



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Conséquences des nouvelles modalités de conventionnement ANAH

Question écrite n° 13154

Texte de la question

M. Damien Girard interroge M. le ministre de la ville et du logement sur les conséquences des nouvelles modalités de conventionnement ANAH sur l'offre de logements sociaux dans le parc privé. Les nouvelles règles de conventionnement de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), mises en œuvre depuis 2022 à travers les dispositifs Loc'Avantages (Loc 1, Loc 2 et Loc 3), visent à encourager la mobilisation du parc privé à des fins sociales, en contrepartie d'avantages fiscaux. Toutefois, ces avantages fiscaux sont désormais imputables sur l'impôt sur le revenu des personnes physiques et non plus, comme auparavant, sur les revenus fonciers. Cette évolution soulève de sérieuses difficultés sur le terrain et suscite de nombreuses interrogations parmi les propriétaires engagés dans des démarches de location sociale ou très sociale. À Lorient, par exemple, une association d'intermédiation locative, engagée depuis plus de dix ans dans l'hébergement de personnes en grande précarité, dont des familles avec enfants, s'appuie sur un parc de près de trente logements du secteur privé. Jusqu'à présent, le recours aux conventions ANAH sociales ou très sociales permettait de convaincre des propriétaires solidaires, grâce à des abattements fiscaux significatifs venant partiellement compenser des loyers volontairement très modérés. Or le nouveau régime interroge les acteurs de terrain sur les effets de la réforme, concernant les propriétaires qui ne sont pas imposés sur leurs revenus du travail, sur un éventuel cumul des avantages fiscaux pour les propriétaires louant plusieurs logements et sur la possibilité de faire bénéficier les nus-propriétaires du dispositif lorsque l'usufruitier n'est pas assujéti à l'impôt sur le revenu. Il apparaît que ni l'ANAH ni l'ADIL n'apportent de réponses précises sur ces enjeux. Il l'interroge donc afin qu'une réponse précise sur ces cas particuliers soit apportée aux acteurs du logement sur les modalités de conventionnement ANAH sur l'offre de logements sociaux dans le parc privé et qu'un guide méthodologique pédagogique et complet puisse être rendu public sur le site internet du ministère.

Texte de la réponse

L'accès au logement est une préoccupation forte des Français, à laquelle le Gouvernement entend répondre. Aussi, le ministère en charge de la ville et du logement demeure particulièrement vigilant sur la mobilisation du parc existant en faveur de logements à loyer maîtrisé. Le rôle fondamental tenu par le parc privé en matière de modération des loyers s'illustre aujourd'hui à travers le dispositif Loc'Avantages. Ce dernier prévoit une incitation fiscale à l'investissement locatif permettant de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu, à condition de mettre en location le bien et de signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) plafonnant le montant du loyer. Institué par la loi de finances pour 2022 jusqu'au 31 décembre 2024, le dispositif de défiscalisation Loc'Avantages est prorogé par la loi de finances pour 2025 (article 88) jusqu'au 31 décembre 2027. Le dispositif précédent, « Louer Abordable », était peu utilisé dans les secteurs les plus tendus, tout comme dans les zones où la nécessité de développer et mobiliser un parc locatif à loyer maîtrisé est importante. En outre, les niveaux de loyers étaient inégalement mobilisés. Par ailleurs, de possibles effets d'aubaine en secteur détendu avaient été identifiés. Enfin, l'intermédiation locative (IML) était très peu utilisée en conventionnement avec travaux (CAT). Riche de ces enseignements, un pilotage opérationnel et un suivi resserré du Loc'Avantages ont été mis en place. Le comité des partenaires, instance de pilotage et de suivi regroupant les collectivités, les associations, les opérateurs et l'État, veille au déploiement optimal du Loc'Avantages L'Agence Nationale de l'habitat (Anah) a mis en ligne (<https://monprojet.anah.gouv.fr/>) un outil

permettant aux particuliers de simuler les loyers, avantages fiscaux, et plafonds de ressources des locataires applicables à son bien. De leur côté, les associations départementales d'information sur le logement (ADIL) apportent des conseils personnalisés aux particuliers souhaitant des précisions contextualisées sur les cas exposés dans les plaquettes d'information du ministère. Ces documents sont disponibles sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr>. Concernant la mobilisation du Loc'Avantages dans le cadre de l'intermédiation locative, en ayant recours à une association agréée telles que les agences immobilières sociales, le propriétaire bénéficie d'une prime à l'intermédiation locative (PIL) de 1000€. Cette prime peut être majorée de 1000€ en cas de mandat de gestion, et peut également être majorée de 1000€ si la surface du bien est inférieure ou égale à 40m². Une évaluation du dispositif Loc'Avantages est actuellement menée par le ministère chargé du logement. Les conclusions de cette évaluation permettront éventuellement de dégager, le cas échéant, des marges d'amélioration du dispositif.

Données clés

Auteur : [M. Damien Girard](#)

Circonscription : Morbihan (5^e circonscription) - Écologiste et Social

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13154

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 février 2026](#), page 1630

Réponse publiée au JO le : [7 avril 2026](#), page 2976