


LOC'AVANTAGES

Le dispositif "Loc'Avantages" permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt (de 15 % à 65 %), s'ils mettent en location leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, le propriétaire signe une convention avec l'Anah dans laquelle il prend différents engagements.

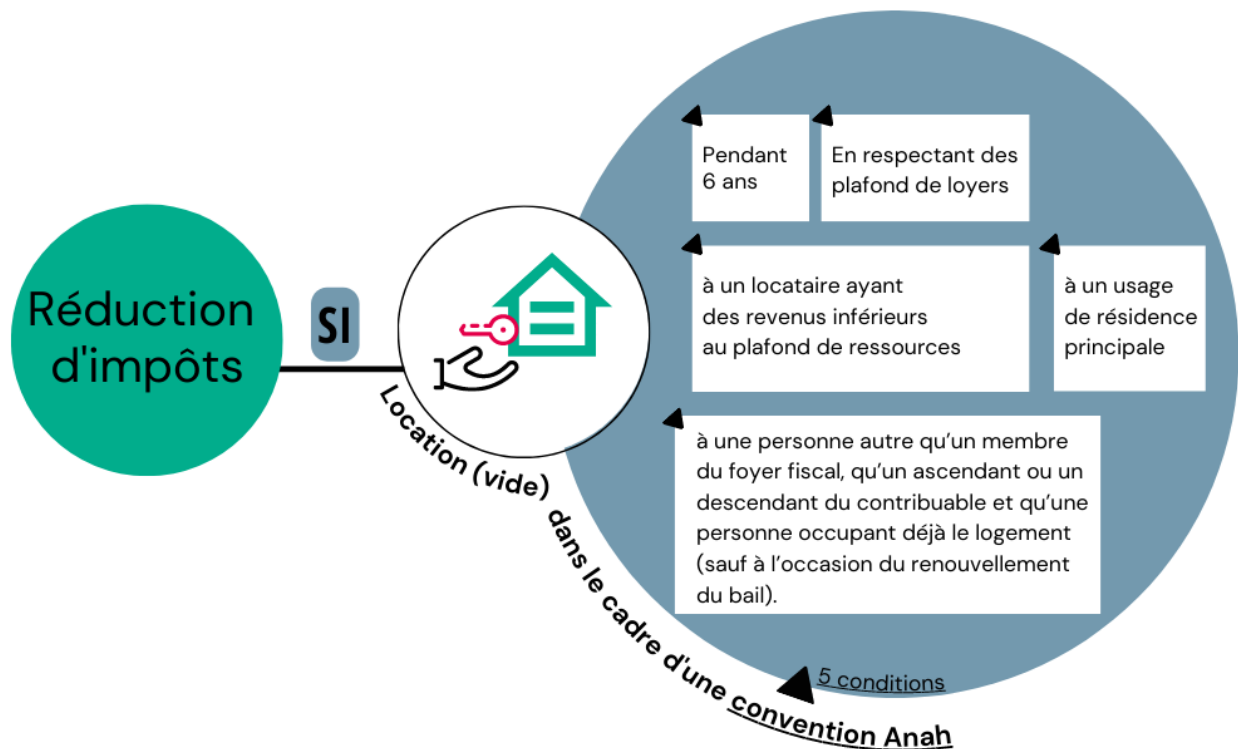
Le dispositif prévoit 3 niveaux de loyer (appelés "Loc1", "Loc2" et "Loc3"), qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement. Les taux de la décote sont les suivants :

- 15 % pour le logement affecté à la location intermédiaire (Loc1) ;
- 30 % pour le logement affecté à la location sociale (Loc2) ;
- 45 % pour le logement affecté à la location très sociale (Loc3).

À ces différents niveaux de loyers, correspondent des taux de réduction d'impôt différents, ainsi qu'un plafond de ressources à ne pas dépasser.

