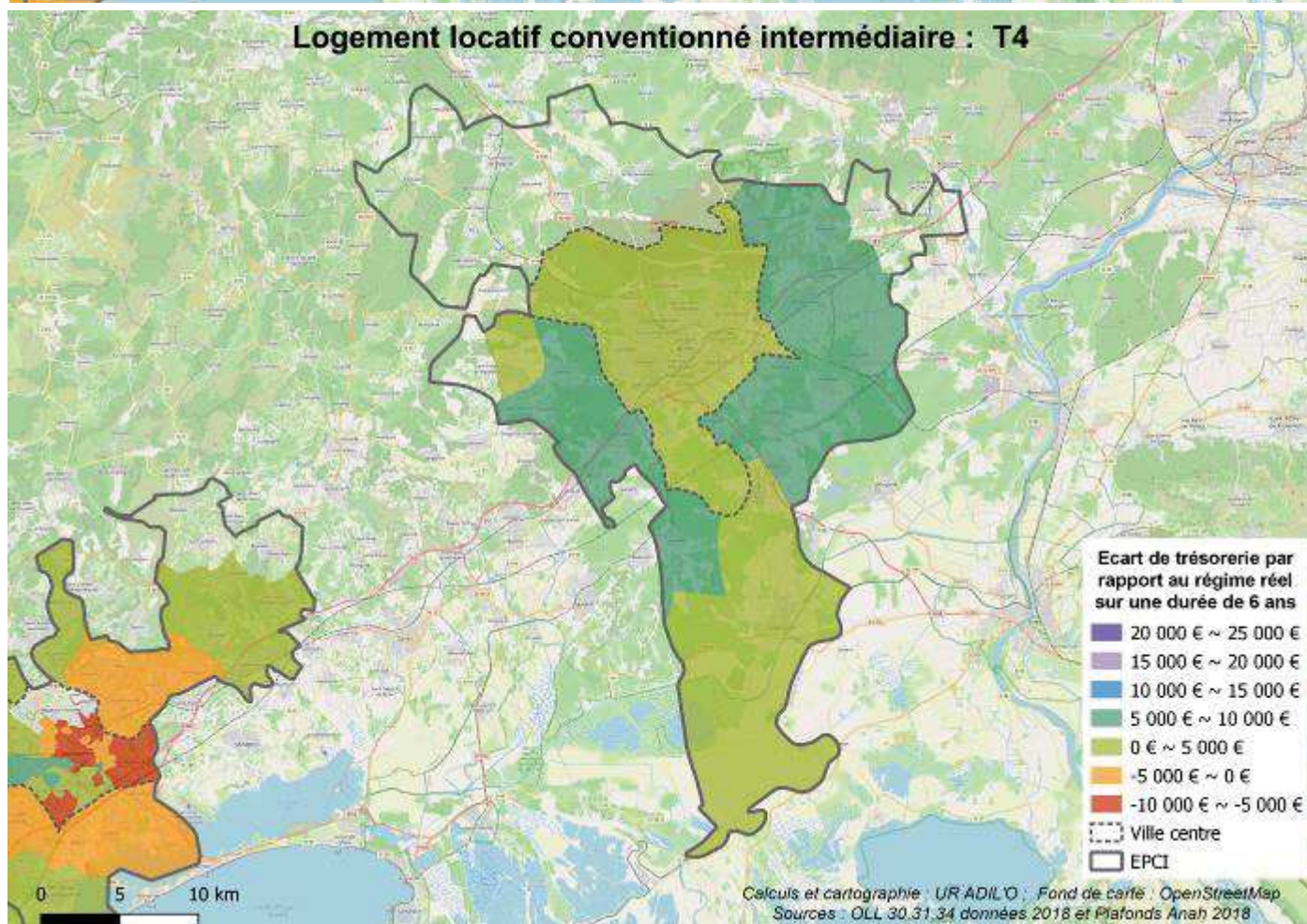


Nîmes Métropole

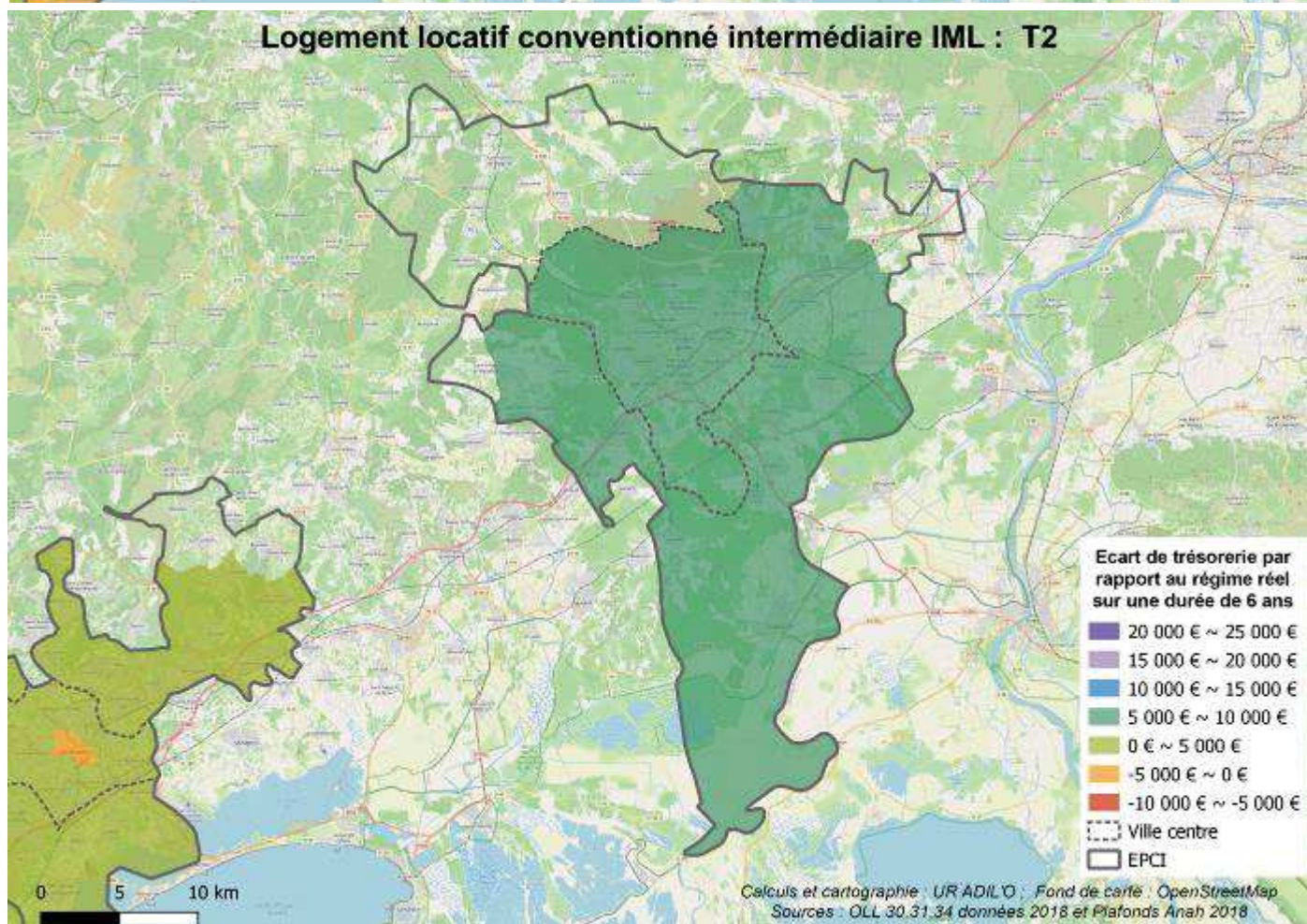
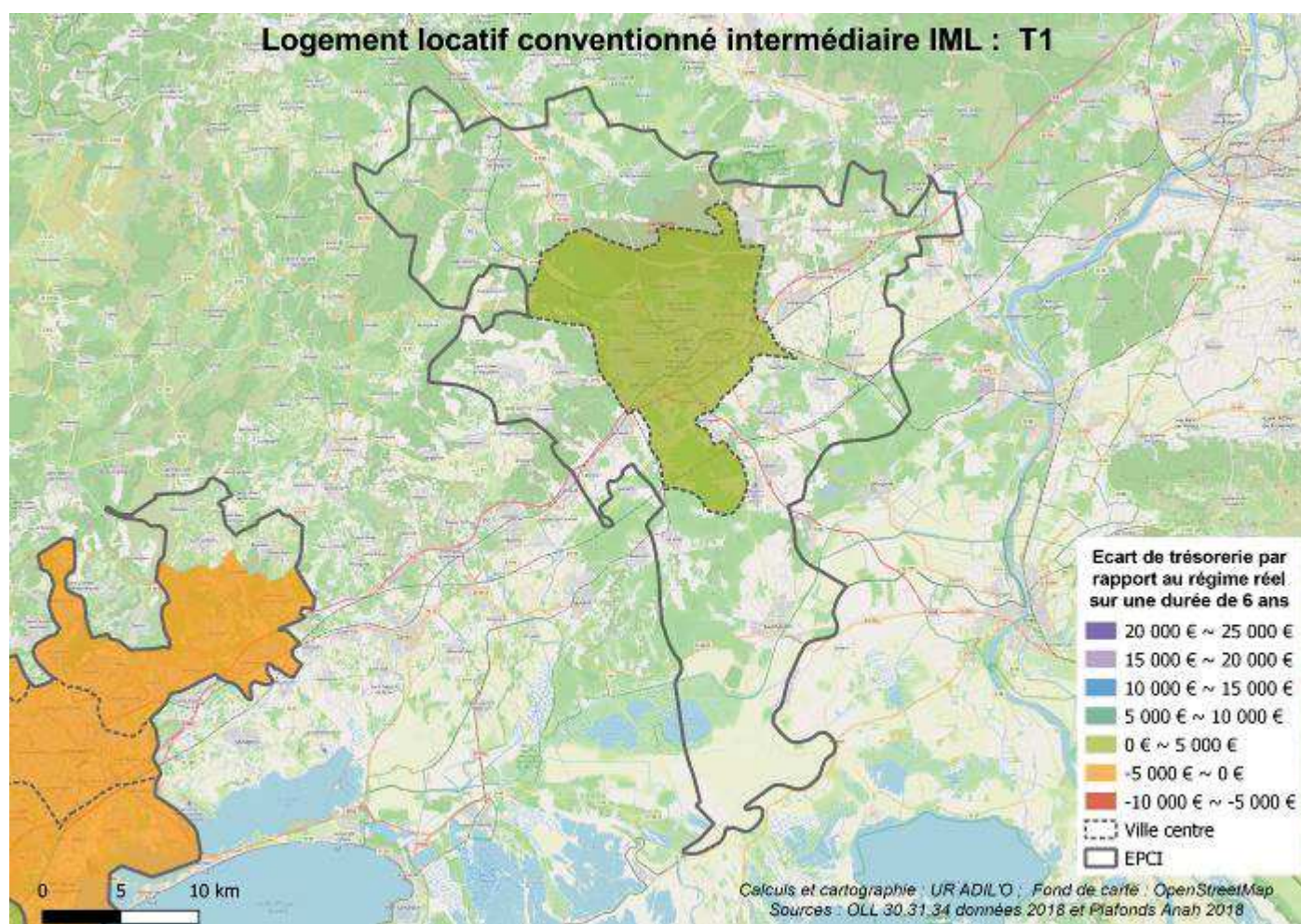
Logement locatif conventionné intermédiaire : T3



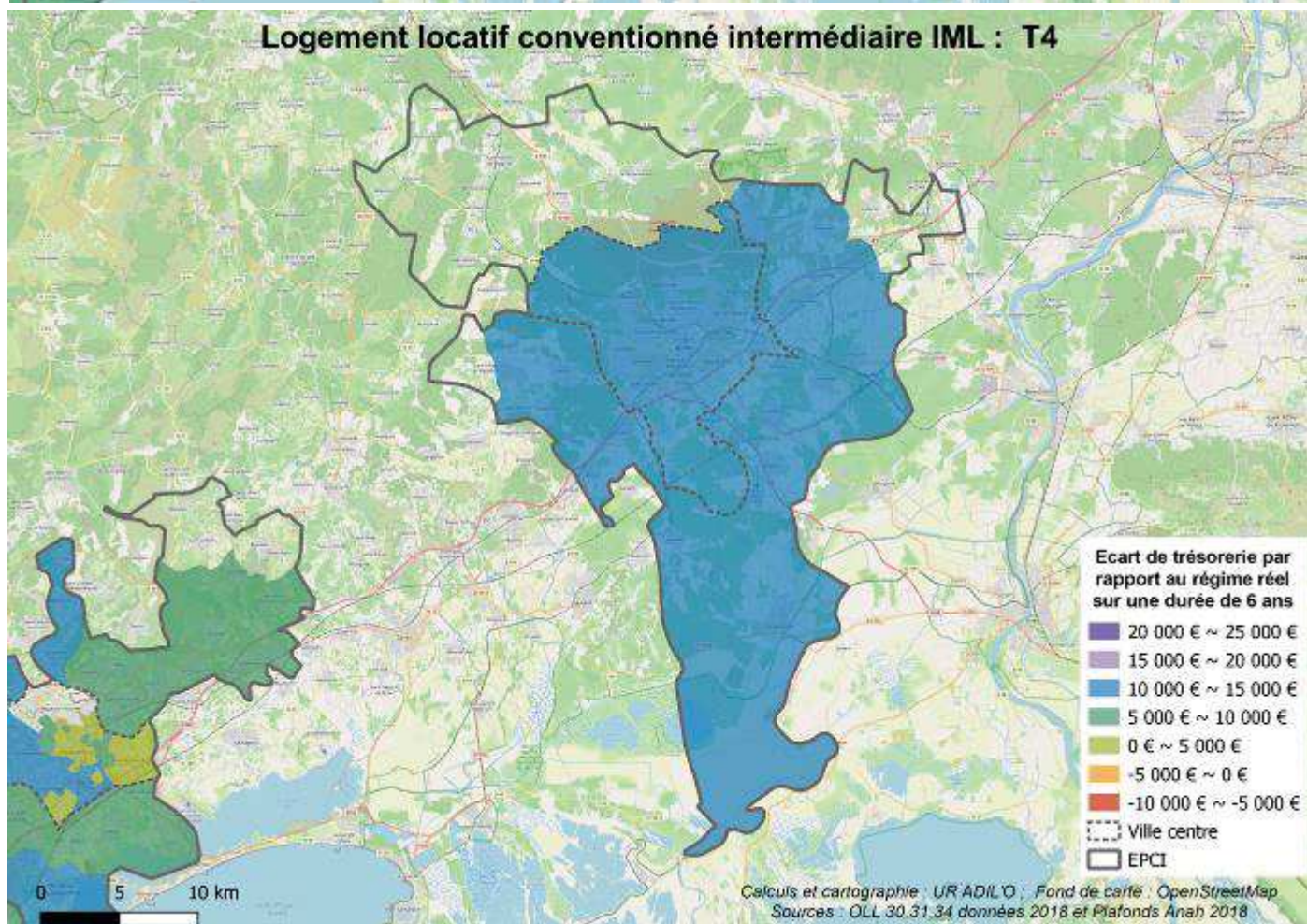
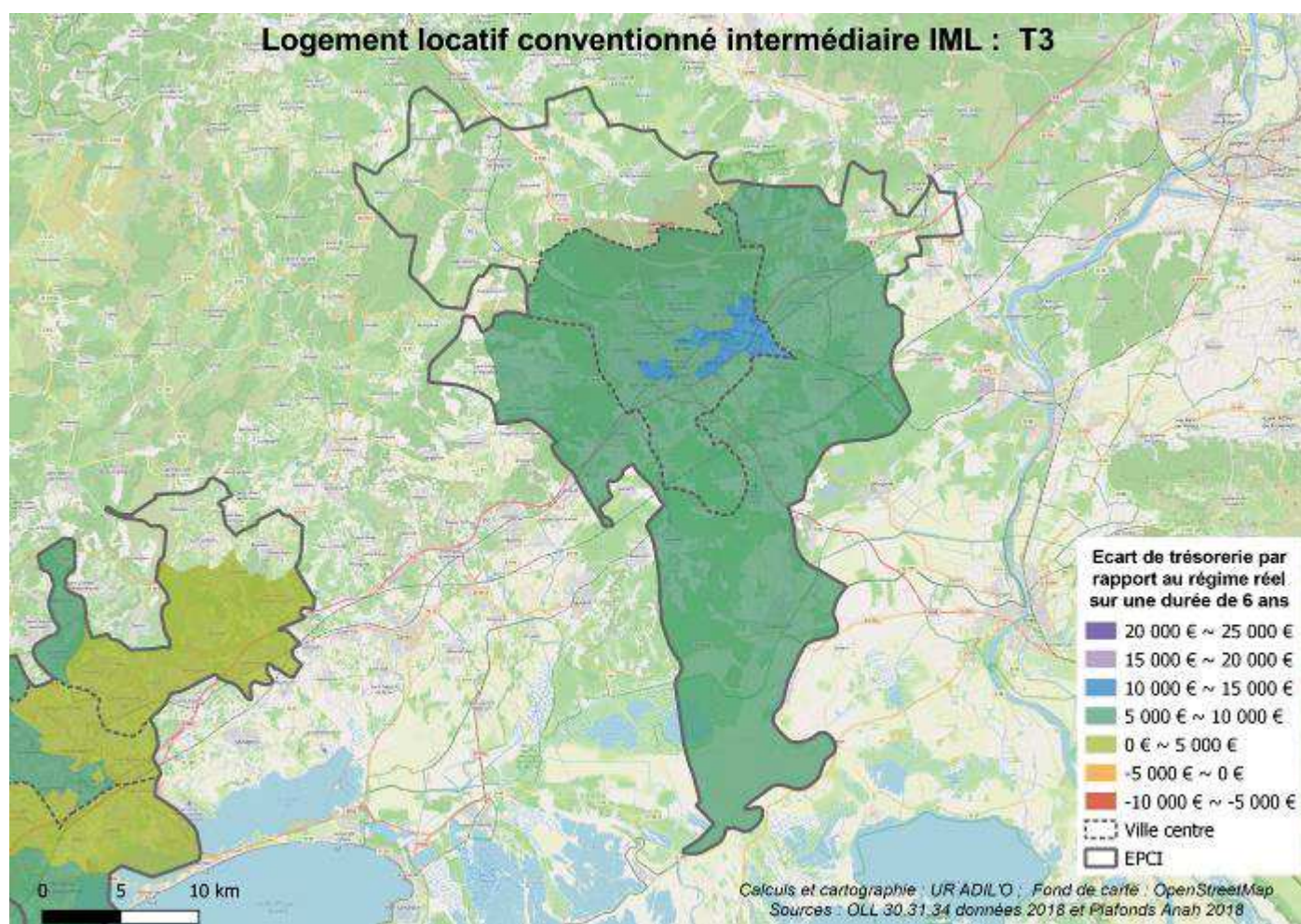
Logement locatif conventionné intermédiaire : T4



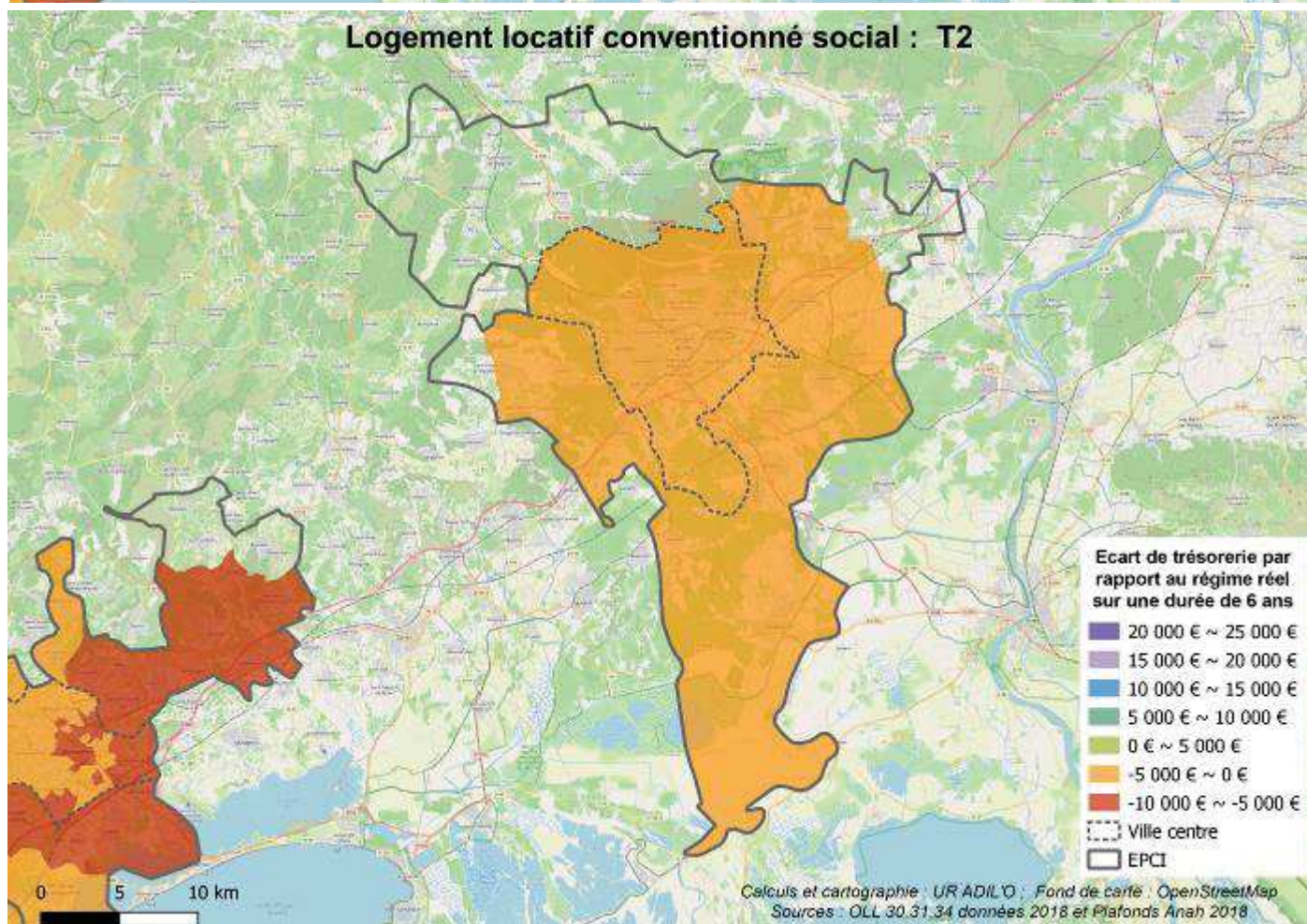
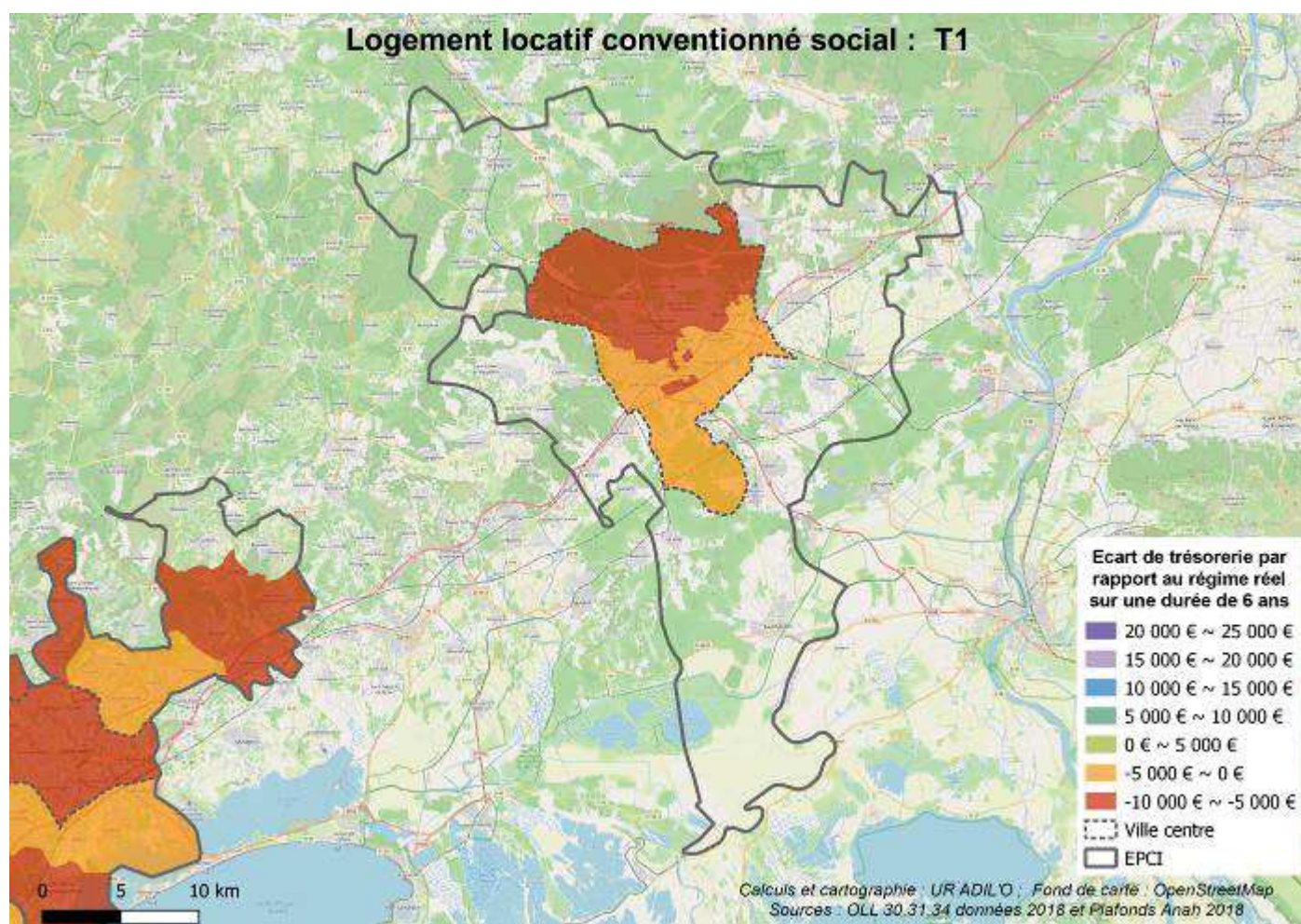
Nîmes Métropole



