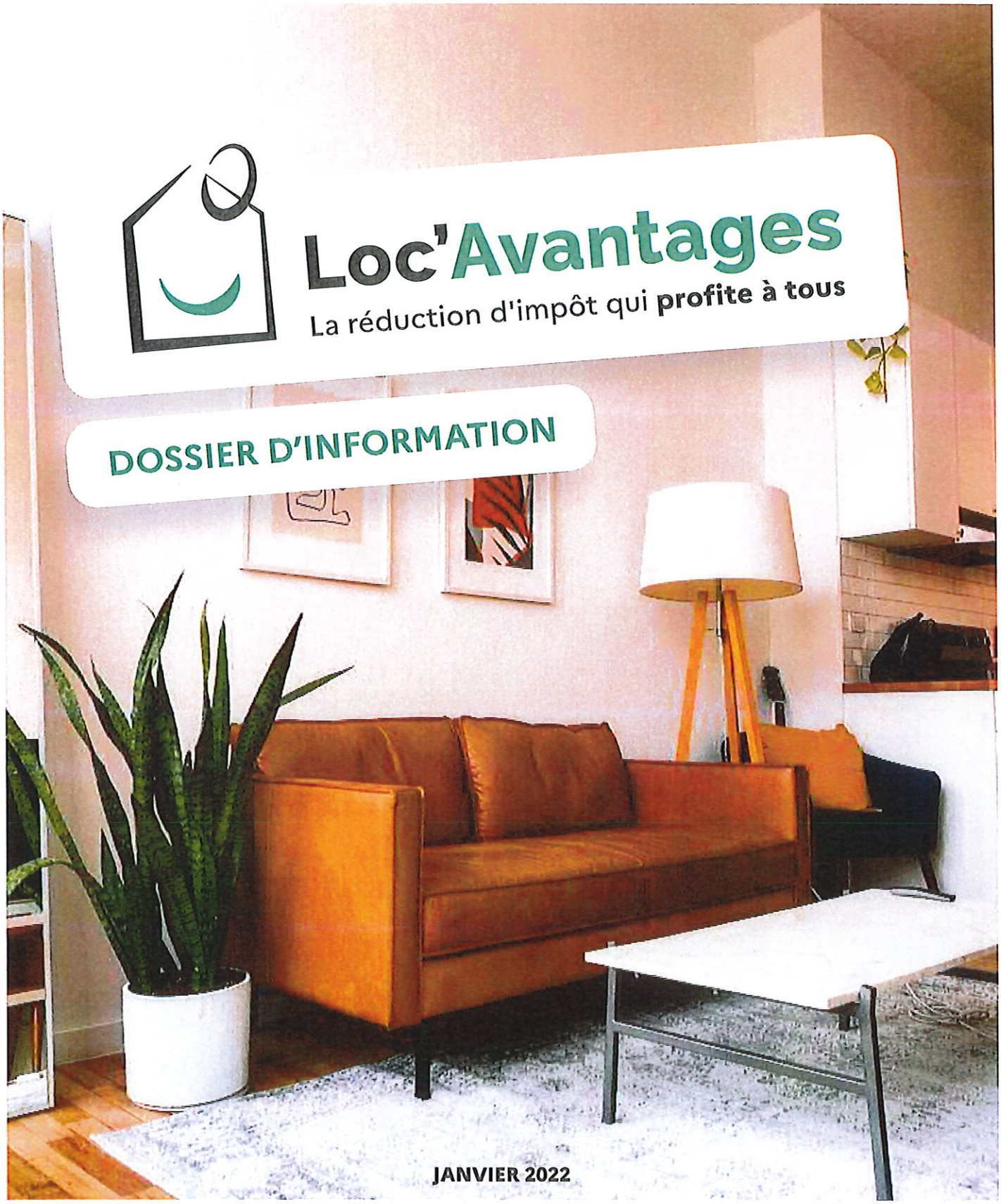
MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité



Loc'Avantages

La réduction d'impôt qui profite à tous

DOSSIER D'INFORMATION

JANVIER 2022

Agence nationale de l'habitat
Anah

Loc'Avantages : une solution simple qui profite à tous

p.3 **LOC'AVANTAGES : UNE SOLUTION SIMPLE**

- De quoi parle-t-on ?
- Quels sont les engagements pour le propriétaire ?
- Quand Loc'Avantages est-il disponible ?

p.4 **LOC'AVANTAGES : UNE SOLUTION QUI PROFITE À TOUS**

- Les avantages pour les propriétaires bailleurs
- Les avantages pour les locataires
- Les avantages pour les collectivités locales

p.5

- Des loyers en fonction de la commune
- Des aides spécifiques pour réaliser des travaux

p.6

- Exemples

LOC'AVANTAGES : UNE SOLUTION SIMPLE

De quoi parle-t-on ?