Niveaux de location	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative	
loc1	15 %	20 %	 Prime d'intermédiation locative <ul style="list-style-type: none">• 1000 € en cas de recours à la location/ sous-location• 2000 € en cas de recours du mandat de gestion• + 1000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m²
loc2	35 %	40 %	
loc3	X	65 %	

Conditions



Les plafonds de ressources applicables en fonction des niveaux de loyers sont consultables ici : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045458906/

NB : Le logement doit également respecter un certain niveau de performance énergétique. Ainsi, vous devrez justifier, selon le cas :

- soit d'une consommation énergétique du logement inférieure à 331 kWh/m²/an ;
- soit d'une étiquette E minimum du Diagnostic de performance énergétique (DPE).

Pour les baux conclus à compter du 1er janvier 2028, le contribuable devra justifier d'une étiquette D minimum pour bénéficier du conventionnement Anah Loc'Avantages.

Les aides pour travaux

En conventionnant le logement dans le cadre de Loc'Avantages, vous pouvez bénéficier **sans conditions de ressources** des subventions ci-dessous :

Les aides pour travaux



POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Obtenir à minima l'étiquette énergétique D après travaux avec un gain énergétique de 35 % minimum.

- L'aide pour un logement qui sera mis en location est **au maximum de 187,5 € par m²** dans la limite de 15 000 € par logement.



POUR DES TRAVAUX LOURDS DE RÉHABILITATION D'UN LOGEMENT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ

- **35 % du montant total des travaux HT**, avec un maximum de **350 € par m²** dans la limite de **28 000 € par logement**.



POUR LES TRAVAUX DE MISE EN SÉCURITÉ ET DE SALUBRITÉ

- **35% du montant total des travaux HT**, avec un maximum de **265,5 € par m²** dans la limite de **21 000 € par logement**.



POUR LES TRAVAUX D'ADAPTATION POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE (ÂGE OU HANDICAP)

- **35% du montant total des travaux**, avec un maximum de **265,5 € par m²** dans la limite de **21 000 € par logement**.



POUR L'AIDE À LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le recours à un AMO est obligatoire pour les travaux lourds et recommandé dans les autres cas.

- Si le logement est situé en secteur d'opération programmée, l'AMO peut être financé jusqu'à 100% par l'Anah.
- Sinon, l'Anah finance jusqu'à 875 € par logement.

NB : Ces montants sont inclus dans l'assiette de calcul de la réduction d'impôts.

NB : Ces montants sont inclus dans le calcul de la réduction d'impôts Loc'Avantages.

La prime d'intermédiation locative

En complément de la réduction d'impôt, le recours à l'intermédiation locative est encouragé en Loc2 et Loc3 par une prime de :

- 1 000 € en cas de recours à la location/sous-location ;
- 2 000 € en cas de recours au mandat de gestion.

NB : La prime est majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m². Ces montants sont inclus dans l'assiette de calcul de la réduction d'impôts.

Pour plus d'informations sur l'intermédiation locative : <https://www.ecologie.gouv.fr/dispositifs-dintermediation-locative>

Règles de cumul

La réduction d'impôt générée par Loc'Avantages ne se cumule ni avec d'autres dispositifs fiscaux d'investissements locatifs, ni avec le régime microfoncier. Il est donc nécessaire d'opter pour le régime réel pour bénéficier de l'avantage fiscal.

En revanche, l'avantage fiscal reste cumulable avec les aides de l'ANAH pour les travaux.

Comment en bénéficier ?

Si toutes les conditions sont remplies, il est nécessaire de déposer votre demande sur la plateforme de l'Anah (voir lien ci-dessous) dans un délai de deux mois à partir de la prise d'effet du bail.

Il est possible d'effectuer une simulation en ligne pour connaître le niveau du loyer applicable, les plafonds de ressources des locataires et votre réduction d'impôt, via la plateforme disponible sur le site : <https://monprojet.anah.gouv.fr/pb/inscription/nouvelle>