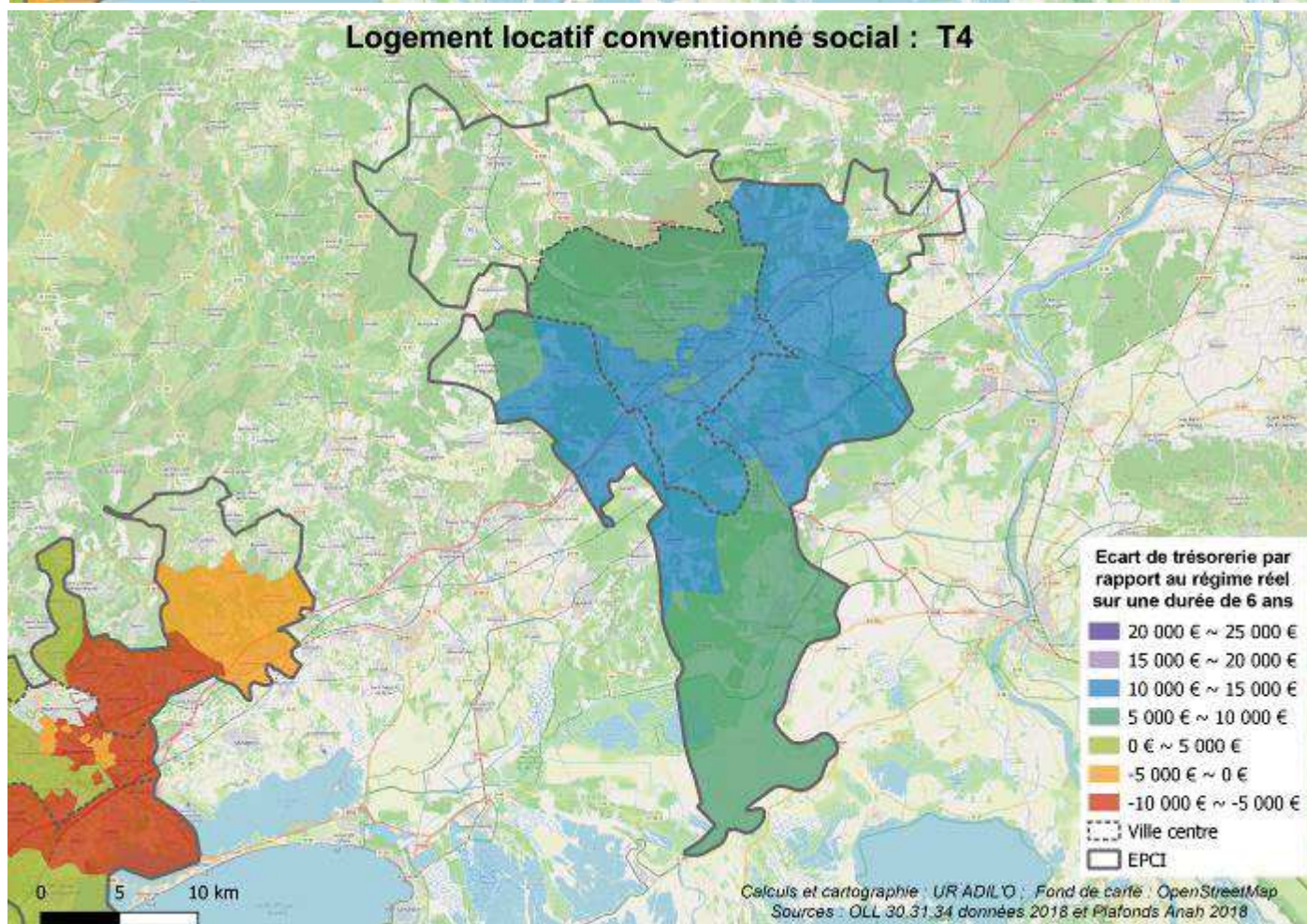
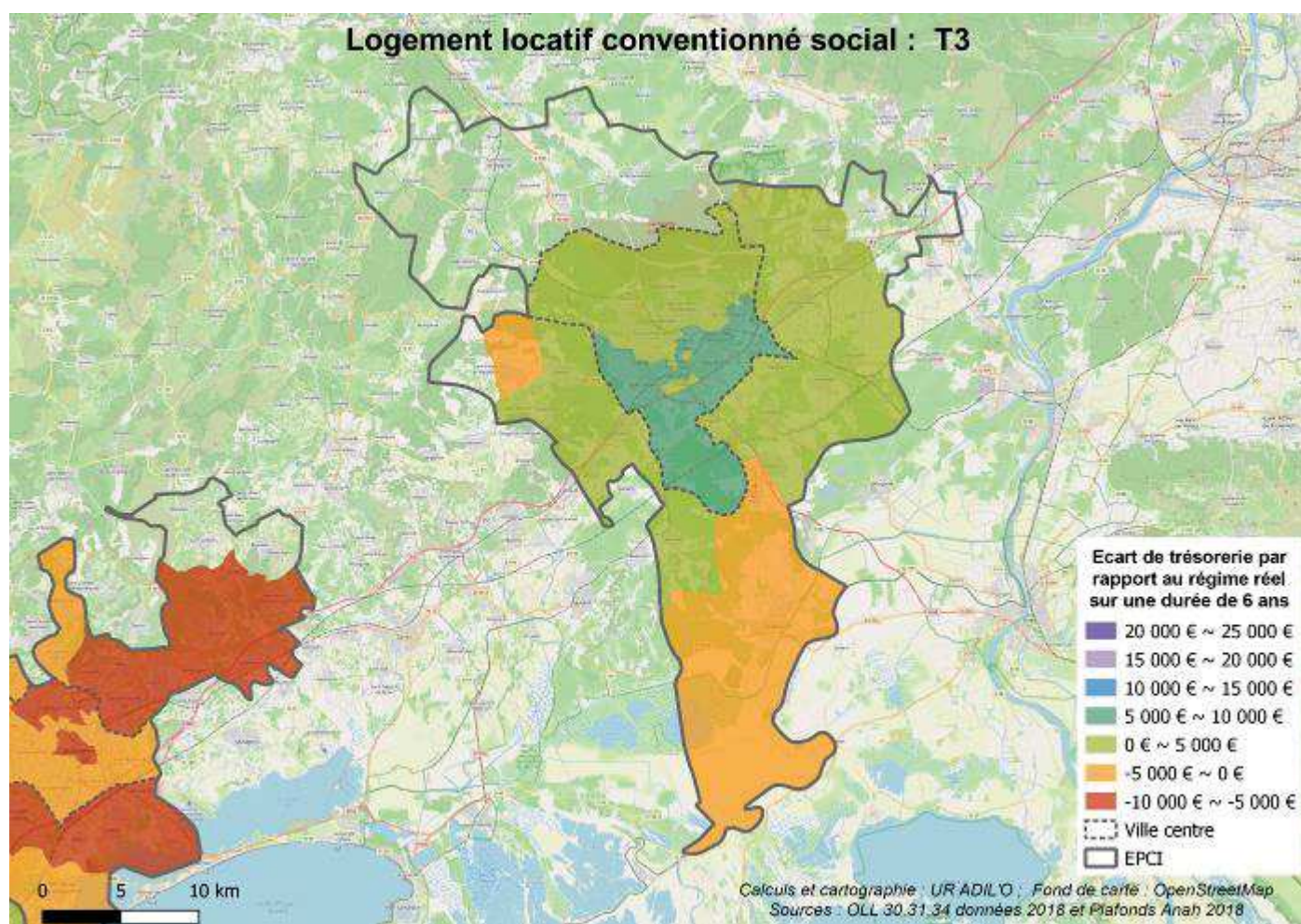
Nîmes Métropole



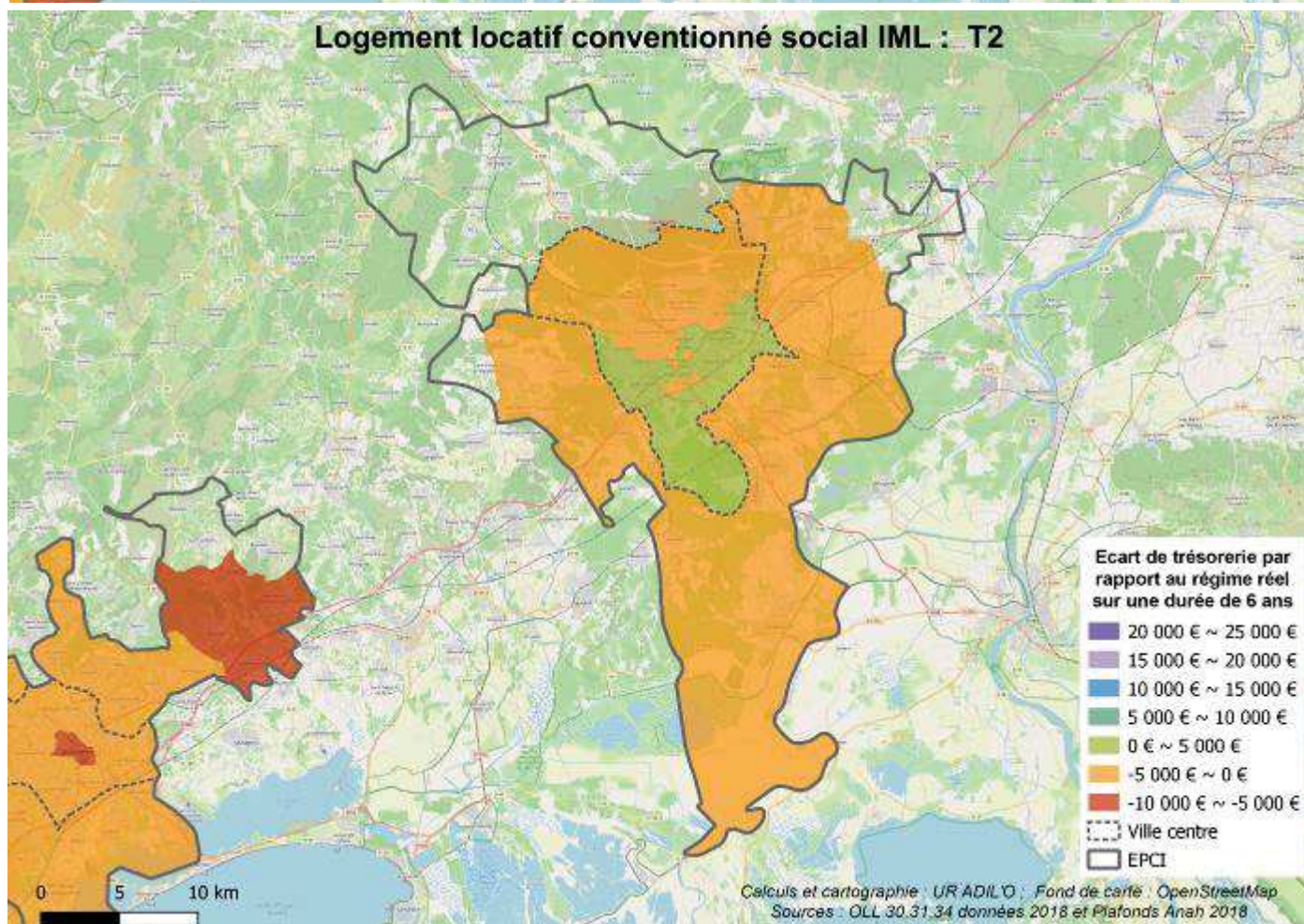
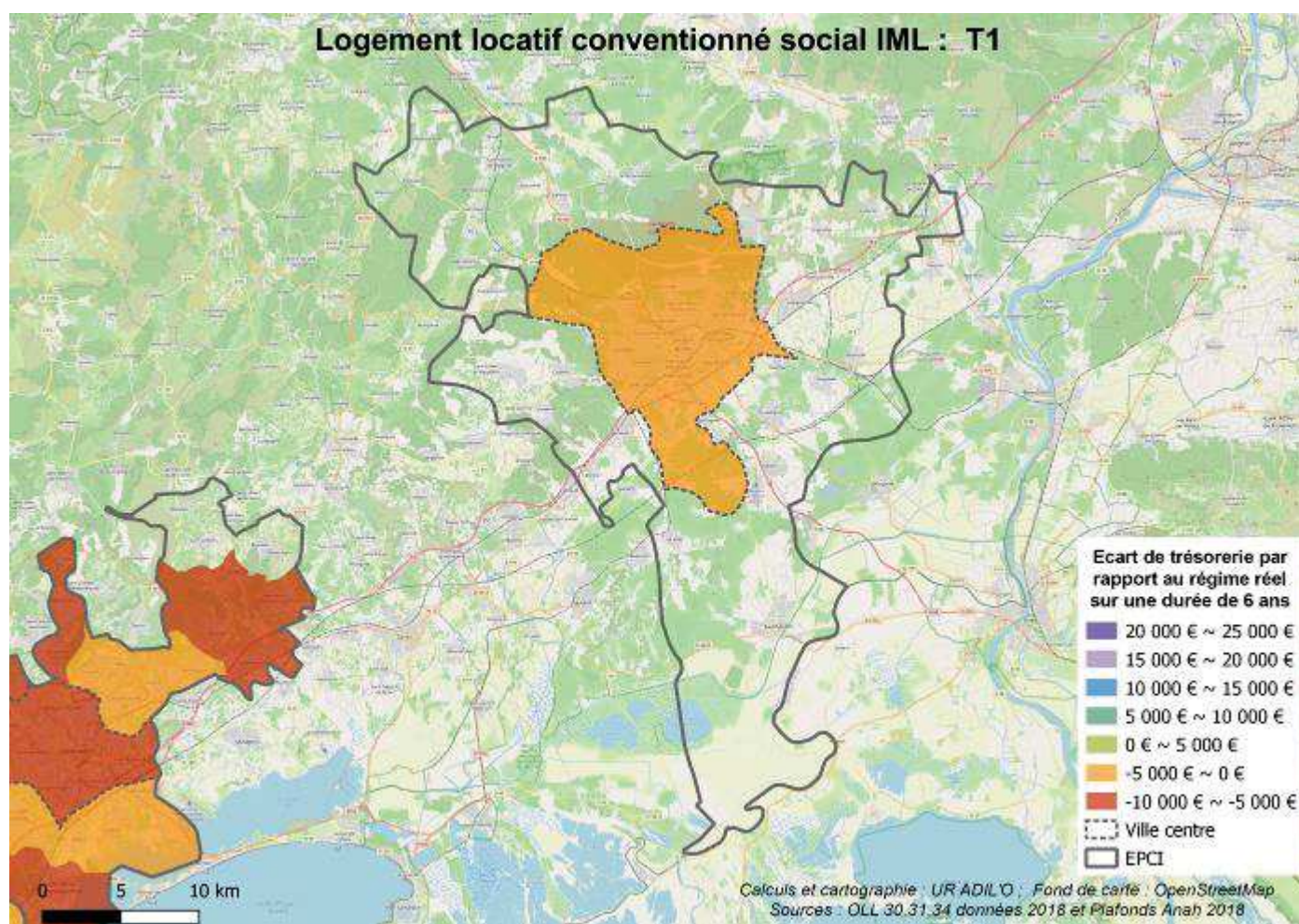
Nîmes Métropole



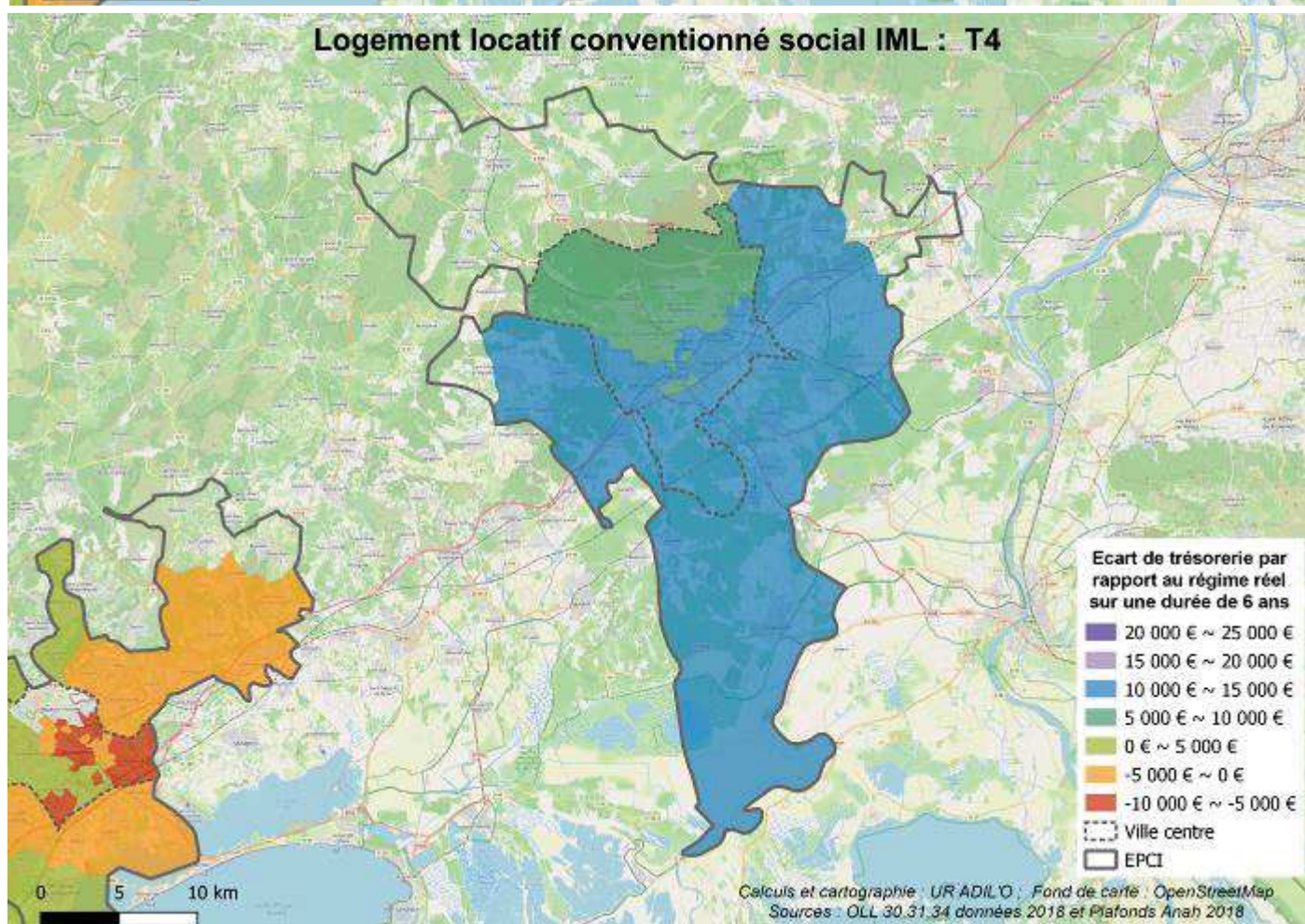
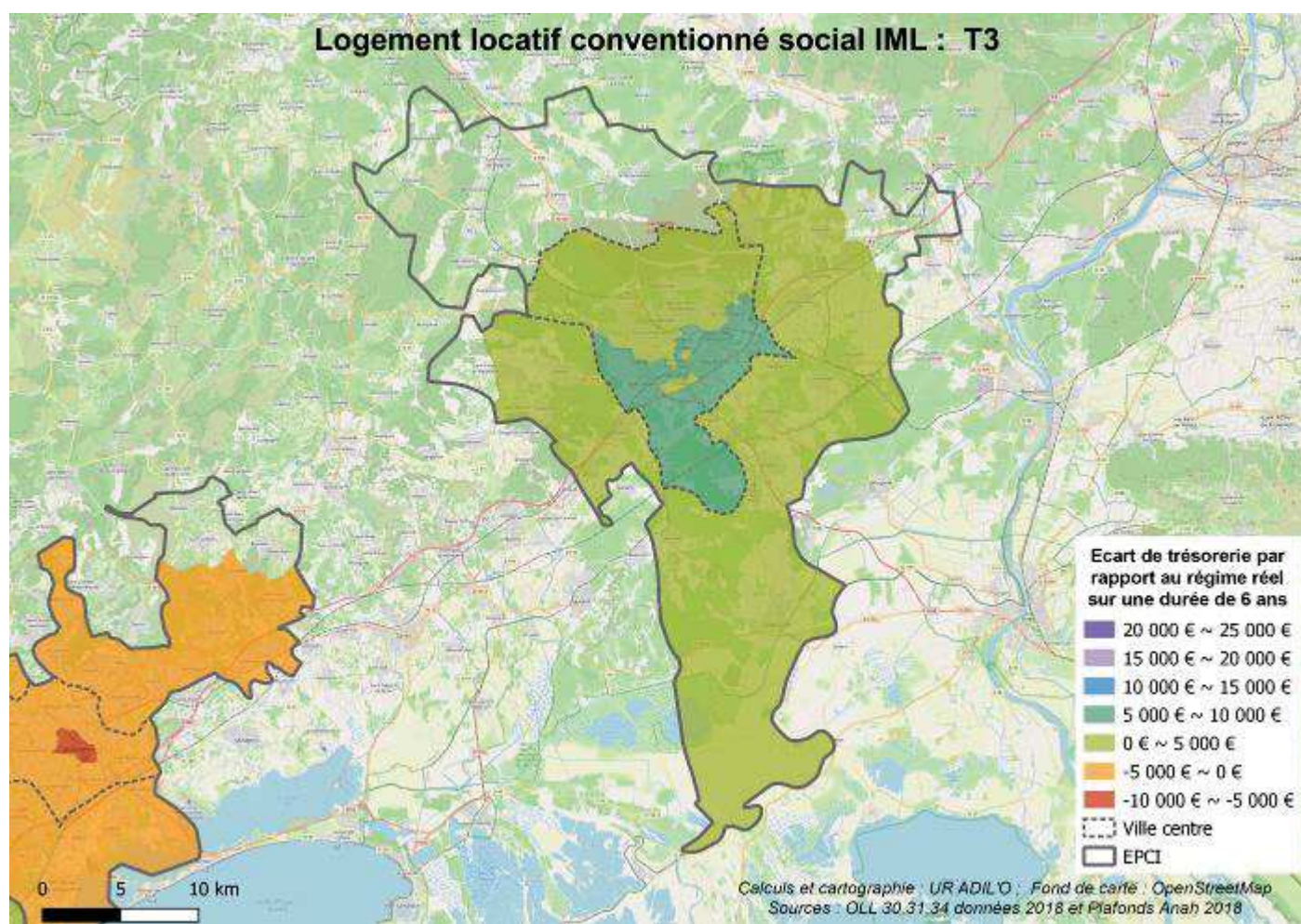
Nîmes Métropole