Loc'Avantages permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt importante 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.** Loc'Avantages renforce l'intérêt pour les propriétaires à s'engager dans une démarche solidaire, en leur proposant une solution financièrement avantageuse. Une logique « gagnant-gagnant » qui permet de mieux conjuguer les intérêts des propriétaires et l'intérêt général, en mobilisant plus de logements à loyers modérés pour des ménages de la classe moyenne ou ayant des revenus modestes.

Quels sont les engagements pour le propriétaire ?

Le propriétaire s'engage à :

- louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans ;
- ne pas dépasser un montant maximum de loyer (3 niveaux possibles : loc1, loc2 ou loc3) ;
- louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- passer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
- ne pas louer à un membre de sa famille.

Le propriétaire aura le choix entre trois niveaux de loyer, qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement (loyers plafonds par commune à retrouver sur le site de l'Anah). Les taux de réduction sont les suivants :

- 15 % pour **loc1**

- 30 % pour **loc2**

- 45 % pour **loc3***

À ces différents niveaux de loyers correspondent des taux de réduction d'impôt différents (la réduction d'impôt pour loc3 est plus importante que pour loc1) ainsi qu'un plafond de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

** uniquement en intermédiation locative (IML)*

Quand Loc'Avantages est-il disponible ?

La plateforme de dépôt de l'Anah ouvrira le 1er avril 2022, mais tout bail prenant effet à partir du 1er janvier 2022 peut être éligible au dispositif.

La réduction d'impôt est valable à partir de la date de prise d'effet du bail, même si le dépôt de la demande de convention à l'Anah est réalisé postérieurement.

La demande de convention devra être déposée sur la plateforme de l'Anah :

- avant le 1er mai 2022 pour les baux signés avant le 1er mars 2022 ;
- dans un délai de 2 mois pour les baux signés après le 1er mars 2022.

Pour tout savoir sur Loc'Avantages et effectuer votre simulation en ligne, rendez-vous sur www.anah.fr/locavantages

L'ancien dispositif Louer abordable continue de s'appliquer pour les demandes de convention déposées à l'Anah jusqu'au 28 février 2022, ainsi que pour les propriétaires réalisant des travaux et ayant déjà déposé leur demande de subvention ou eu un engagement financier de la part de l'Anah.

La prorogation des anciennes conventions restera possible.

LOC'AVANTAGES : UNE SOLUTION QUI PROFITE À TOUS

Les avantages pour les propriétaires bailleurs

Le taux de réduction d'impôt dépend du niveau de loyer retenu (loc1, loc2 ou loc3).
La réduction d'impôt est d'autant plus importante que le loyer pratiqué est bas.

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
loc1	15%	20%
loc2	35%	40%
loc3	X	65%

Le mécanisme de réduction d'impôt permet d'uniformiser le montant de l'avantage fiscal, quel que soit le taux marginal d'imposition du propriétaire tant que le montant de son impôt sur le revenu est supérieur à cette réduction d'impôt.

Les taux retenus permettent d'assurer aux propriétaires bailleurs une rentabilité supérieure à celle sans Loc'Avantages.

Plus d'avantages et une sécurité renforcée avec l'intermédiation locative

L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers, agence immobilière sociale ou association agréée par l'État, entre un propriétaire et les occupants de son logement.

L'objectif est de sécuriser la relation locative et de permettre de loger des ménages en situation de précarité ou aux revenus très modestes. Le dispositif est déployé selon deux modalités.

› Le mandat de gestion : la gestion du logement est intégralement confiée à une agence immobilière sociale, qui a les mêmes prérogatives qu'une agence immobilière classique et assure une gestion locative adaptée, durable et sécurisante. Le bail est au nom du locataire.

› La location / sous-location : le logement est loué à une association agréée par l'État, garante du paiement des loyers et des charges, qui sous-loue le logement à un ménage aux revenus modestes.