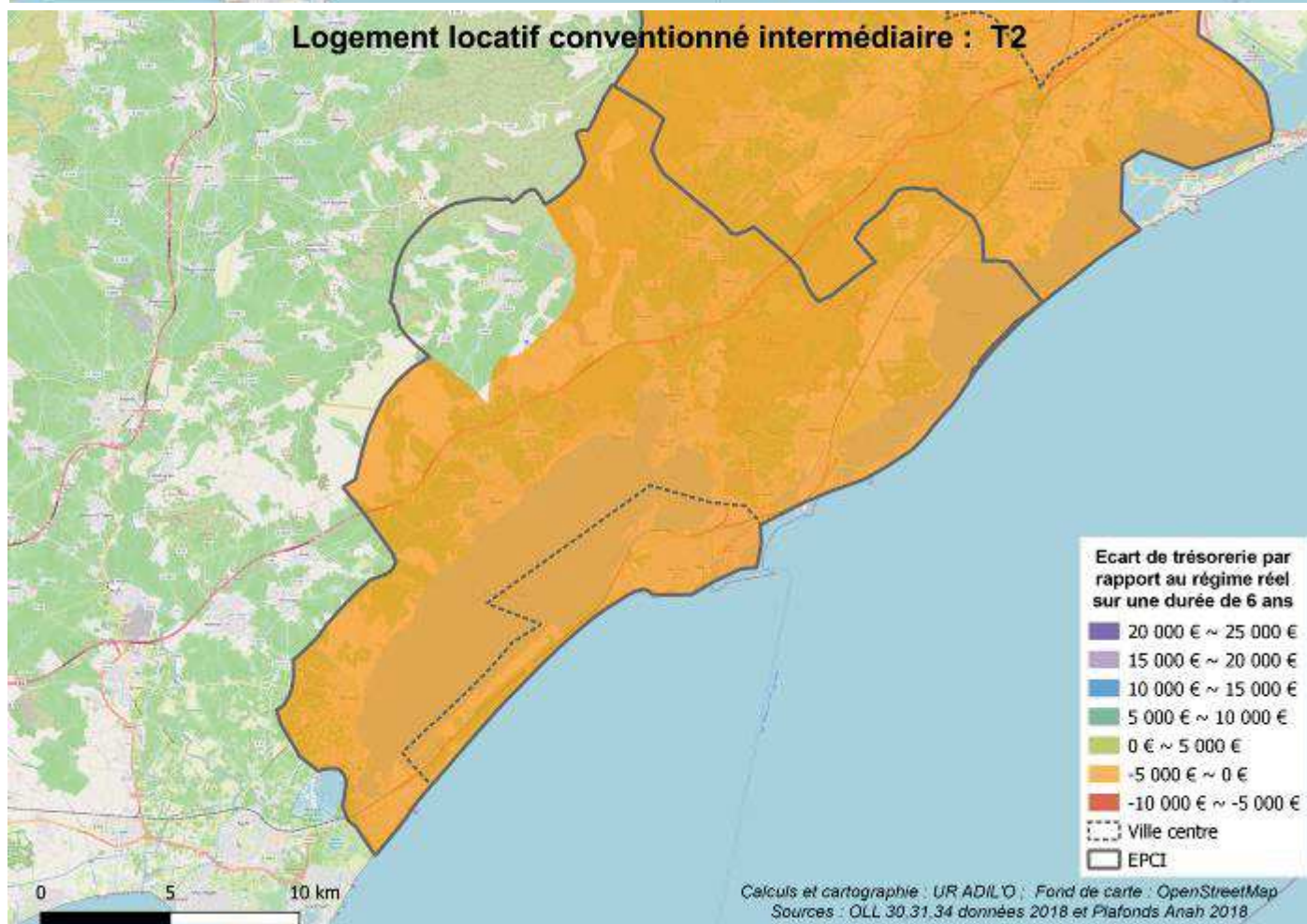
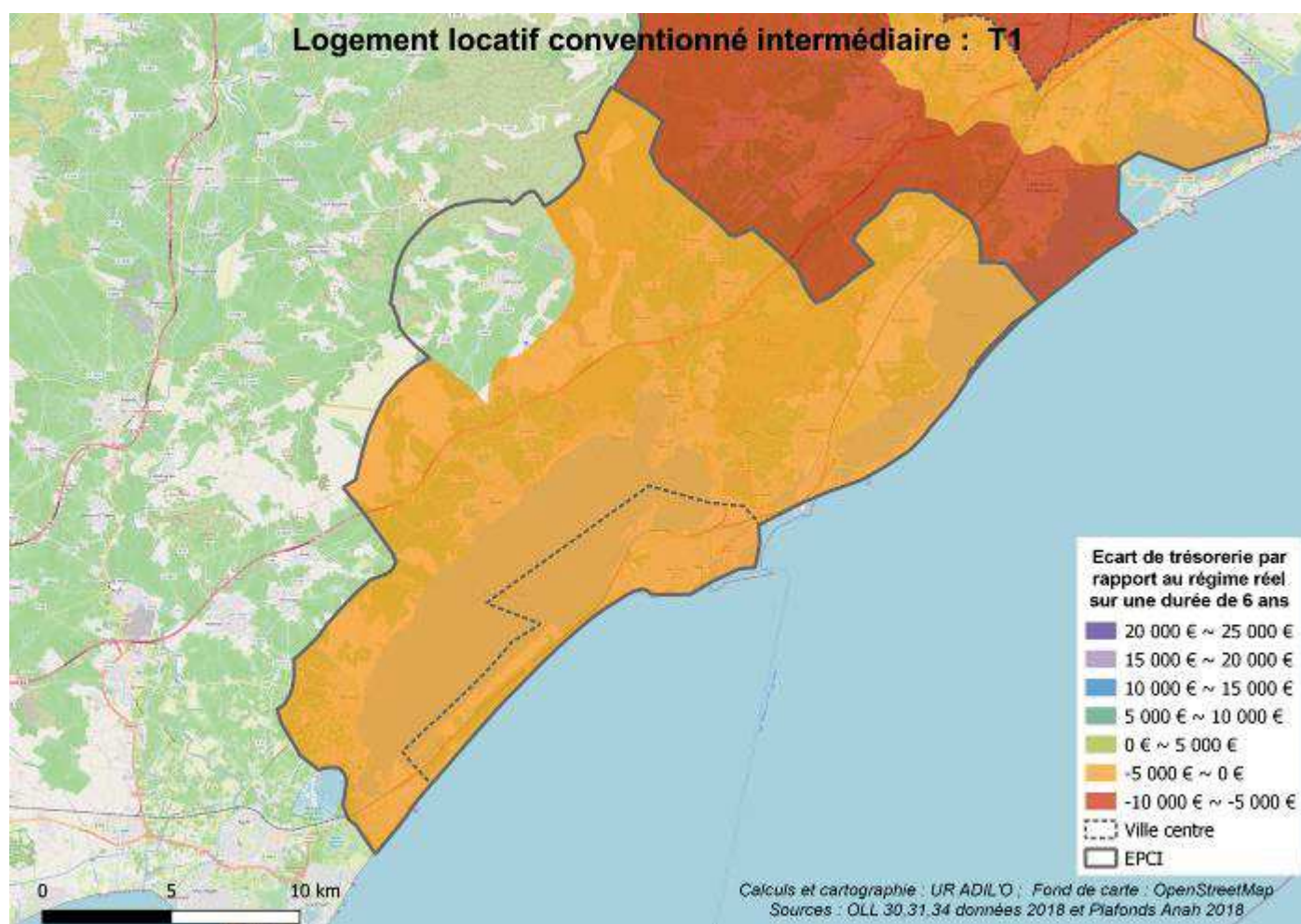
Nîmes Métropole



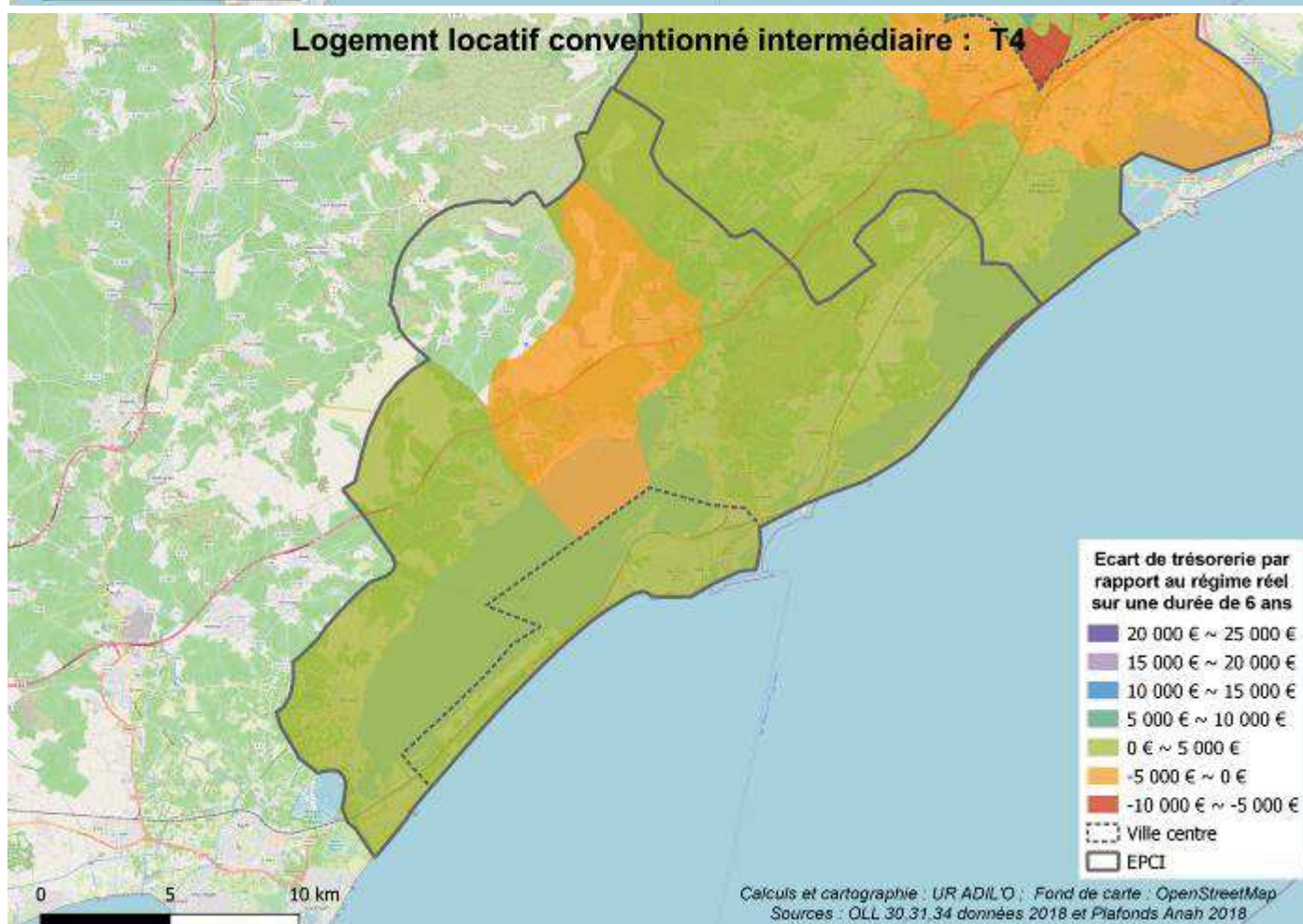
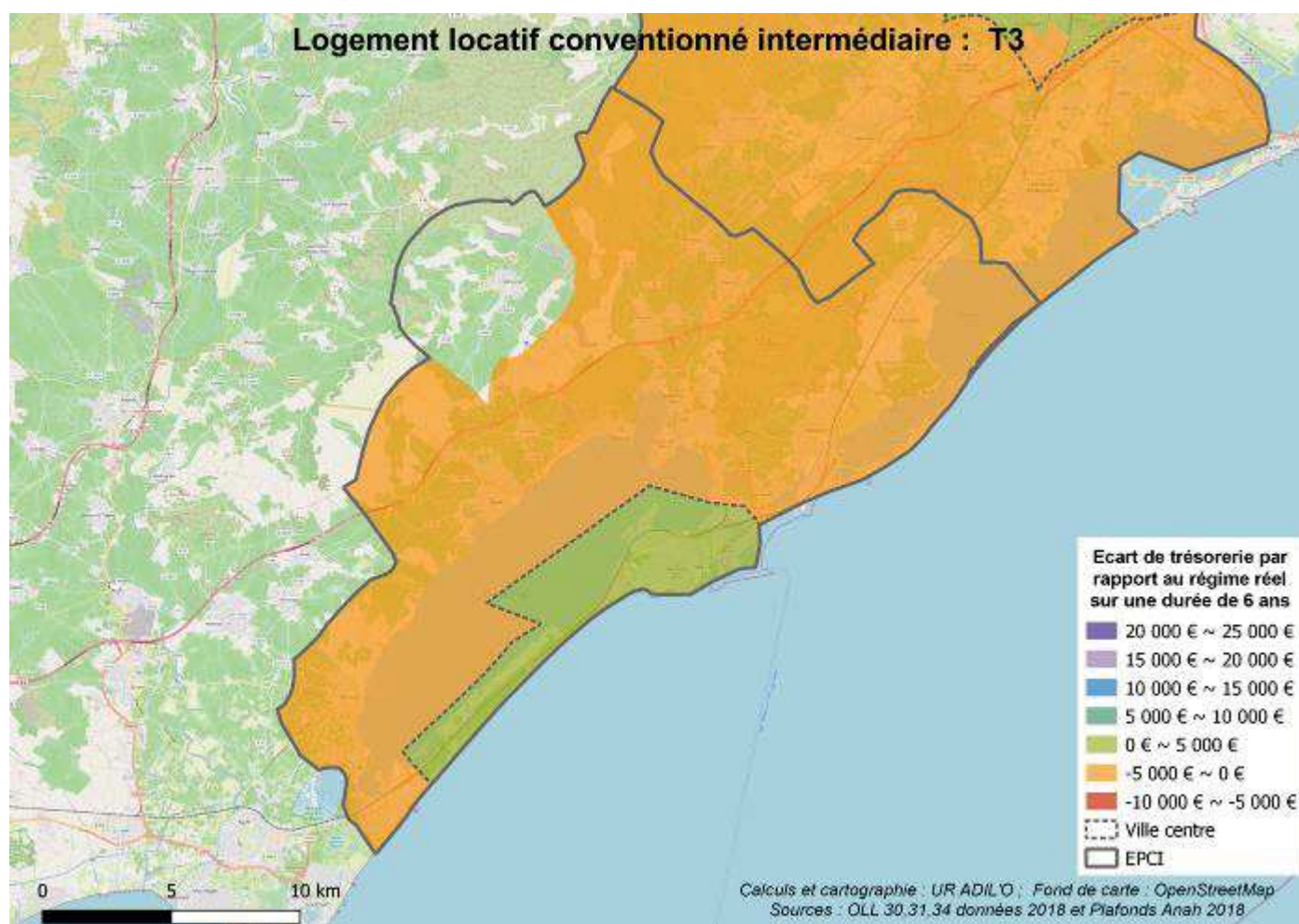
Nîmes Métropole



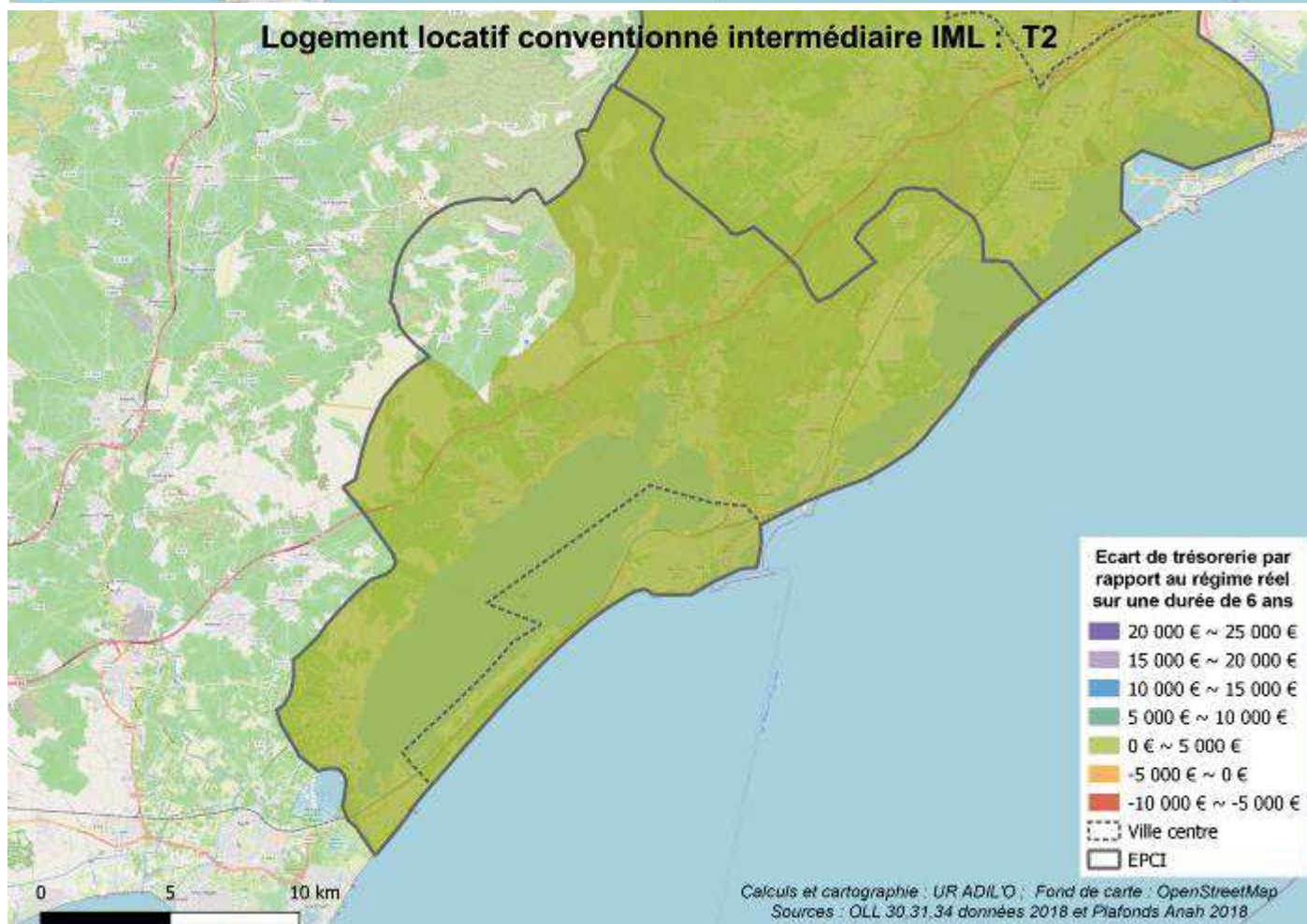
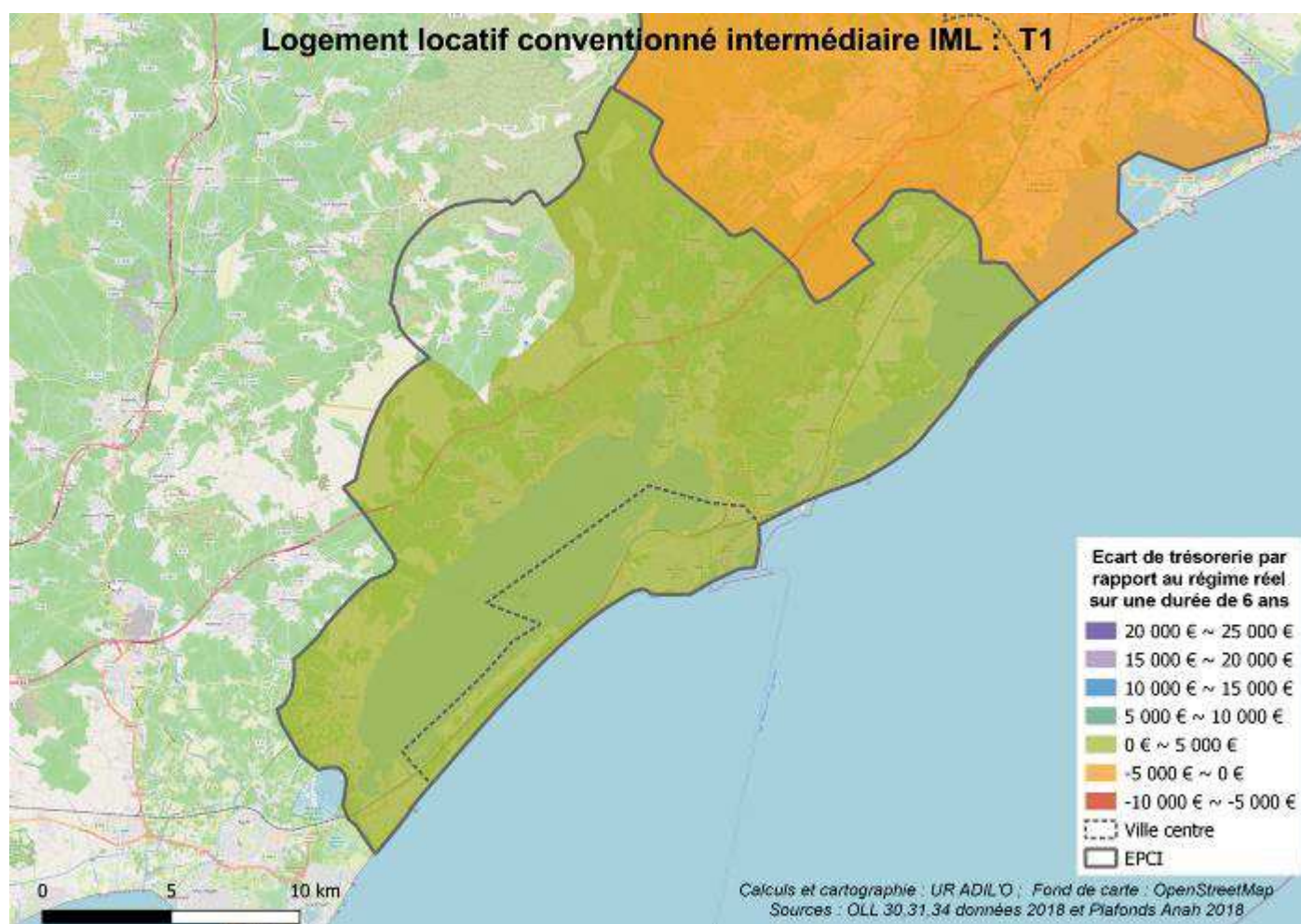
Sète Agglopôle Méditerranée



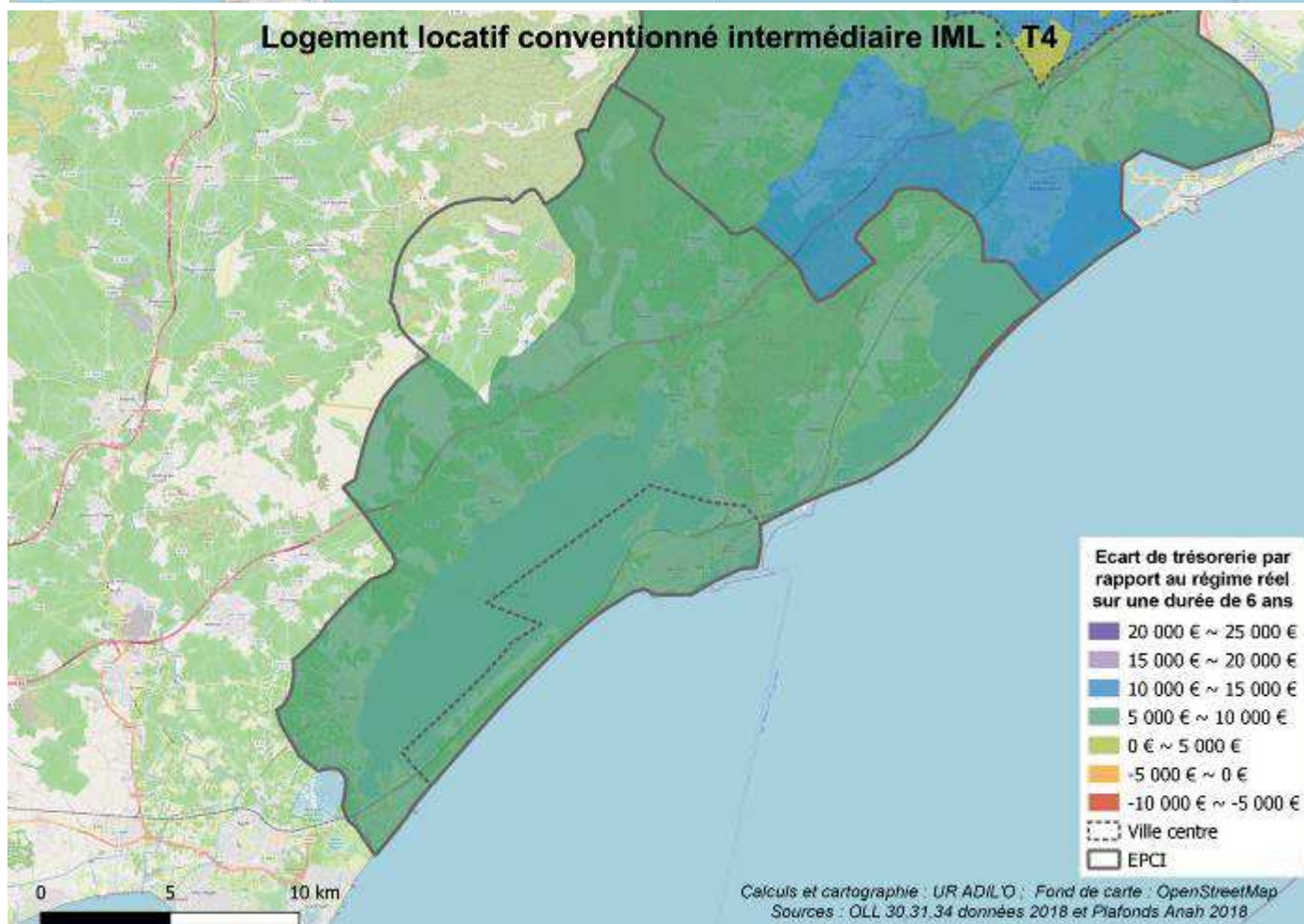
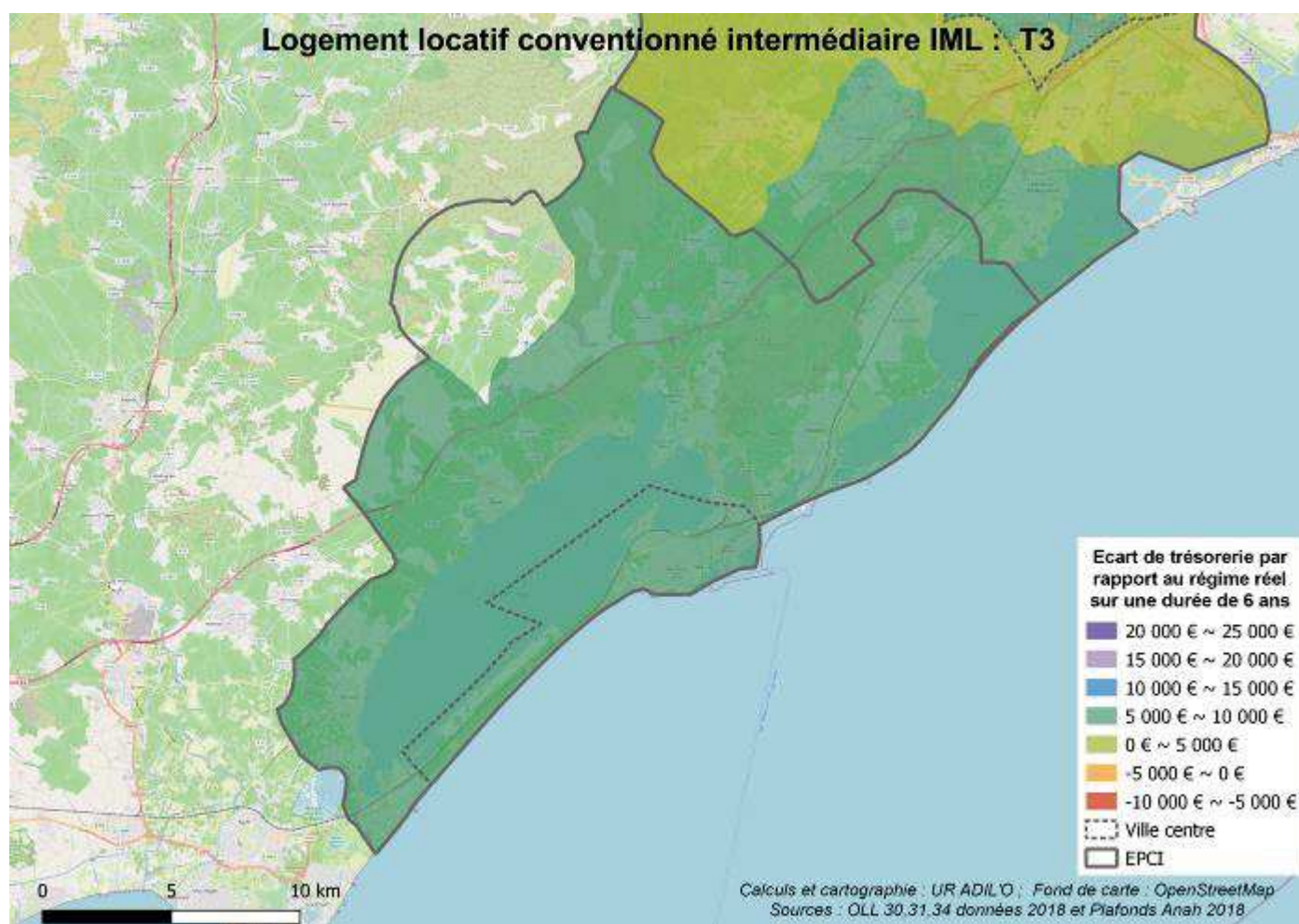
Sète Agglopôle Méditerranée



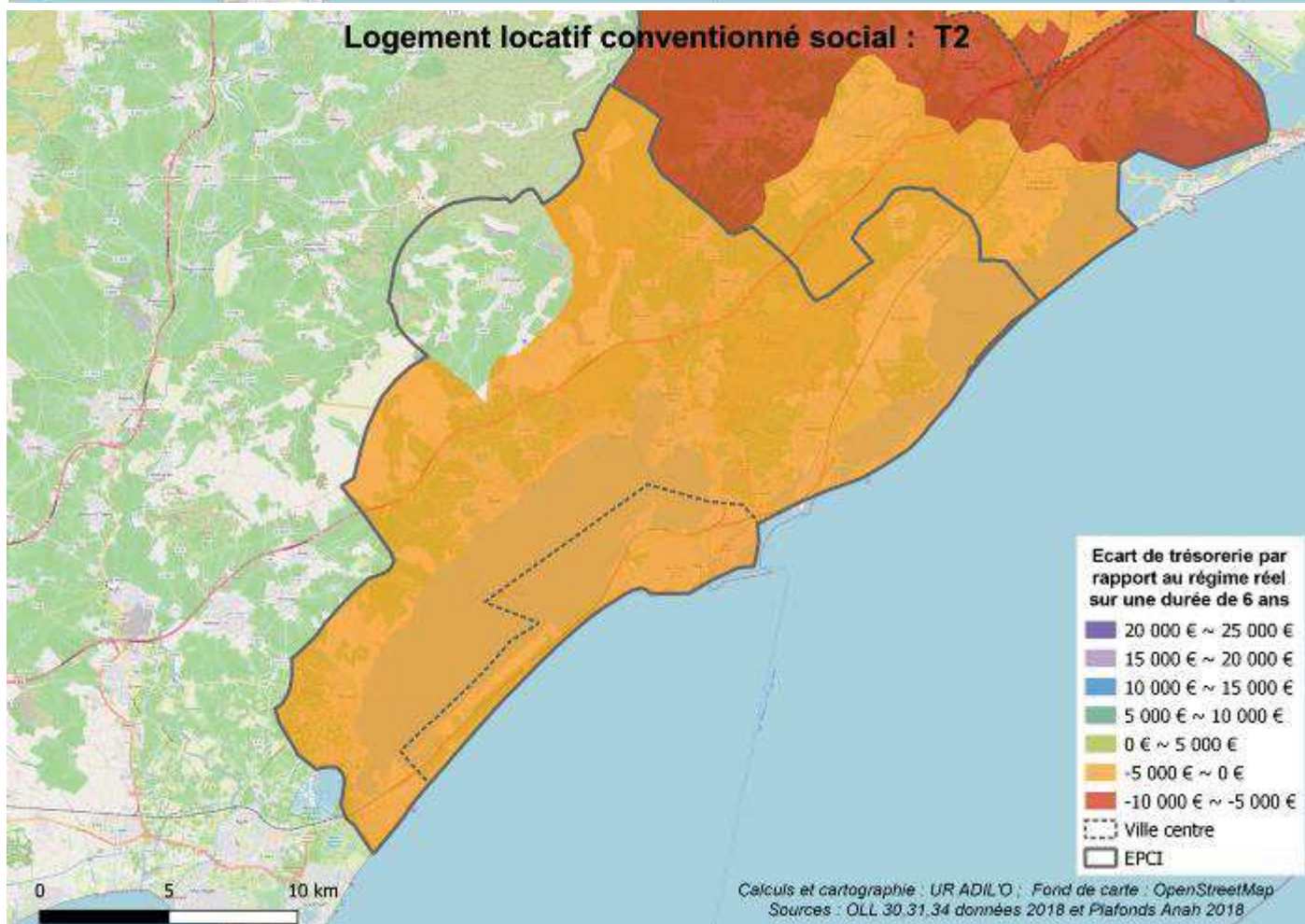
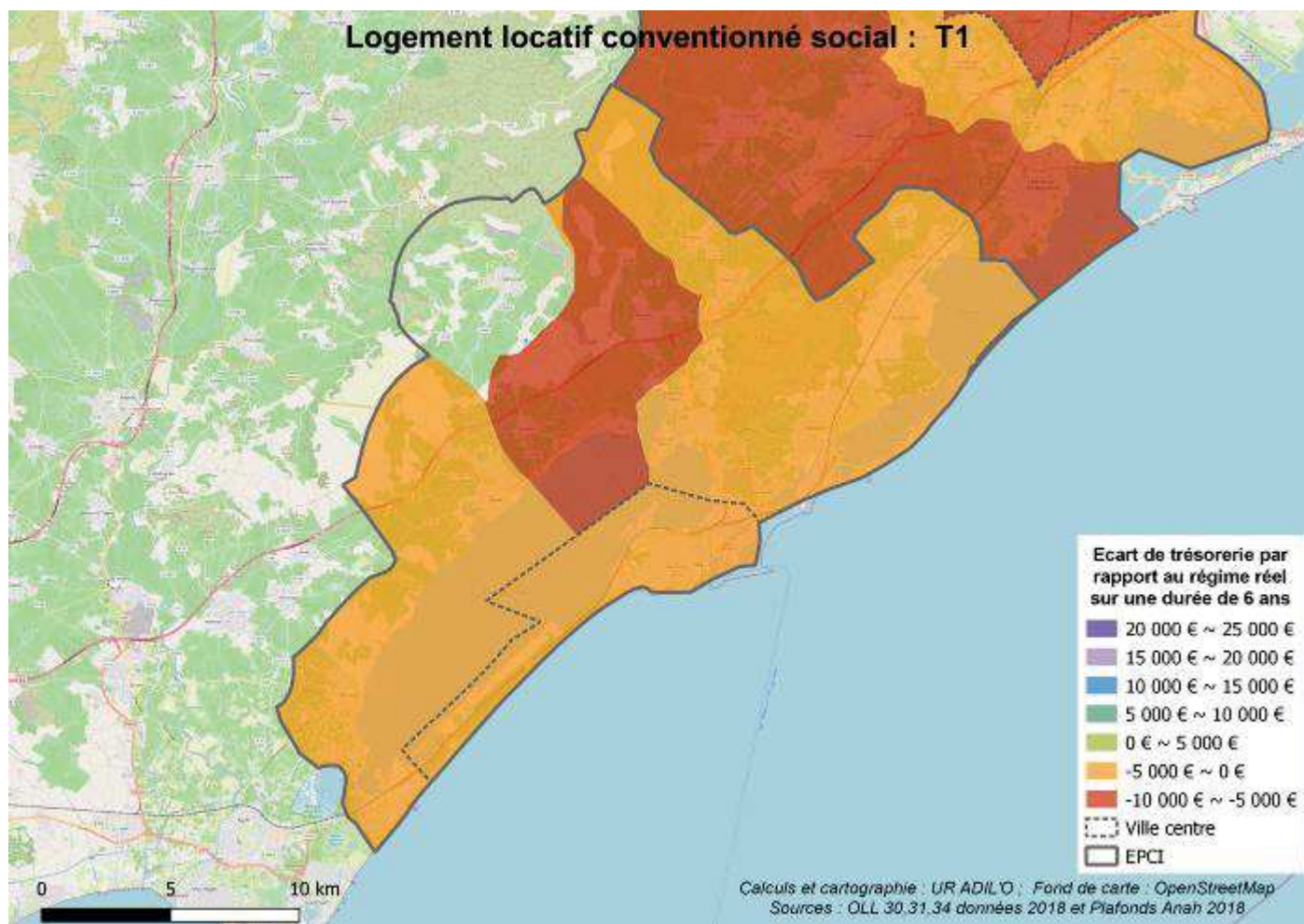
Sète Agglopôle Méditerranée



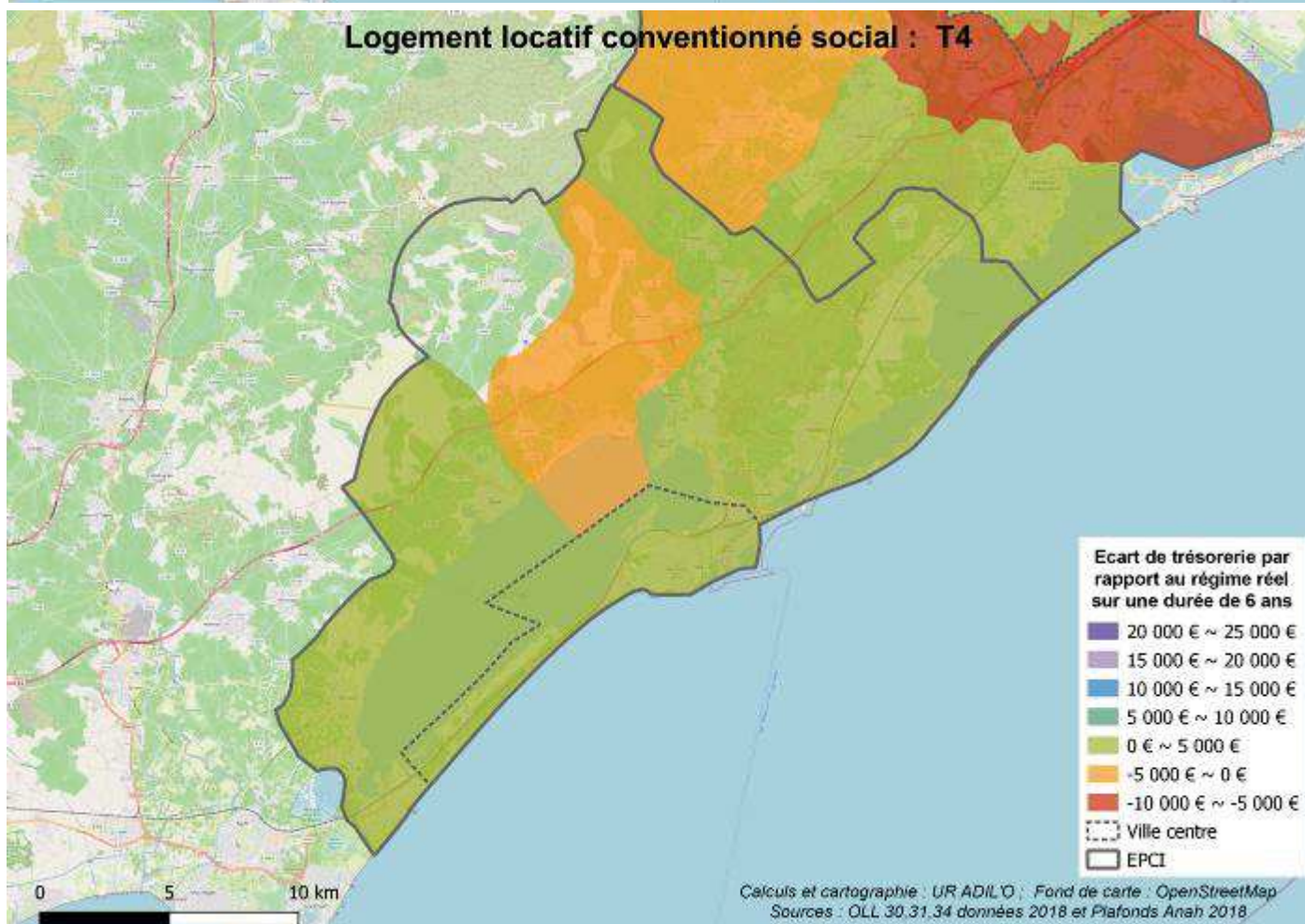
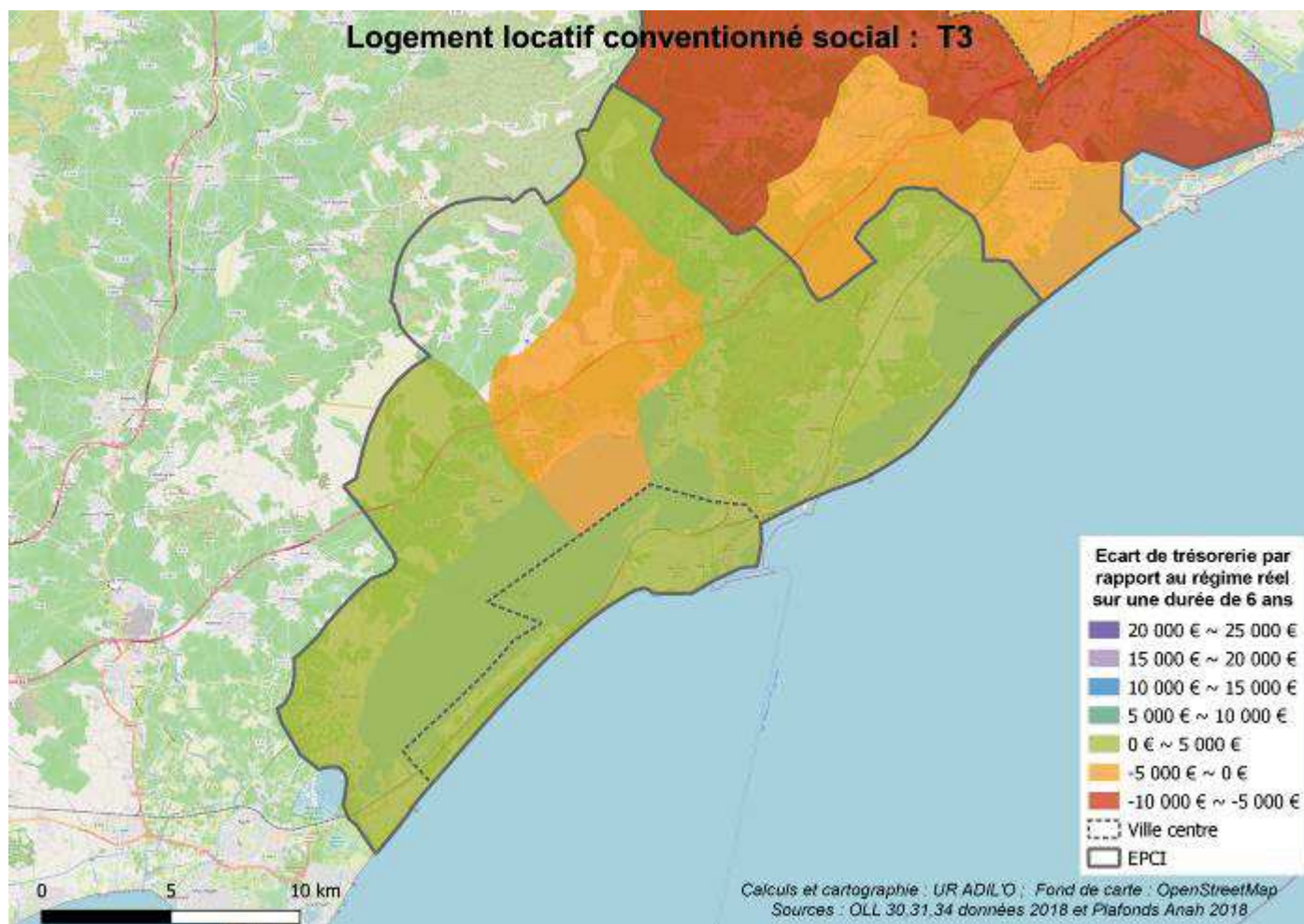
Sète Agglopôle Méditerranée



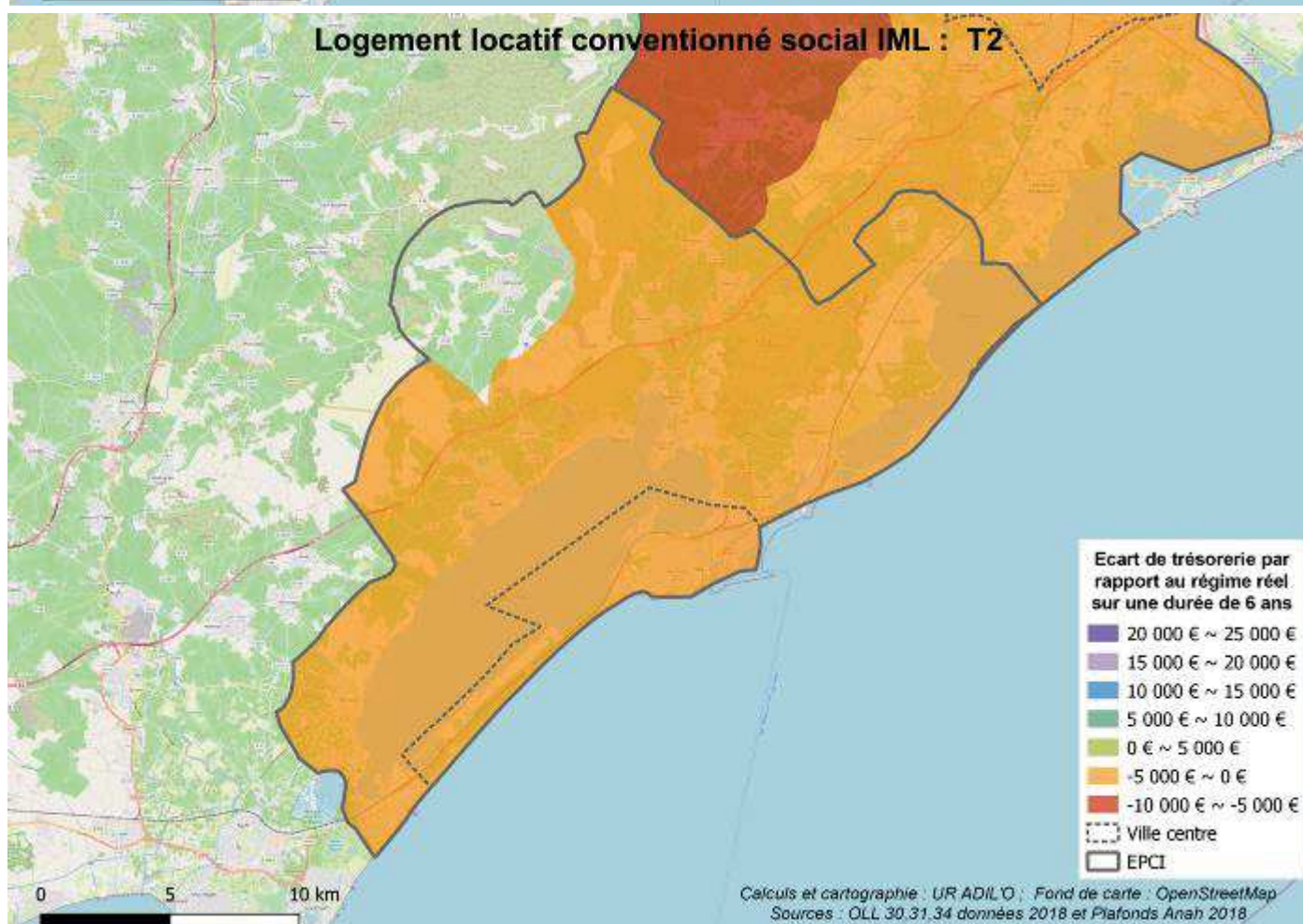
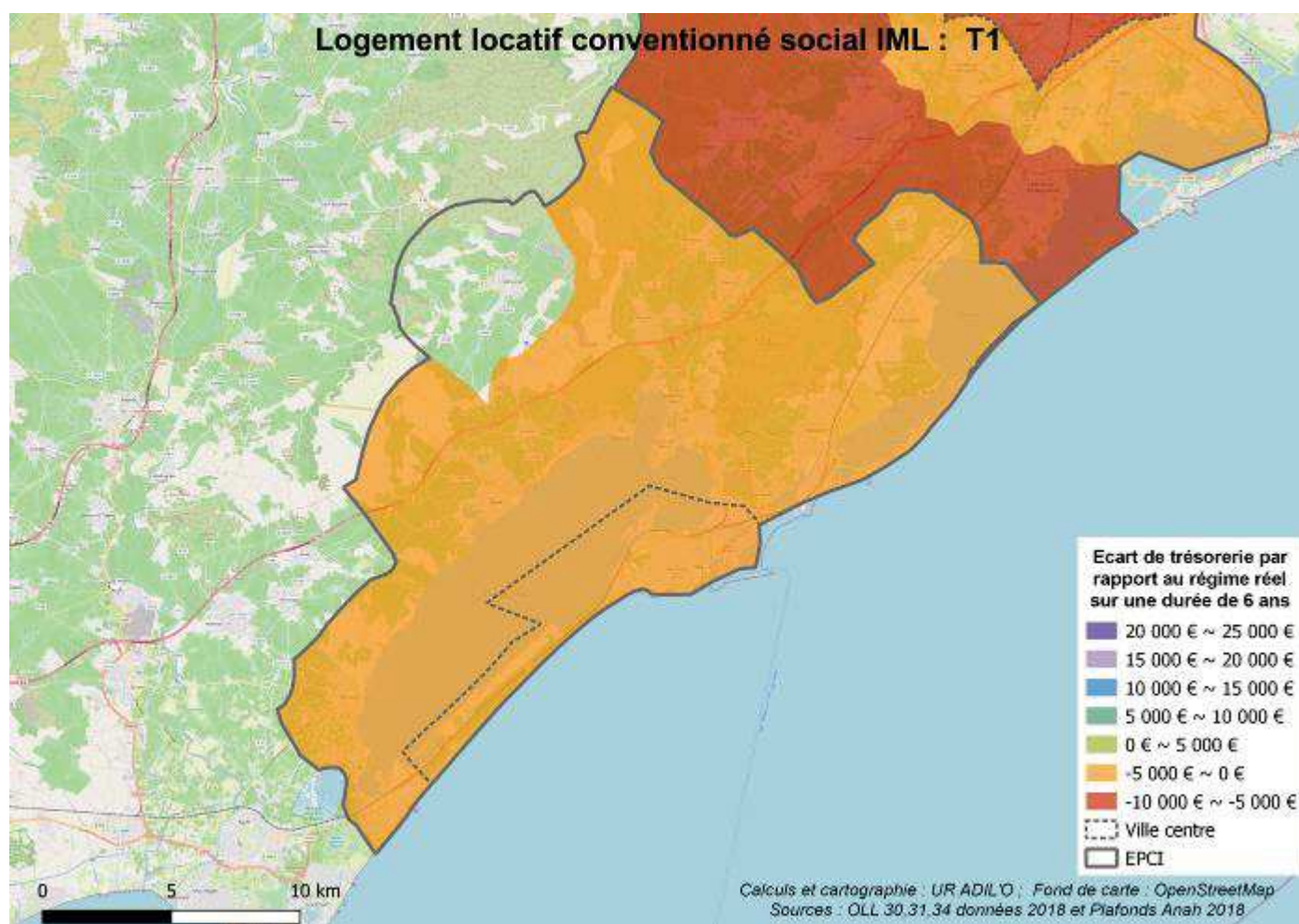
Sète Agglopôle Méditerranée



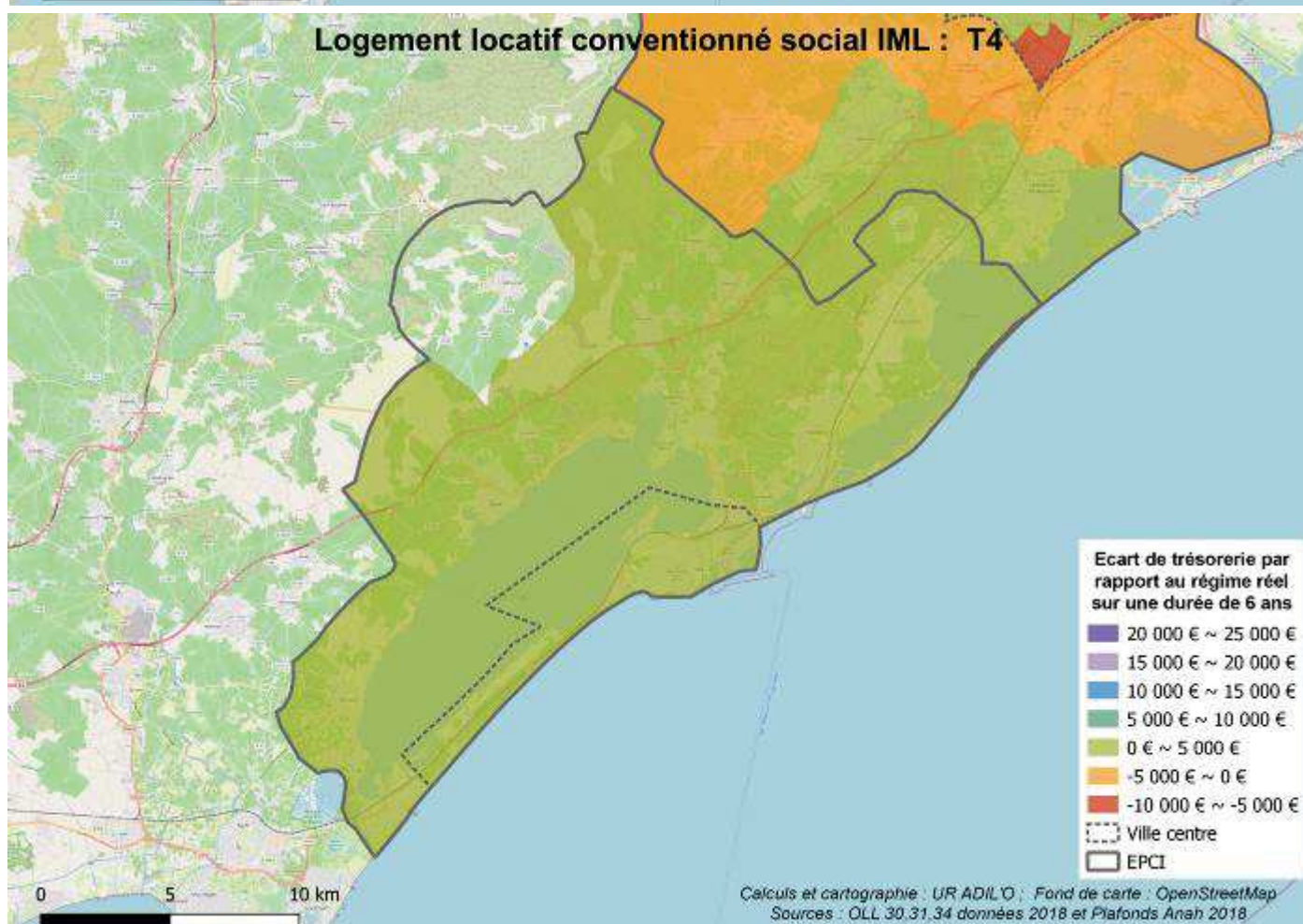
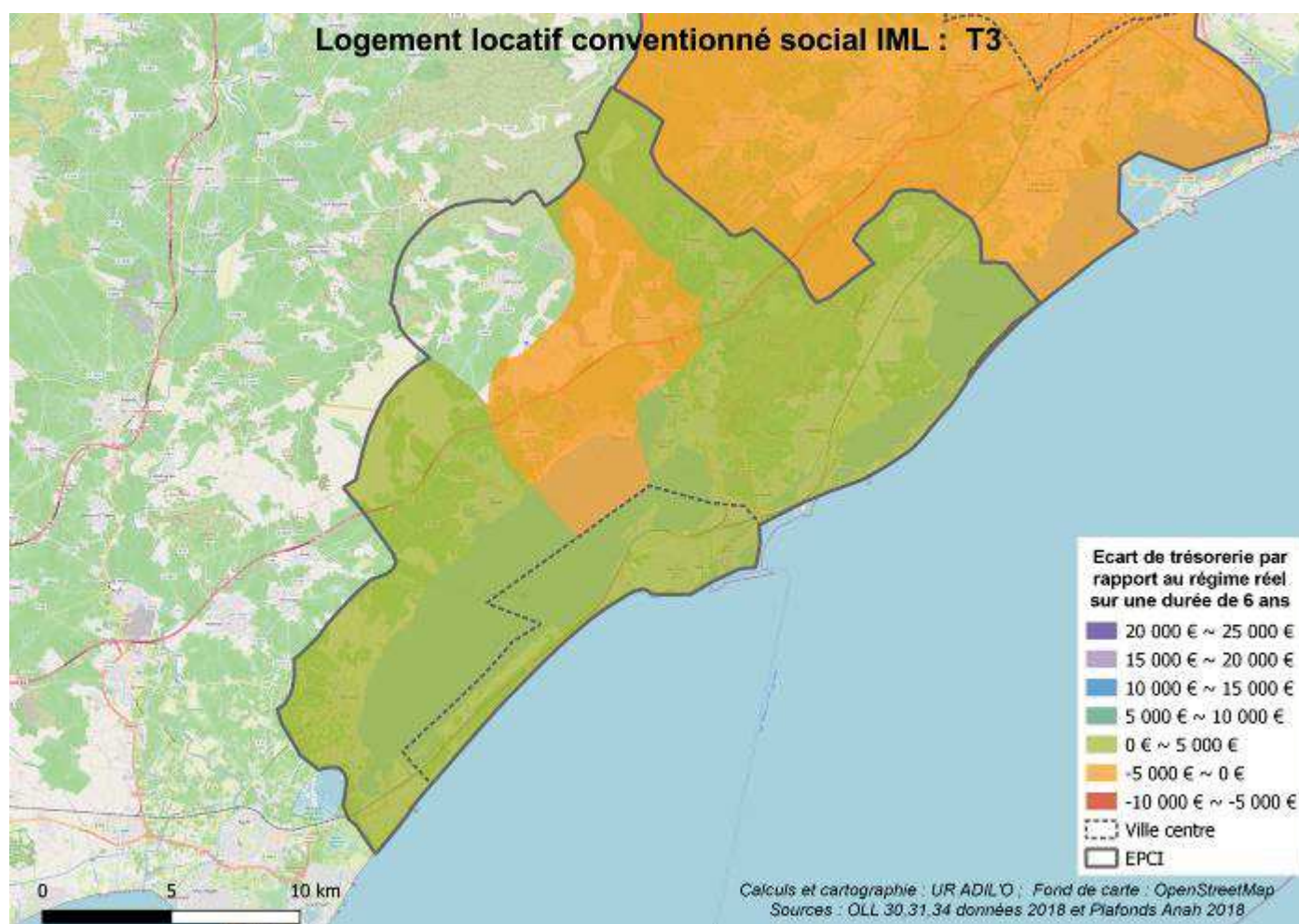
Sète Agglopôle Méditerranée



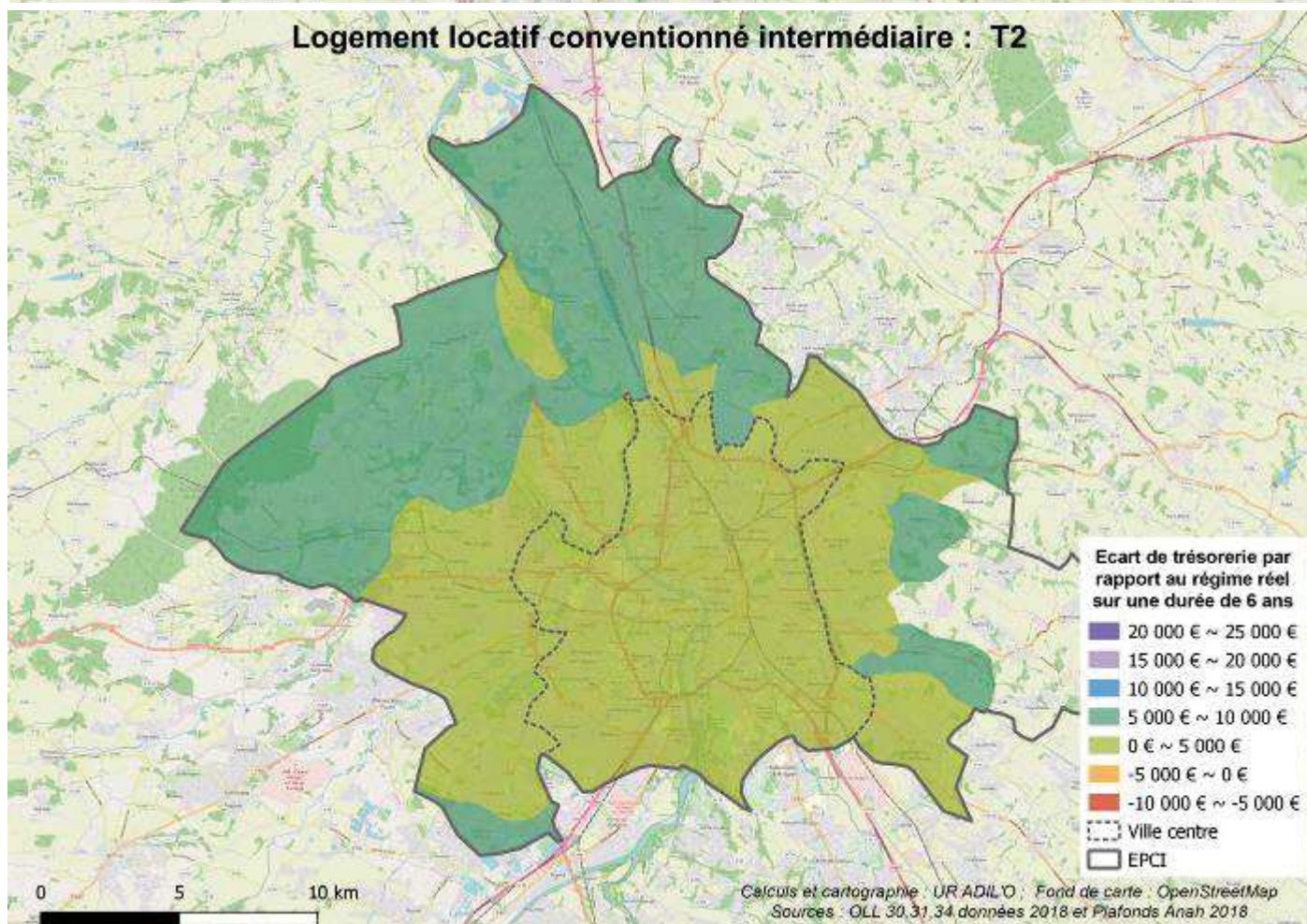
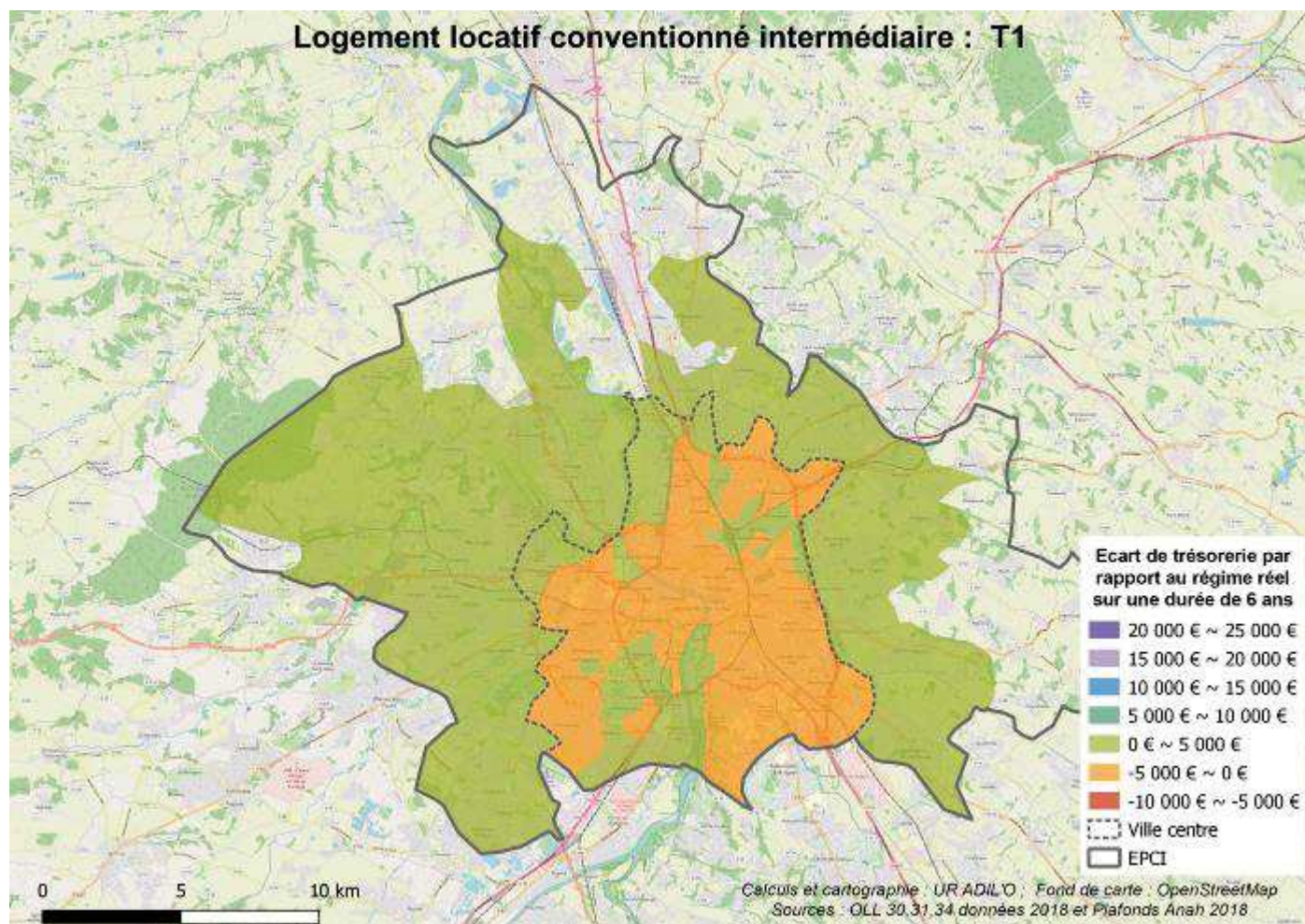
Sète Agglopôle Méditerranée



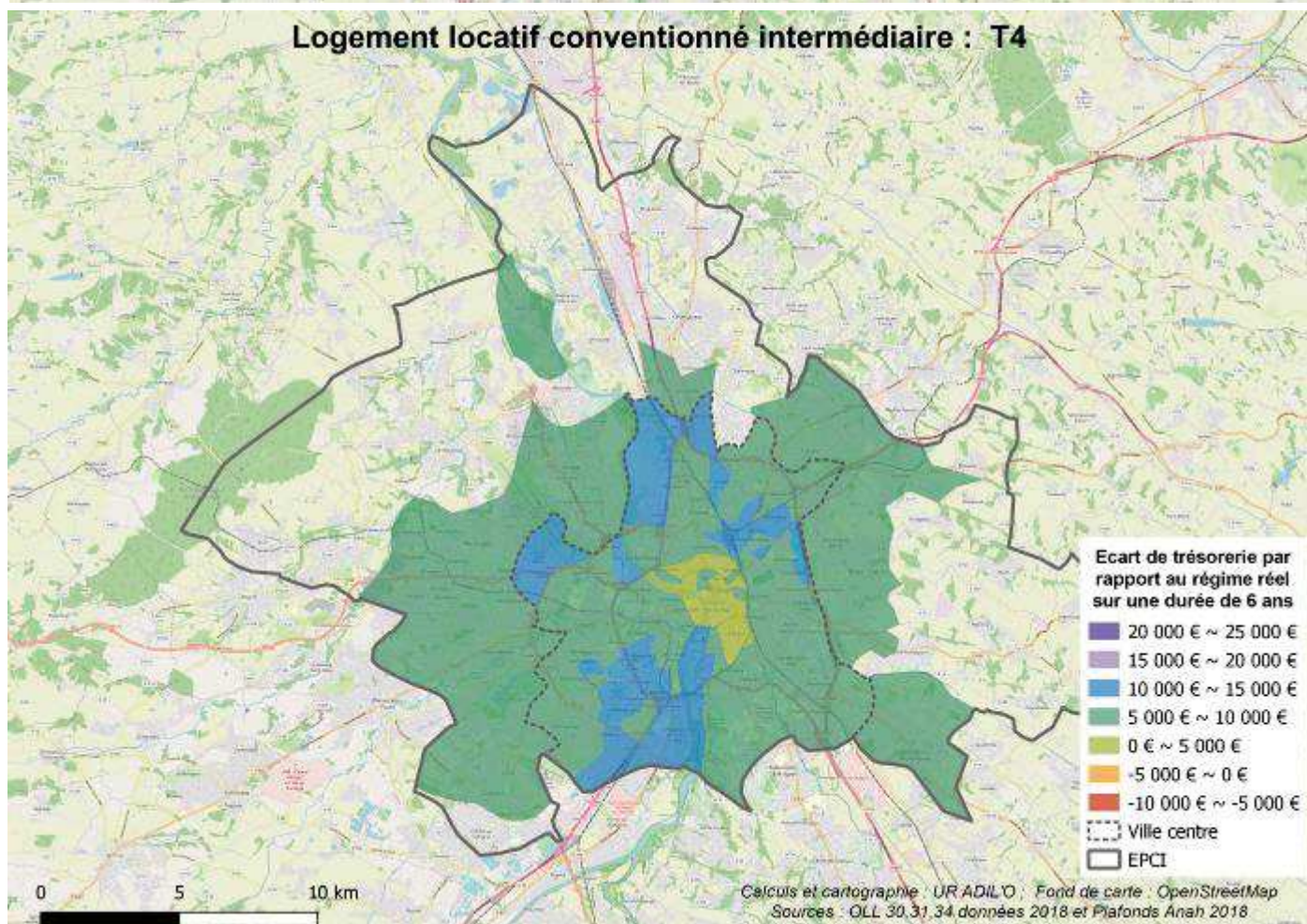
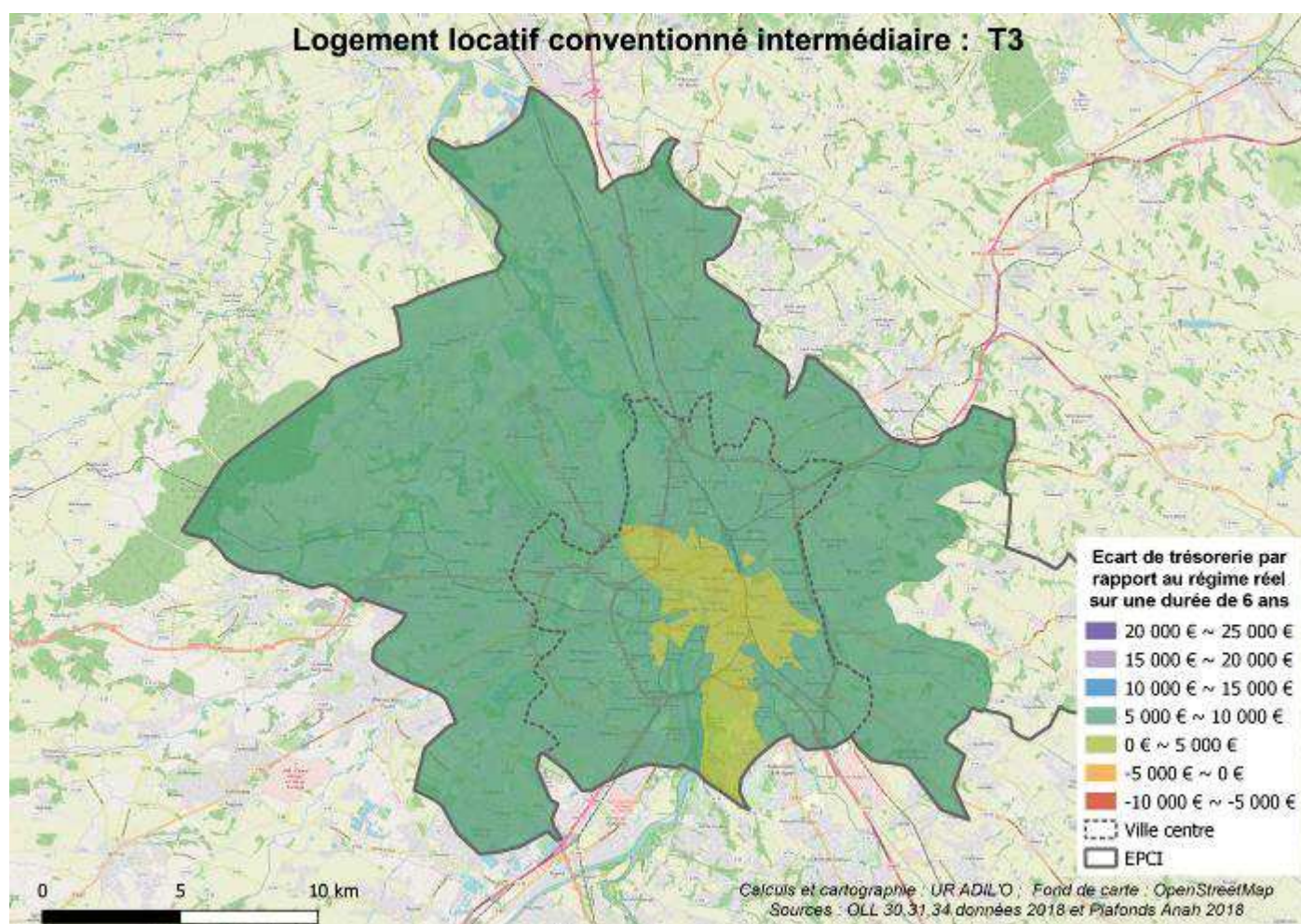
Sète Agglopôle Méditerranée



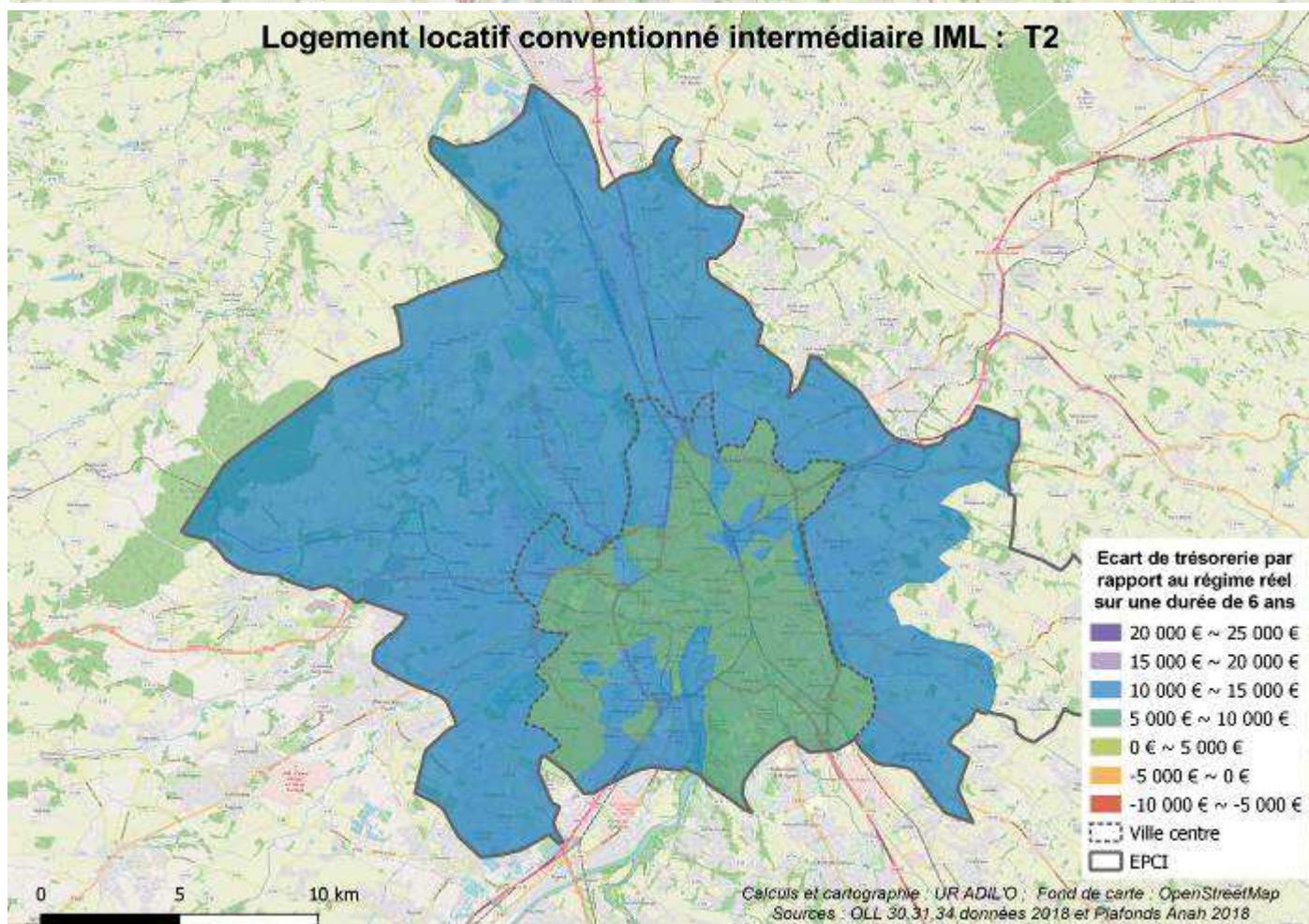
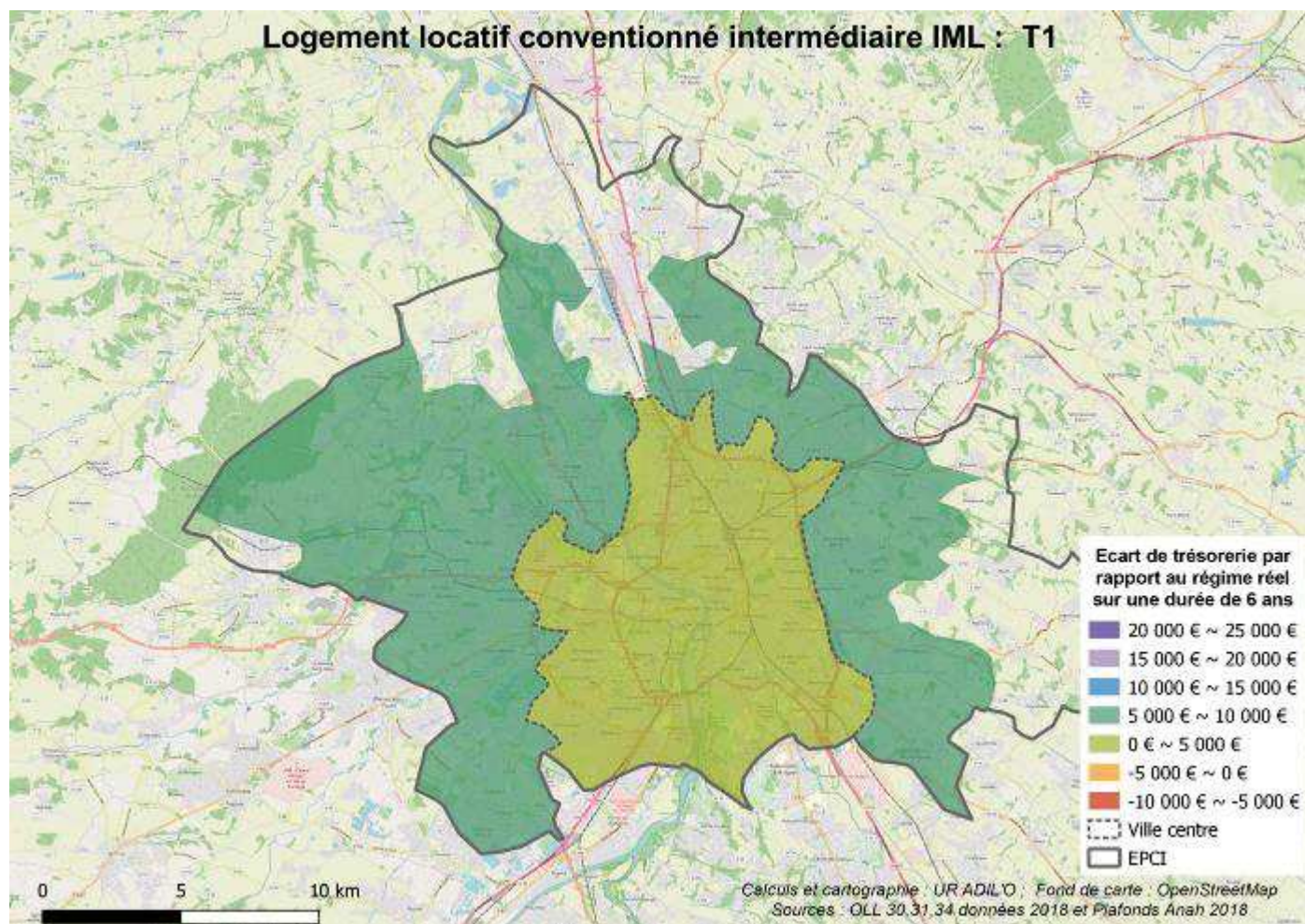
Toulouse Métropole



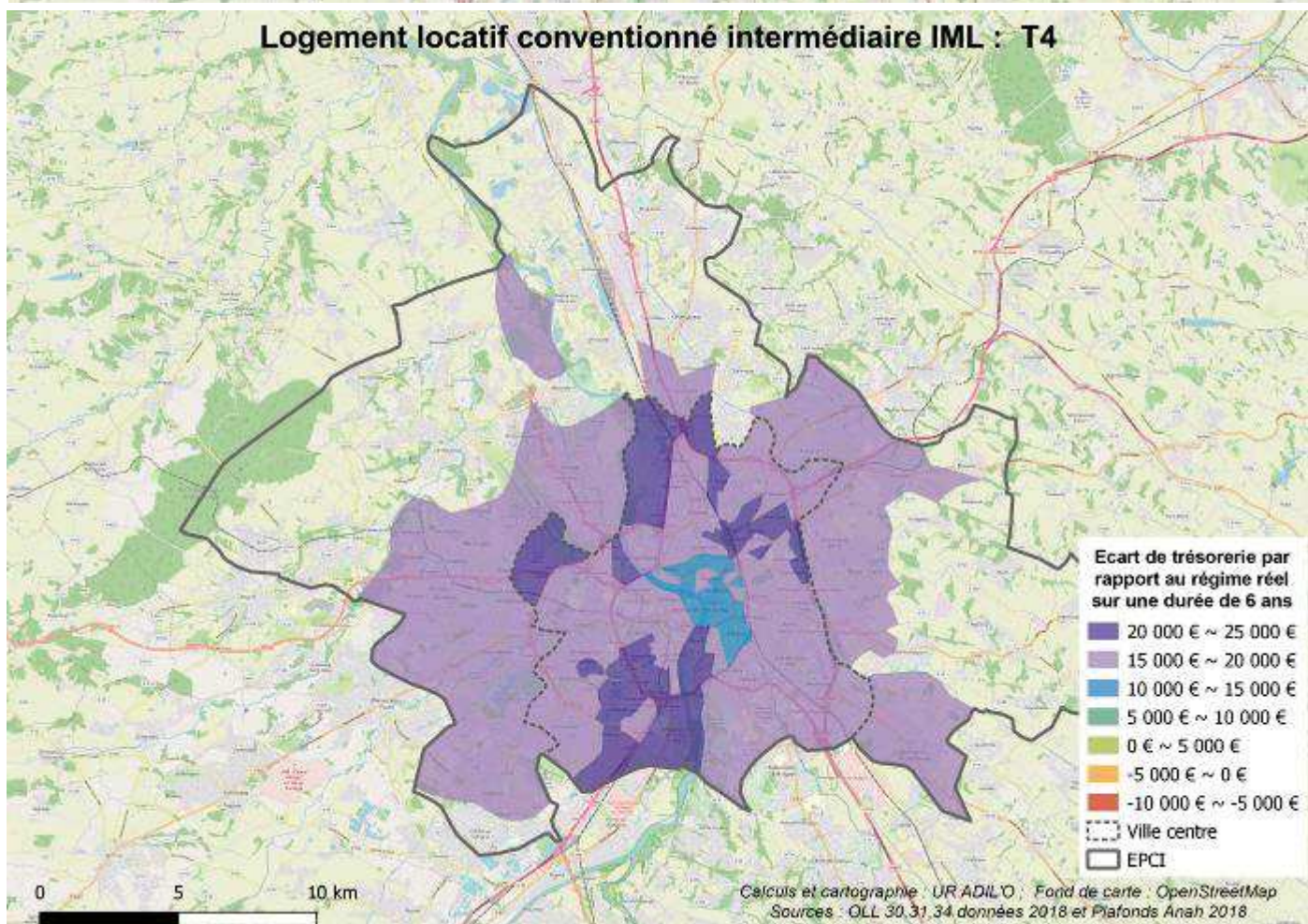
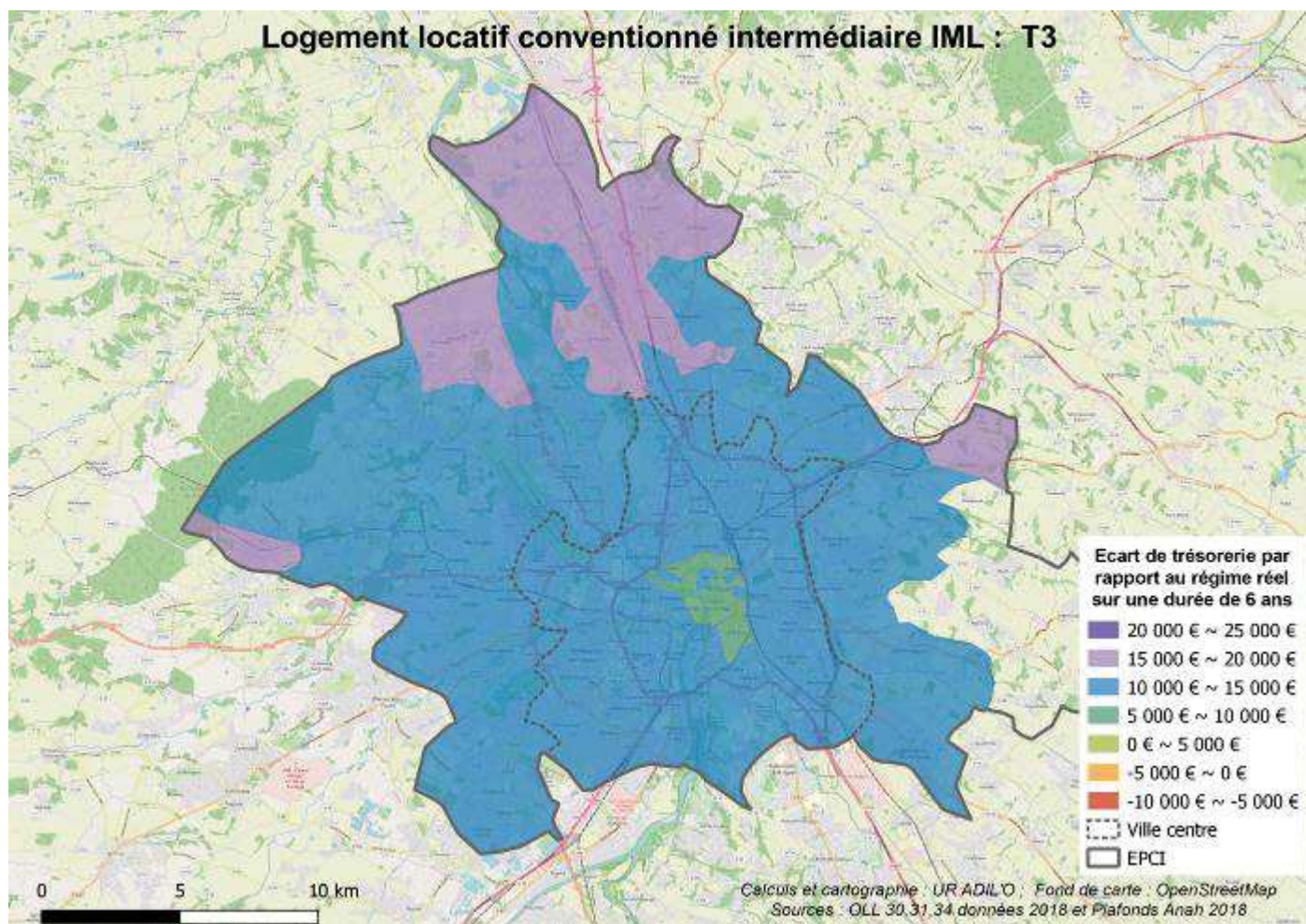
Toulouse Métropole



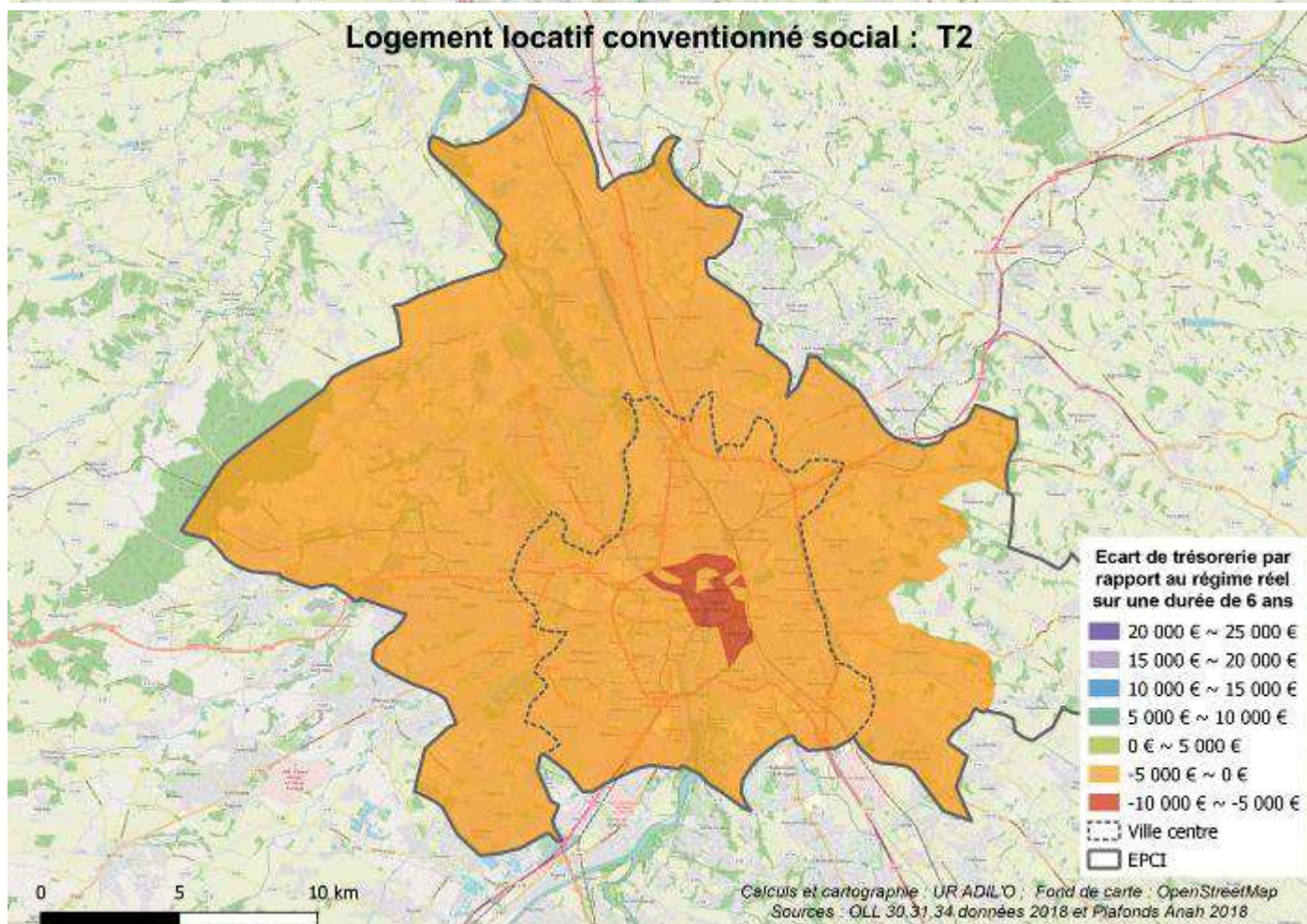
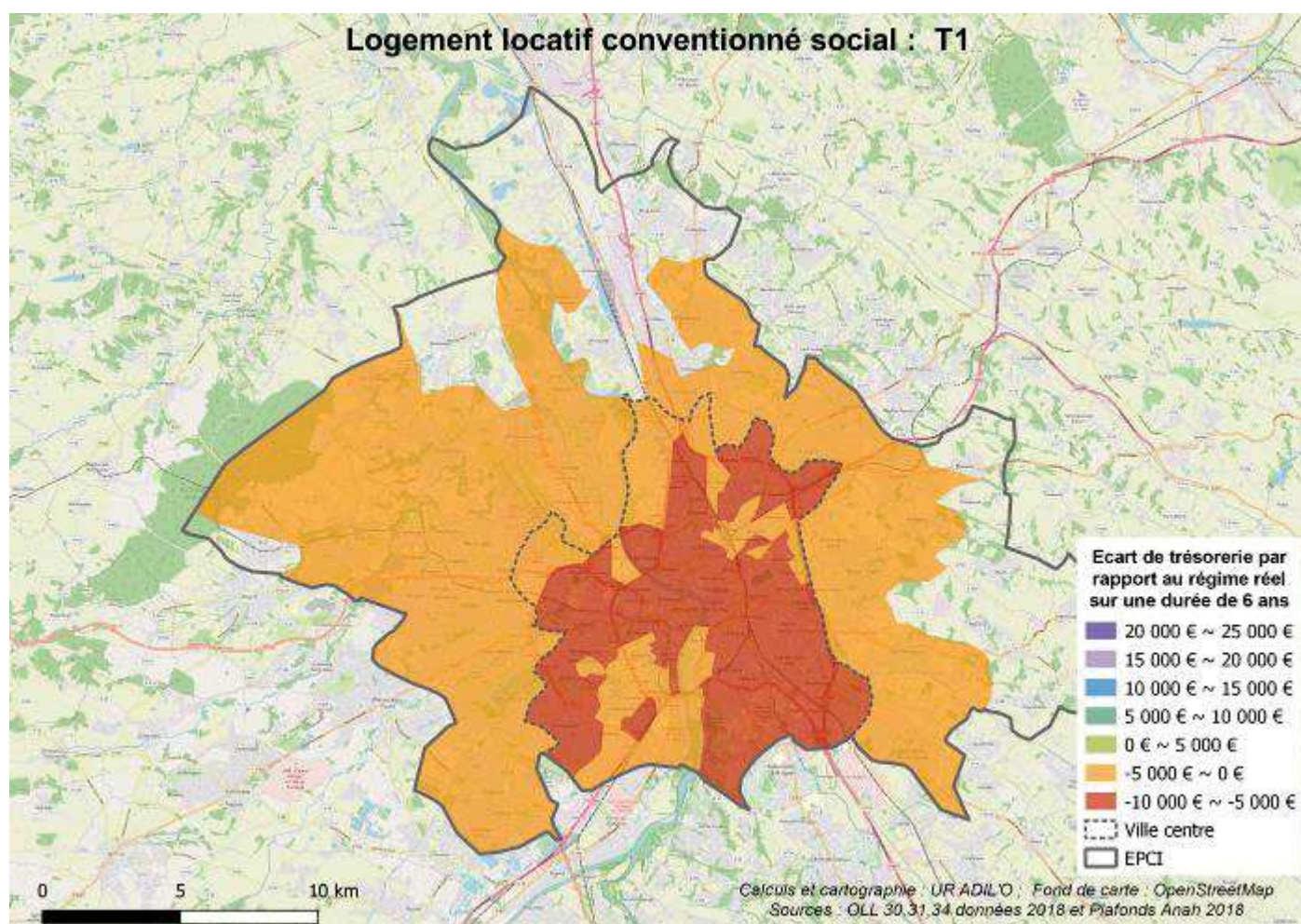
Toulouse Métropole



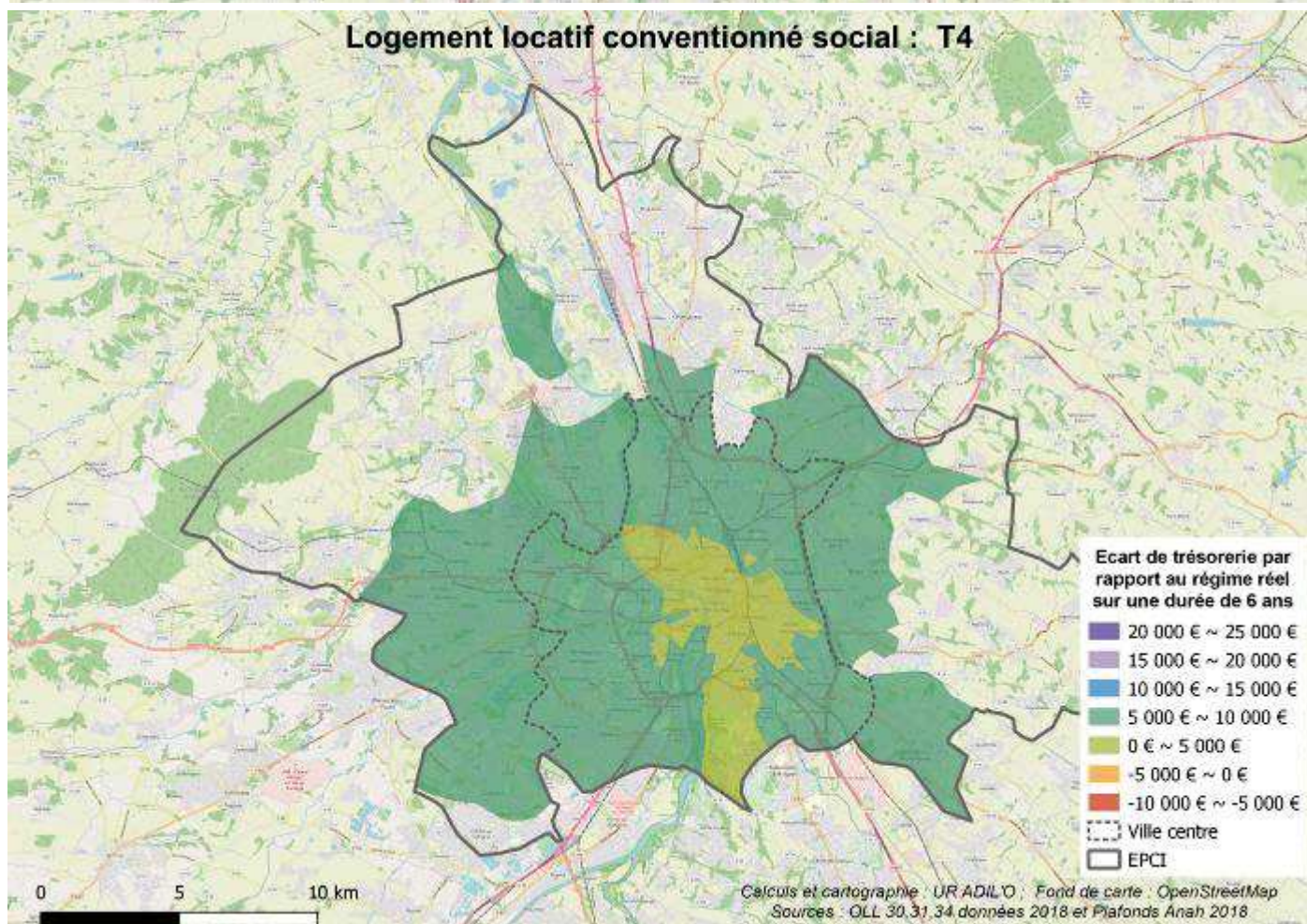
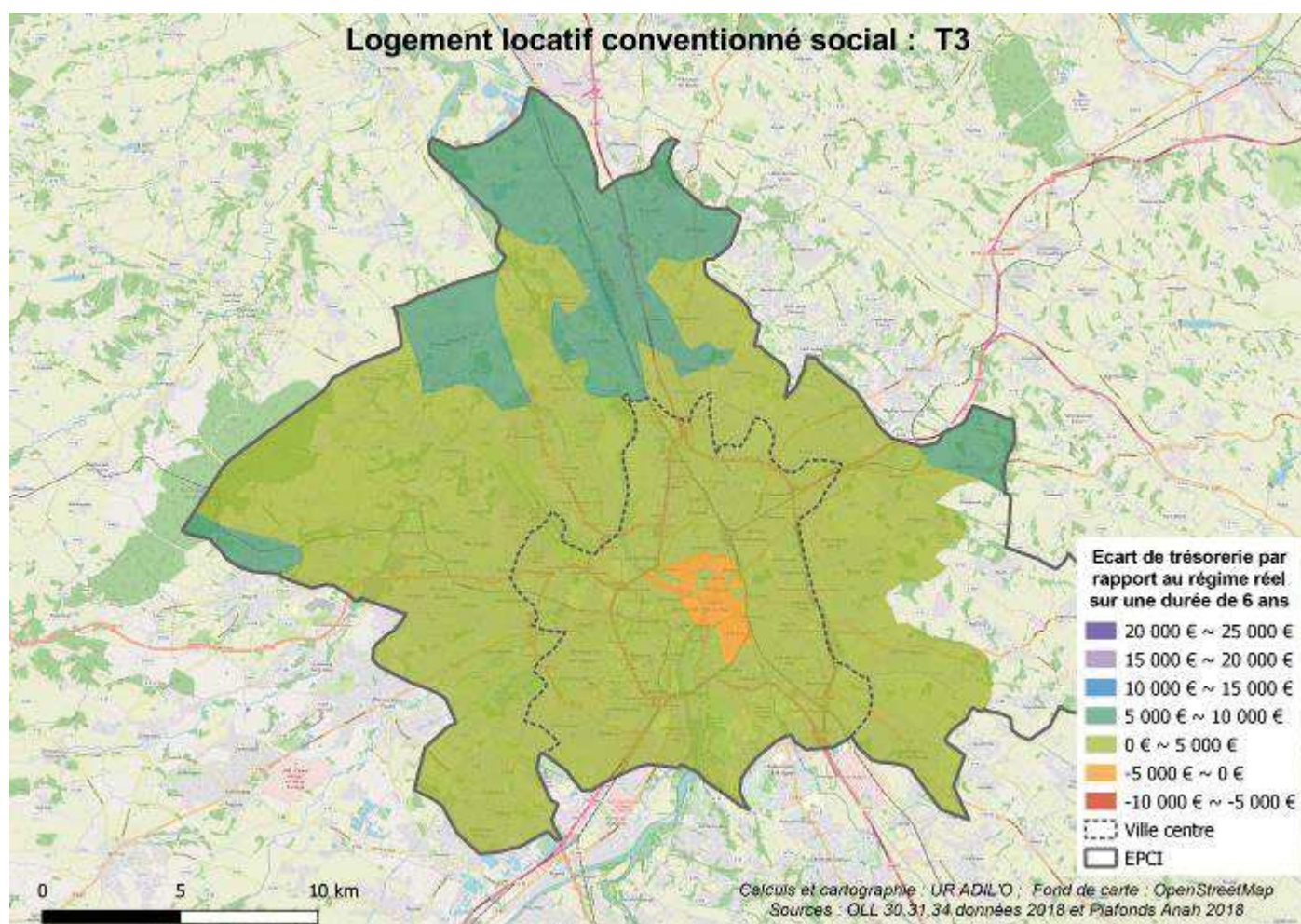
Toulouse Métropole



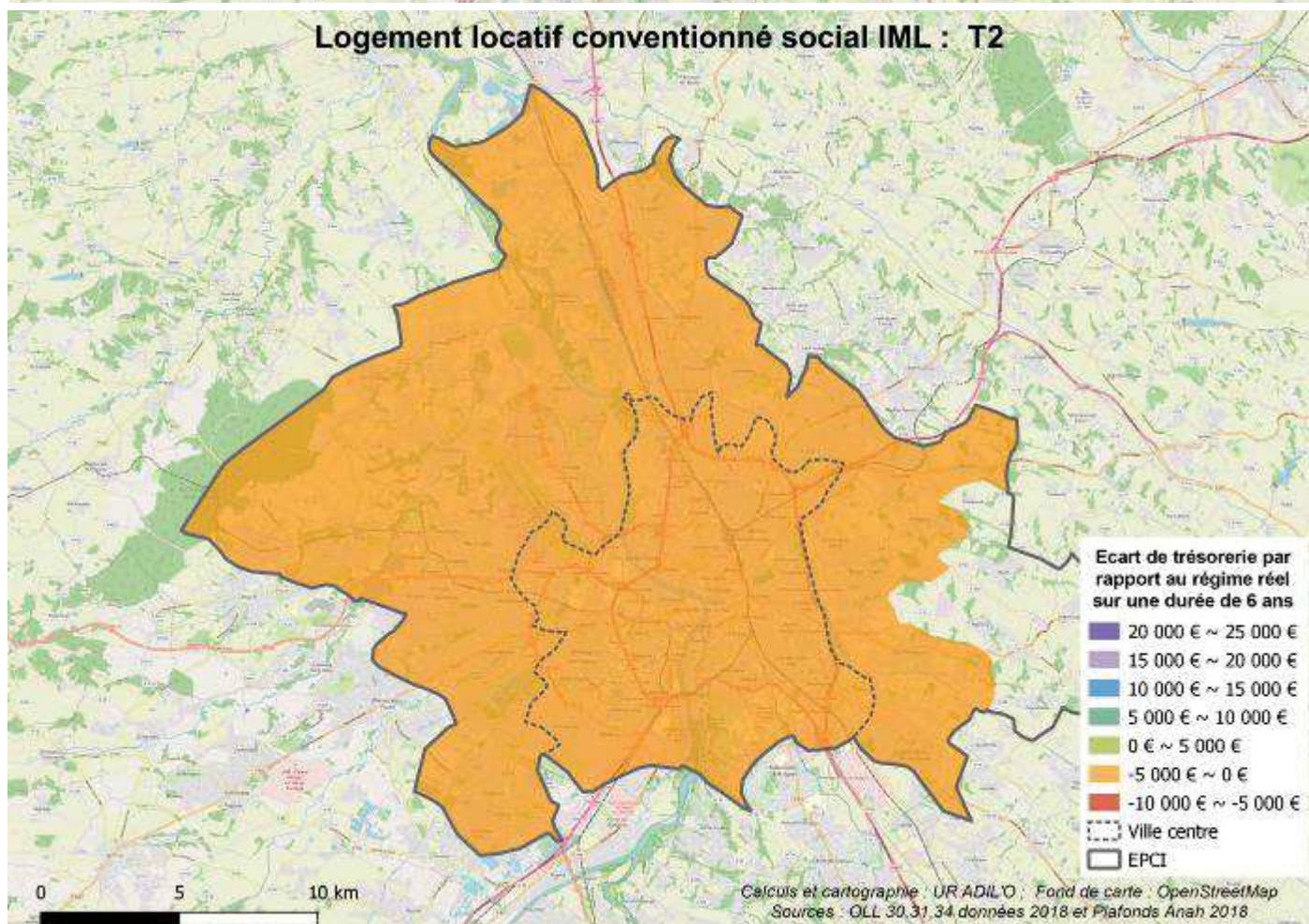
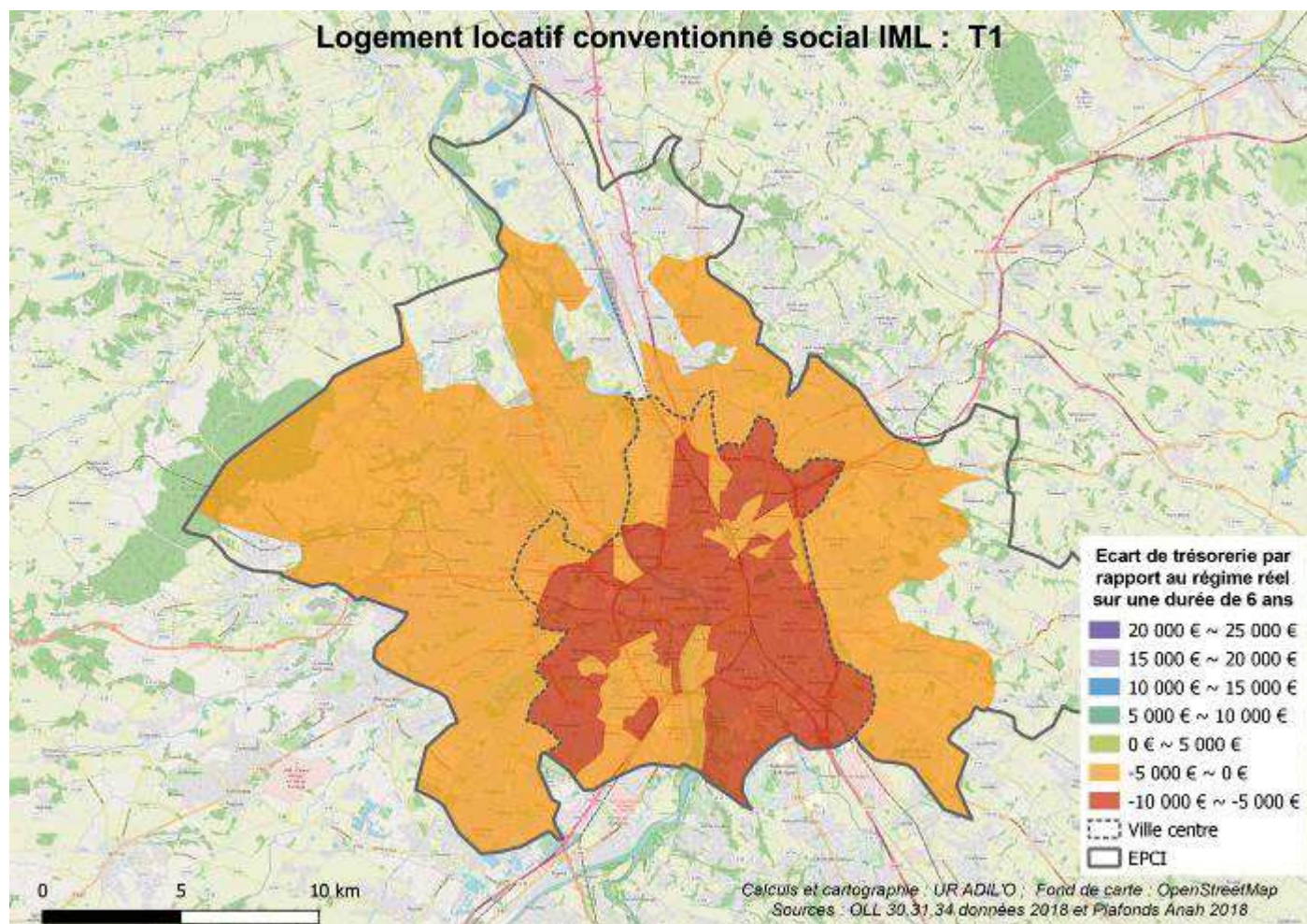
Toulouse Métropole



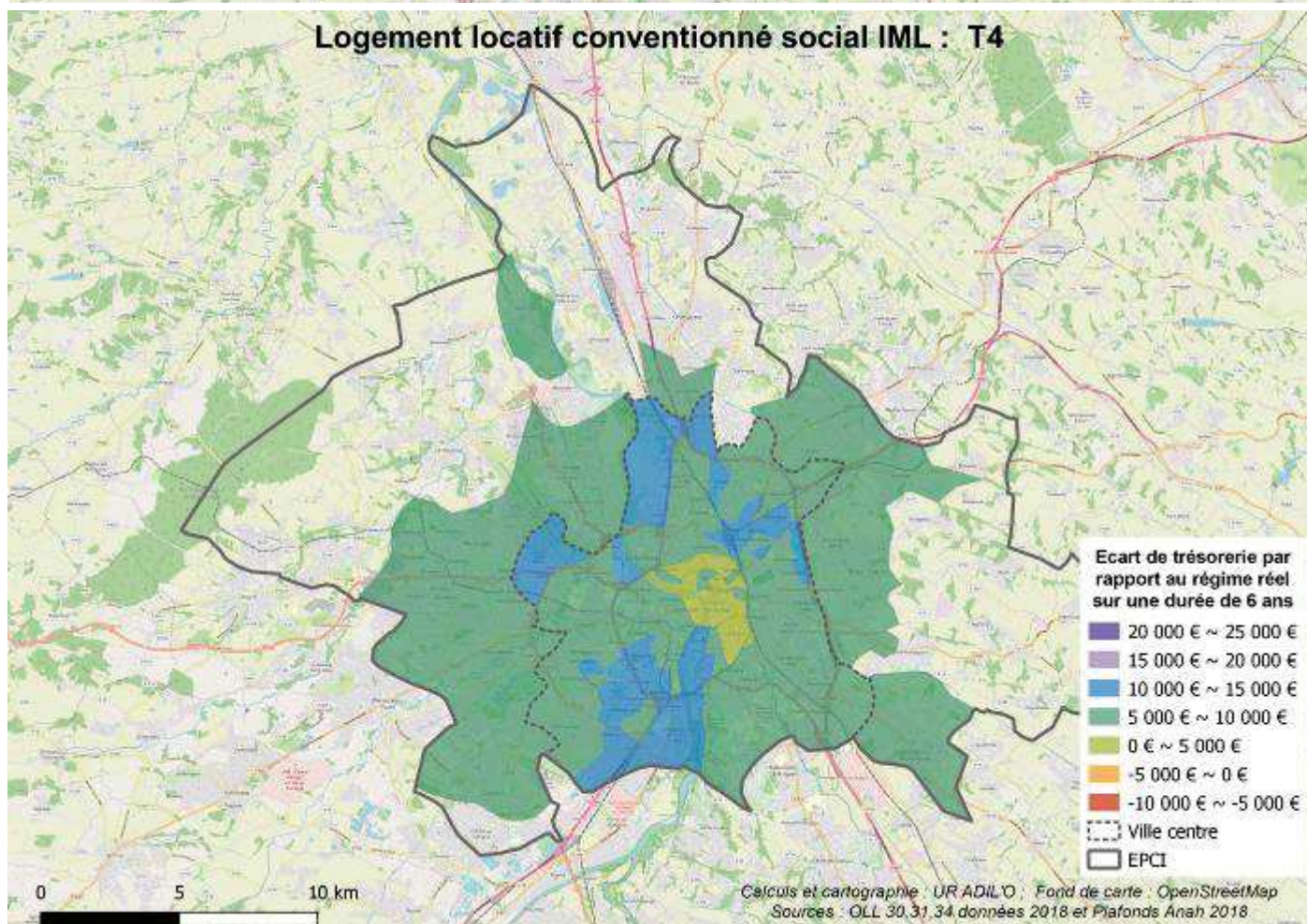
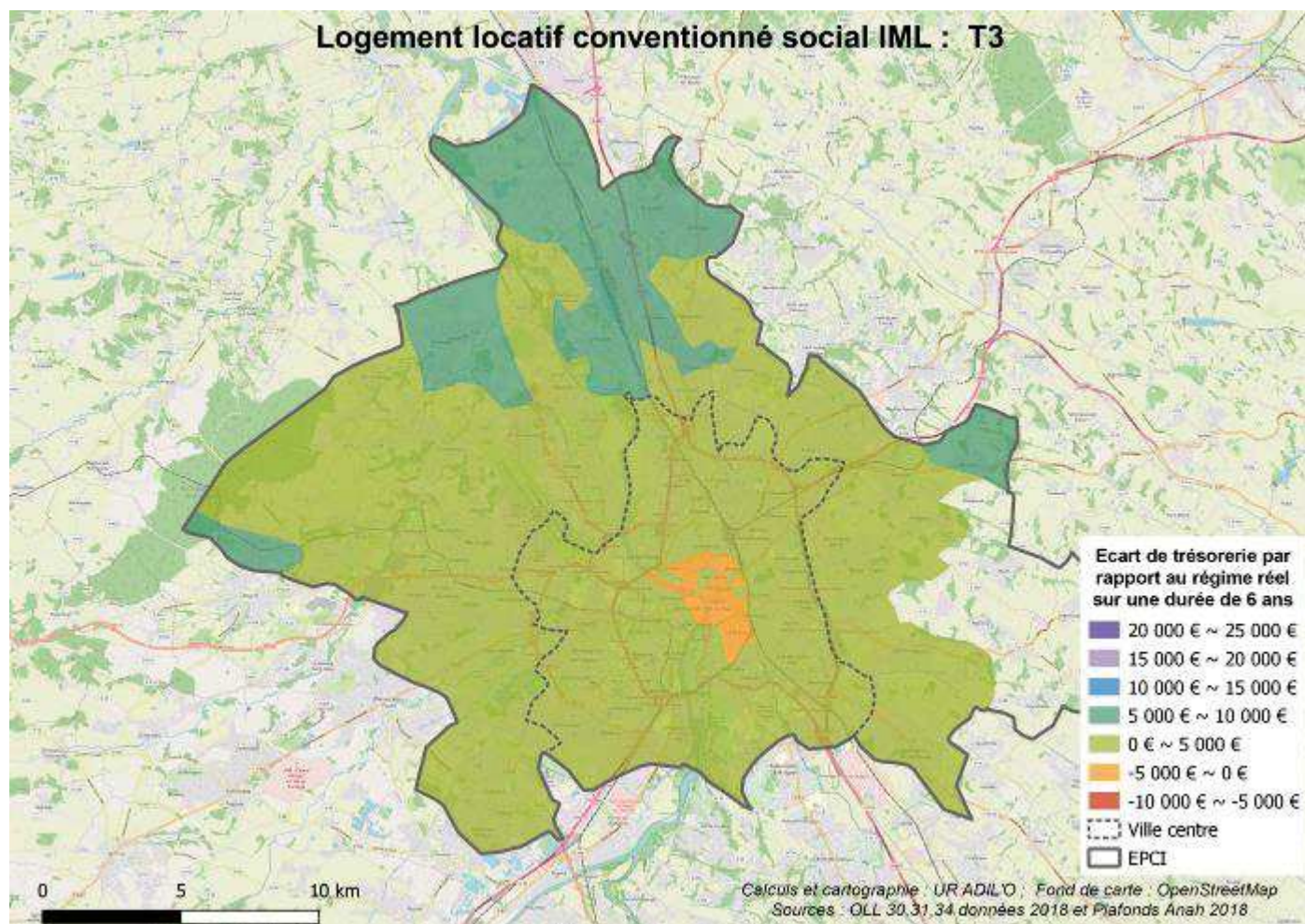
Toulouse Métropole



Toulouse Métropole



Toulouse Métropole



UR adil'O

UNION RÉGIONALE DES ADIL D'OCCITANIE

Siège Régional :
4, rue Furgole – 31000 Toulouse
[Www.adiloccitanie.org](http://www.adiloccitanie.org)

Ont participé à cette étude :

ADIL du Gard
7, rue Nationale
30000 Nîmes
04.66.21.22.23
www.adil30.org

ADIL de Haute-Garonne
4, rue Furgole
31000 Toulouse
05.61.22.46.22
www.adil31.org

ADIL de l'Hérault
4 bis, rue Rondelet
34000 Montpellier
04.67.55.55.55
www.adil34.org

Étude réalisée avec la participation financière de la DREAL Occitanie



LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH DANS LES ZONES TENDUES D'OCCITANIE

QUELS NIVEAUX D'ATTRACTIVITÉ ?

Décembre 2020

Deuxième partie :

L'attractivité des logements conventionnés ANAH :

**Analyse synthétique de simulations de rendement locatif
réalisées dans le cadre du conventionnement avec
travaux**

Avant-propos :

L'URADIL'O, l'Union Régionale des Adil d'Occitanie

Créées à l'initiative des départements et de l'État, les Agences Départementales d'Information sur le Logement exercent une mission de service public définie par l'article L366-1 du Code de la construction et de l'habitation. En Occitanie, les ADIL ont été mises en place dans 12 départements¹.

En 2000, la Loi SRU, tout en confirmant le caractère d'intérêt général de leur activité, leur confère une nouvelle mission :

« L'association a aussi vocation à entreprendre toutes études, recherches ou démarches prospectives liées à son domaine d'activité. Elle peut faire des propositions qui lui paraissent de nature à orienter les politiques publiques en matière de logement et d'habitat. ».

Depuis, les ADIL ont créé des observatoires et produisent régulièrement des études thématiques en lien avec les problématiques soulevées par les acteurs institutionnels qu'elles accompagnent.

Lors de la réforme territoriale instituant la grande Région d'Occitanie, elles se sont dotées d'une nouvelle entité, l'URADIL'O² afin de matérialiser le travail qu'elles mènent en réseau depuis de nombreuses années, et de fournir aux professionnels, aux élus et aux institutionnels d'Occitanie un interlocuteur unique à l'échelle régionale.

UNE ÉTUDE RÉGIONALE POUR :

- UN ÉTAT DES LIEUX COMPARÉ DES NIVEAUX DE LOYERS

Dans les territoires des grandes métropoles d'Occitanie, là où la tension des marchés de l'habitat est la plus forte, les difficultés d'accès au parc social HLM pour les ménages modestes et la cherté des loyers du parc privé font de la production d'une offre à loyer abordable un enjeu fondamental.

La mobilisation du parc privé, par l'intermédiaire du conventionnement ANAH, est l'un des outils dont dispose l'action publique pour répondre à cet enjeu en créant une offre à loyer abordable complémentaire à celle du parc social public.

L'efficacité de cette mobilisation repose cependant sur une double exigence : positionner les plafonds de loyers conventionnés afin de garantir la vocation sociale de ce parc intermédiaire, tout en assurant une rentabilité locative suffisamment incitative pour les propriétaires bailleurs.

Répondre à ces impératifs impliquait, en préalable à toute réflexion, de pouvoir construire **une analyse comparée des niveaux de loyers des logements locatifs privés, sociaux et conventionnés**.

C'est l'objet d'une première partie de l'étude réalisée par l'URADIL'O, avec l'appui des ADIL 30, 34 et 31, en réponse à une sollicitation de la DREAL Occitanie pour mener une observation à l'échelle de Toulouse Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole, Nîmes Métropole et Sète Agglopol Méditerranée. S'appuyant sur les travaux menés par les Observatoires Locaux des Loyers, pour le parc privé, exploitant les bases de données RPLS dont les ADIL sont destinataires³, et analysant les Programmes d'Action Territoriale (PAT) des délégataires, l'URADIL'O a pu ainsi analyser, en 2019, le positionnement des loyers des logements sociaux, du parc privé, et du parc conventionné.

¹ Aude, Aveyron, Gard, Gers, Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées, Hérault, Lot, Lozère, Pyrénées-Orientales, Tarn, et Tarn-et-Garonne.

² Union Régionale des ADIL d'Occitanie.

³ Décret n° 2009-1485 du 2 décembre 2009

- UNE ANALYSE COMPARÉE DE LA RENTABILITÉ LOCATIVE DES LOGEMENTS, LOUES AVEC OU SANS CONVENTIONNEMENT

En 2020, la réflexion sur l'attractivité du conventionnement s'est poursuivie par une étude des différents niveaux de rentabilité que les propriétaires bailleurs pouvaient attendre selon :

→ le choix du type de location dans lequel ils s'engageaient (location libre, location conventionnée à loyer intermédiaire, social ou très social, avec ou sans intermédiation locative),

→ La localisation du logement (Toulouse Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole, Sète Agglopôle Méditerranée ou Nîmes Métropole),

→ La taille du logement (T1, T2, T3, T4).

Le présent document vise à compléter, par une analyse synthétique des résultats obtenus dans cette deuxième partie de l'étude, le fichier de restitution des simulations de rentabilité des logements, transmis sous format Excel.

Méthode d'analyse :

Pour estimer l'attractivité des différents types de conventionnement ANAH auprès des propriétaires bailleurs dans le cadre d'un conventionnement, la trésorerie résultant de 9 années de locations (soit la durée du conventionnement dans le cadre de travaux) a fait l'objet de simulations comparées.

Ces simulations ont été réalisées dans les zones d'observation des OLL correspondantes aux zones où sont pratiqués les loyers les plus élevés, ainsi que dans des communes périurbaines situées dans des zones à loyers plus modérés.

Pour chaque cas de figure étudié, défini par la typologie et la localisation du logement loué, deux types de travaux ont été expérimentés, les travaux LHI et les travaux énergies.

Pour chaque cas de figure associé à un type de travaux donné, 5 types de locations ont été simulés :

- Location au réel (absence de conventionnement)
- Location avec conventionnement intermédiaire
- Location avec conventionnement social
- Location avec conventionnement social et intermédiation locative
- Location avec conventionnement très social et intermédiation locative

Ces simulations ont été réalisées en s'appuyant sur les loyers de marchés 2018, ainsi que, pour les logements conventionnés, sur les loyers plafonds fixés localement la même année (et figurant dans la première partie de cette étude « *le positionnement des plafonds de loyers ANAH au regard des loyers des parcs social et privé* »). Il convient aussi de souligner que ces simulations de rendement locatif ne prennent pas en compte le prix d'achat des logements.

Au total 178 simulations ont été saisies dans le simulateur d'investissement locatif « Rendement locatif ».

Pour garantir leur comparabilité, toutes les simulations de cette partie ont été réalisées avec les paramètres communs suivants :

- Investissement locatif sans acquisition (et donc sans emprunt) réalisé par un couple sans enfant percevant des revenus nets annuels de 50 000 €.
- Montant des travaux retenus⁴ :
 - Travaux LHI : 1 500 €/m² hors taxes auquel une taxe de 10% a été ajoutée,
 - Travaux énergies : 300 €/m² hors taxes auquel une taxe de 5,5% a été ajoutée.
- Surfaces habitables retenues selon le type d'appartement : T1 : 28 m² ; T2 : 44 m² ; T3 : 65 m² ; T4 : 88 m².

Nb : dans cette étude, les surfaces annexes sont considérées comme nulles afin que la surface habitable utilisée dans les observatoires des loyers corresponde à la surface fiscale utilisée dans le calcul des plafonds ANAH.

Les taxes foncières ont été calculées à partir des fichiers fonciers pour chaque typologie et pour chaque intercommunalité.

Les simulations réalisées prennent en compte les loyers perçus, les différentes charges liées au logement loué, le montant des charges déductibles, les prélèvements liés aux loyers perçus, et les avantages fiscaux liés à cet investissement.

⁴ Montants fixés par la DREAL, à partir des montants moyens observés sur une année

I. Le conventionnement représente-t-il un intérêt pour le bailleur dans les zones tendues d'Occitanie ?

1. LE CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE EST RENTABLE POUR LE BAILLEUR DANS TOUS LES TERRITOIRES OBSERVÉS.

Dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire, un appartement T3 pour lequel le bailleur a engagé 20 573 € de travaux (soit l'équivalent du montant moyen de travaux observé par la DREAL⁵) aura perçu, en sortie de conventionnement (année 9) :

- 34 253 € pour un logement loué à Toulouse
- 28 151 € pour un logement loué à Montpellier
- 26 797 € pour un logement loué à Nîmes
- 25 757 € pour un logement loué à Sète

Dans cette configuration, le montant cumulé de l'aide de l'ANAH et de la prime habiter mieux, soit 6 875 €, laisse au bailleur un reste à charge modéré (13 698 €), largement compensé par les loyers, quelle que soit la politique locale de modulation des plafonds.

On observera à cet égard que la politique de très forte modération des loyers engagée par le délégataire Montpelliérain, susceptible de diminuer fortement la rentabilité locative sur ce territoire particulièrement tendu, est compensée par les aides perçues : un T3 loué hors conventionnement à Montpellier dans les mêmes conditions de travaux que celles décrites plus haut rapporterait au bailleur 26 876 € au lieu des 28 151 € perçus dans le cadre du conventionnement.

Par contre, l'intérêt du conventionnement intermédiaire est beaucoup plus fort dans les autres territoires observés, particulièrement à Toulouse où les plafonds fixés localement sont comparables à ceux du niveau national, et, dans une moindre mesure, à Nîmes et à Sète où la politique du délégataire est issue d'une application des consignes nationales de positionnement des loyers ANAH par rapport au marché local.

On notera cependant que, par un effet de structure, l'intérêt financier du conventionnement est bien moins important pour les logements de type 1, produits cibles des investisseurs, en particulier dans les villes universitaires. Ainsi, le résultat de trésorerie après 9 ans de location d'un T1 (cash-flow cumulé) sera plus élevé dans le cadre d'une location libre que dans celui d'un conventionnement : 20 611 € (loyer libre) au lieu de 18 946 € (loyer conventionné) à Toulouse, et 20 466 € (loyer libre) au lieu de 15 782 € (loyer conventionné) à Montpellier.

Dans le cadre d'un conventionnement social, avec travaux d'économie d'énergie, l'opération sera, comme pour le conventionnement intermédiaire, rentable pour le bailleur dans la majorité des territoires observés, à l'exception de Montpellier Métropole.

À Nîmes, Sète et Toulouse, la rentabilité d'un logement loué dans le cadre de ce type de conventionnement est en effet toujours plus forte que dans le cas d'une location libre, malgré un plafonnement des loyers plus bas correspondant à « l'effort social » demandé.

Ce n'est par contre pas le cas à Montpellier, où un bailleur aura perçu, après 9 ans de location d'un T3, 26 876 € dans le cadre d'une location libre, mais 24 273 € dans le cadre d'un conventionnement social.

⁵ Voir chapitre « méthodologie » en page précédente

Bien que la prime d'intermédiation locative de 1000 €, vienne en partie compenser ce déficit, **le niveau des plafonds de loyers fixés localement (7,43 €/m² pour un T3 conventionné social) accuse un décrochage trop important par rapport au loyer de marché (11,70 €/m² pour un T3) pour maintenir une rentabilité à la même hauteur que celle de la location libre.**

Enfin, sur Toulouse Métropole, on observe que pour les T4, le conventionnement social local avec intermédiation locative (IML) est toujours plus intéressant que le conventionné intermédiaire local.

2. LE CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX LOURDS (LHI) PRÉSENTE ÉGALEMENT UN INTÉRÊT ÉCONOMIQUE POUR LE BAILLEUR, MAIS INSUFFISANT POUR FAVORISER SON ENGAGEMENT DANS LE DISPOSITIF.

Les projets visant à réhabiliter un logement indigne ou très dégradé représentent un coût important pour un propriétaire. Certes, les aides accordées par l'ANAH pour ce type de projet atténuent très fortement l'impact de cet investissement en travaux pour le bailleur. **Mais ce dernier restera, jusqu'à la fin du conventionnement, dans une situation déficitaire qui l'obligera à payer chaque mois une somme destinée à rembourser l'investissement initial, faiblement couvert par la perception des loyers. Cette charge mensuelle peut constituer un véritable frein à l'investissement (voir développement partie II.).**

Dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire, le cash-flow du bailleur pour un T3 dans lequel il a engagé 107 250 € de travaux sera, en sortie de conventionnement (année 9), de :

- -36 241 € pour un logement loué à Nîmes
- -24 603 € pour un logement loué à Toulouse
- -32 737 € pour un logement loué à Montpellier
- -35 797 € pour un logement loué à Sète

Dans le cadre d'un conventionnement social avec IML, le cash-flow du bailleur pour un T3 dans lequel il a engagé 107 250 € de travaux (soit l'équivalent du montant moyen de travaux observé par la DREAL) sera, en sortie de conventionnement (année 9), de :

- -38 045 € pour un logement loué à Nîmes
- -38 219 € pour un logement loué à Toulouse
- -42 392 € pour un logement loué à Montpellier
- -40 352 € pour un logement loué à Sète

En toute logique, du fait d'un plafonnement de loyers plus contraignant et d'un montant de prime non proportionné à l'effort social consenti⁶, ce type de conventionnement est moins rentable pour le bailleur qu'un conventionnement intermédiaire, quel que soit le territoire observé. Malgré ce, **le conventionnement social représente toujours un intérêt supérieur à la location libre.**

À Toulouse, par exemple, après 9 ans de location d'un T3, la trésorerie du bailleur affichera un déficit de -43 533 € dans le cadre d'une location libre, mais à un déficit de -38 219 € dans le cadre d'un conventionnement social avec IML. L'écart se creuse encore sur la commune de Sète pour laquelle le bailleur, après 9 ans de location d'un T3 constatera une trésorerie déficitaire de -56 583 € dans le cadre d'une location libre, mais de -40 352 € dans le cadre d'un conventionnement social avec IML.

⁶ La prime de l'Anah s'élève, pour l'année observée, à 24 750 € pour un T3, dans le cas d'un conventionnement social comme dans celui d'un conventionnement intermédiaire

Dans le cadre d'un conventionnement social sans intermédiation locative, le solde comptable du bailleur ayant réalisé 145 200 € de travaux pour la mise en location de son T4 sera, en sortie de conventionnement (année 9) de :

→ -55 449 € pour un logement loué à Toulouse

→ -55 374 € pour un logement loué à Nîmes

Si le bailleur n'avait pas conventionné son logement, le cash-flow serait alors de -66 952 € à Toulouse et de -79 334 € à Nîmes.

II. La politique locale de modulation des loyers a-t-elle réellement un effet sur l'intérêt du conventionnement ?

La réussite d'une politique de développement d'un parc locatif privé conventionné passe nécessairement par la concrétisation simultanée de **deux objectifs** :

- La production de logements réellement abordables

Les loyers proposés aux candidats locataires aux revenus modestes ou très modestes doivent être suffisamment bas pour faciliter leur accès au parc locatif privé et accroître leur reste à vivre. Pour atteindre cet objectif, le locataire doit y trouver un intérêt économique, ou, si nous nous plaçons du point de vue de la collectivité, le dispositif doit répondre à un « intérêt social ».

- La production d'un nombre significatif de logements conventionnés

Un parc à loyer abordable ne peut exister et se développer que si le propriétaire adhère au dispositif en y trouvant un intérêt financier suffisant. Dans le cas contraire, cette volonté politique de créer un parc privé à loyer abordable restera un vœu pieux.

Exemple pour un T3 en LHI sur le territoire de Nîmes Métropole (zone 1 de l'OLL) :

Loyer réel = 604 €

Loyer plafond Anah local social = 507 €

⇒ **Intérêt social : le locataire paie un loyer inférieur de 97 €/mois**

Résultats cash-flow année 9 en réel = -54 590 €

Résultats cash-flow année 9 en conventionné social = -39 815 €

⇒ **Intérêt pour le bailleur : le bailleur a économisé 14 775 € dans le cadre du conventionnement ANAH. Cependant, il reste déficitaire et devra déboursier, tous les mois pendant 9 ans, 369 €.**

La politique locale de modulation des loyers intervient pleinement sur ces deux objectifs mais en sens contraire : une baisse marquée des plafonds de loyers conventionnés améliorera l'intérêt social du dispositif mais le rendra, en l'état, moins attractif pour un bailleur.

1. L'EFFORT SOCIAL DU CONVENTIONNEMENT EST-IL OPÉRANT SUR LES TERRITOIRES OBSERVÉS ?

Pour le conventionnement social et très social, l'intérêt social est indéniable. Les plafonds nationaux y sont déjà bas et les modulations locales sont généralement marginales car elles correspondent déjà aux préconisations de l'ANAH.

En revanche, ce n'est pas toujours le cas pour le conventionnement intermédiaire où l'on observe d'importantes variations territoriales :

Les agglomérations de Nîmes et de Sète ont un positionnement des loyers qui correspond aux recommandations nationales de l'ANAH, et s'assurent a minima que ce parc intermédiaire propose des loyers inférieurs de 10% au loyer de marché. Toutefois, reste à savoir si cela est suffisant au vu des ménages visés par cette politique.

La métropole de Montpellier a choisi un positionnement volontariste en imposant des plafonds de loyers particulièrement bas pour chacun des types de conventionnement.

À l'inverse, **Toulouse Métropole ne propose pas de modulation locale sur le conventionnement intermédiaire.** Les simulations réalisées montrent que, pour les logements à partir du type 2, les plafonds

de loyers fixés par l'Anah sont supérieurs au loyer libre pour la plupart de zones d'observation avec un risque manifeste d'effet d'aubaine.

2. QU'EN EST-IL DE L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU DISPOSITIF POUR LE BAILLEUR ?

Ces politiques de loyers ont un effet direct sur l'attractivité économique, coté bailleur, dont la résultante est le nombre de conventionnements effectivement réalisés. Alors que le parc locatif privé de Toulouse Métropole est pratiquement deux fois plus élevé que celui de Montpellier Métropole, elle a produit 3 à 4 fois plus de conventionnements (tous types de conventionnements confondus, travaux et sans travaux).

Entre 2017, année de mise en place du dispositif « louer abordable », et 2019, 549 conventionnements ont été signés sur les 4 territoires faisant l'objet de la présente étude (source DREAL, infocentre ANAH).

- Toulouse Métropole : 271 conventionnements
- Montpellier Méditerranée Métropole : 75 conventionnements
- Sète agglomération méditerranée : 44 conventionnements
- Nîmes Métropole : 159 conventionnements

Ce faible volume de conventionnement s'explique notamment par le fait que, dans le cadre de travaux lourds (LHI), bien que les simulations financières montrent que la subvention pour travaux, couplée au dispositif fiscal, est économiquement avantageuse pour pratiquement tous les territoires et d'autant plus lorsque le délégataire a une politique des loyers peu contraignante, le dispositif ne parvient pas à compenser un déficit de trésorerie qui peut être rédhibitoire pour le bailleur.

En d'autres termes, tous les mois pendant 9 ans, le propriétaire devra déboursier une somme pour équilibrer son investissement. Cette situation peut décourager les propriétaires-bailleurs à s'engager dans un conventionnement, surtout si leur situation financière ne leur permet pas de supporter ce débours.

Exemple pour un T3 à Sète :

Loyer réel (OLL – zone 1) = 604 €

Loyer modulé social = 501 €

⇒ **Intérêt social : le locataire paie un loyer inférieur de 103 €/mois**

Résultats cash-flow année 9 en réel = -56 583 €

Résultats cash-flow année 9 en conventionné social = -42 266 €

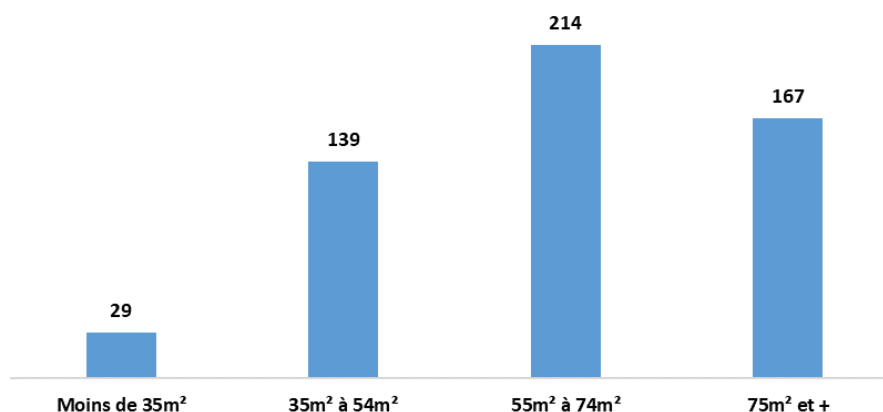
⇒ **Gain économique** : le bailleur a économisé 14 317 € grâce aux aides de l'ANAH. Cependant, il devra déboursier, tous les mois pendant 9 ans, 391 €.

Le risque est alors de les voir s'orienter plutôt vers un financement -voire une réalisation- autonome de travaux qu'ils estimerait suffisants pour une remise en location sans plafonnement du loyer.

Ainsi, sous l'angle purement financier, le conventionnement avec travaux dans le cadre de la lutte contre le logement indigne ne pourra se développer qu'avec une aide importante de la collectivité telle qu'une majoration significative des taux de subvention pour travaux.

C'est d'autant plus vrai pour les petits logements puisque l'attrait financier du conventionnement varie considérablement selon la taille du logement. En effet, les plafonds de loyers nationaux, et davantage encore s'il y a modulation locale, sont très contraignants pour les petites surfaces. En conséquence, peu de studio-T1 font l'objet d'un conventionnement. Pourtant, dans les villes étudiantes comme Montpellier et Toulouse, le développement d'une offre à loyer abordable sur les petites typologies est un enjeu.

Nombre de logements conventionnés ANAH entre 2017 et 2019 par tranche de surface



Source : source DREAL, infocentre ANAH / territoires : Montpellier méditerranée Métropole, Sète agglomération méditerranée, Toulouse Métropole, Nîmes Métropoles

Par conséquent, tout comme pour compenser la politique volontariste de Montpellier Métropole ou dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourde, **la production de logements conventionnés pour des petites typologies ne peut se faire qu'avec l'aide financière complémentaire de la collectivité pour combler le manque d'attractivité**. A minima, le montant de cette prime complémentaire pourrait correspondre à l'écart de trésorerie entre une location au régime du déficit foncier au réel et une location au régime du conventionnement ANAH.

Dans l'exemple, ci-dessous cette prime/subvention minimale atteint 11 111 €.

Exemple pour un T1 en LHI à Toulouse Métropole :

Loyer réel (OLL – zone 1) = 450 €

Loyer modulé social = 218 €

⇒ **Intérêt social : le locataire paie un loyer inférieur au loyer libre de 232 €/mois**

Résultats cash-flow année 9 en réel = -6 349 €

Résultats cash-flow année 9 en conventionné social = -17 460 €

⇒ **Perte économique pour le bailleur : - 11 111 €**

III. Le conventionnement très social a-t-il une raison d'être ?

En France, les politiques de l'habitat ont toujours dissocié les interventions publiques selon qu'elles s'adressaient au parc privé ou au parc social : amélioration de l'habitat, aide à l'accèsion à la propriété et à la construction dans le premier cas, logement des ménages à faibles ressources dans le second.

De ce fait, **l'idée que le parc locatif privé puisse être mobilisé pour accueillir les ménages les plus modestes a bien du mal à être mise en pratique : en 2018, année d'observation de la présente étude, seuls 56 logements ont fait l'objet d'un conventionnement très social en Occitanie⁷.**

Pourtant, cette mobilisation constituerait une réponse à la contradiction bien connue entre une conception généraliste du logement social, exigeante en termes de mixité, et la considération que seul le logement social est en mesure de loger les ménages les plus fragiles, au risque d'organiser leur concentration.

Les simulations de rendement locatif réalisées ici dans le cadre d'un conventionnement très social montrent que le solde comptable du bailleur en sortie de conventionnement est toujours positif lorsque les travaux engagés sont liés à l'économie d'énergie, soit relativement modérés (20 573€ en moyenne pour un T3⁸).

Pour un appartement de type 3, ce cash-flow sera de :

- 22 339 € pour un logement loué à Toulouse
- 21 847 € pour un logement loué à Montpellier
- 20 346 € pour un logement loué à Nîmes
- 18 458 € pour un logement loué à Sète

Dans le cadre d'un conventionnement très social où des travaux de type LHI ont été engagés par le bailleur pour un montant de 107 250 euros en moyenne, le résultat du cash-flow en sortie de conventionnement sera toujours négatif, le cumul aides de l'État/encaissement des loyers n'offrant qu'une solvabilisation partielle par rapport au montant initialement investi. Pour un T3, ce solde comptable est de :

- - 46 351 € pour un logement loué à Toulouse
- - 46 869 € pour un logement loué à Montpellier
- - 48 177 € pour un logement loué à Nîmes
- - 50 262 € pour un logement loué à Sète

Le faible volume enregistré en Occitanie pour ce type de conventionnement mérite réflexion afin de développer, là aussi par une compensation financière du déficit, cette offre qui représente d'indéniables intérêts :

- Développer une offre locative sociale en secteur diffus, où les bailleurs sociaux ne vont pas volontiers en raison du coût que représente la gestion de ces logements éloignés et éparpillés,
- Mobiliser un parc au potentiel important en termes de volume,

⁷ Source : rapport du CRHH, séance du 12 mars 2019

⁸ Montant moyen des travaux observés par la DREAL

- Favoriser la mixité du parc social,
- Loger, en alternative à l'hébergement, les ménages dépourvus de logement.

Le développement de cette offre passe aussi sans aucun doute par la sécurisation du bailleur, ce qui ne peut s'envisager sans une intermédiation locative qu'il serait nécessaire d'adosser systématiquement au conventionnement très social. Cette systématisation a un coût. Cependant, selon une analyse parue en Février 2015 dans le « Plan triennal pour réduire le recours aux nuitées hôtelières », *« ce coût unitaire de l'intermédiation locative est largement inférieur à celui de l'hébergement hôtelier. Rapporté au budget de l'État, le coût annuel moyen des principaux dispositifs d'hébergement est le suivant :*

- Nuitées hôtelière : 6 237€ , soit 17,08€ par jour
- Hébergement d'urgence : 8 761€, soit 24€ par jour
- Intermédiation locative : 2 428€ soit 6,65€ par jour ».