Avec Loc'Avantages, lors d'une location en intermédiation locative, le taux de réduction d'impôt est augmenté de 5 points par rapport à celui applicable en location directe (pour les niveaux loc1 et loc2). La réduction d'impôt est particulièrement avantageuse lorsque les loyers pratiqués sont au niveau loc3, seulement proposé dans le cadre de l'intermédiation locative, où elle atteint **65% des revenus locatifs.**

Des primes supplémentaires sont également prévues pour les logements loués en intermédiation locative (voir ci-dessous).

Outre la réduction d'impôt supérieure et les primes dédiées, les avantages sont multiples : garantie loyers impayés et dégradations (Visale), tranquillité de gestion...

EN SAVOIR PLUS :
www.anil.org/ votre-projet/vous-etes-proprietaire/bailleur/lintermediation-locative/

La prime d'intermédiation locative

D'un montant de 1000€ par logement, la prime d'intermédiation locative (PIL) est versée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à un niveau de loyer loc2 ou loc3 avec intermédiation locative.

Cette prime est portée à 2000€ en cas de mandat de gestion. Par ailleurs, elle peut être majorée de 1000€ si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

Le propriétaire bailleur peut donc bénéficier jusqu'à 3000€ de primes s'il fait de l'intermédiation locative (IML) en mandat de gestion pour un appartement d'une superficie inférieure ou égale à 40m².

Les avantages pour les locataires

- Loc'Avantages permet d'accéder à un logement à un loyer inférieur aux prix du marché.
- Loc'Avantages peut permettre aux locataires de bénéficier d'un accompagnement personnalisé si le logement est loué en intermédiation locative.

Les avantages pour les collectivités locales

- Loc'Avantages permet de lutter contre la vacance de logements en incitant les propriétaires à remettre leur bien sur le marché locatif.
- Les logements Loc'Avantages sont décomptés au titre de l'inventaire des logements sociaux SRU, sous certaines conditions.
- Loc'Avantages contribue à développer une offre de logements abordables dans le parc existant.

Modalités de fixation des loyers

Les loyers plafonds sont calculés à partir de l'estimation du loyer de marché dans le parc locatif privé, à laquelle il est appliqué une réduction en fonction du niveau de Loc'Avantages (**loc1**, **loc2** ou **loc3**). Ils sont fixés par commune (sauf à Mayotte). À Paris, Lyon et Marseille, ils sont définis à l'échelle de l'arrondissement.

Pour définir le plafond applicable à un logement, on multiplie le plafond de loyer communal par un coefficient dépendant de la surface*: plus le logement est petit, plus le loyer plafond est élevé au m².

Le propriétaire peut bénéficier d'une information précise sur les montants des loyers plafonds grâce à un **simulateur en ligne sur le site de l'Anah.**

Le montant des plafonds de ressources pour les locataires est aussi disponible sur le site de l'Anah.

**coefficient = à 0,7 + 19/S, où S est la surface fiscale du logement. Ce coefficient est plafonné à 1,2.*

Des aides spécifiques pour réaliser des travaux

Avec Loc'Avantages, en plus de la réduction fiscale, les propriétaires peuvent bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux et rénover leur logement mis en location en contrepartie d'un loyer en dessous du prix du marché pour une durée de 6 ans.

Loc'Avantages avec travaux, c'est la solution pour :

- rénover un bien grâce aux aides de l'Anah. Le propriétaire préserve son patrimoine tout en allégeant la facture de ses travaux :
  - jusqu'à 28000€ d'aides pour une rénovation lourde ;
  - jusqu'à 15000€ d'aides pour une rénovation énergétique ;
- bénéficier, sous certaines conditions, de l'accompagnement d'un spécialiste pour réaliser les travaux (notamment pendant toutes les démarches administratives) ;
- accéder à un écoprêt à taux zéro ou au prêt avance rénovation pour financer le solde de la facture restant à la charge du propriétaire.

En plus de cette subvention, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'aides complémentaires des collectivités territoriales.

20700€

Montant moyen de l'aide attribuée aux propriétaires bailleurs qui ont rénové leur logement en 2021.

Exemples sans intermédiation locative (IML)

	SANS Loc'Avantages		AVEC Loc'Avantages	
loc1 **LOGEMENT DE 60 M² À NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE)** LOUÉ À UN COUPLE	Loyer mensuel	713 €	Loyer mensuel	606 €
			Réduction d'impôt sur le revenu annuel	1091 €
	Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI* de 11 %	6866 €	Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI* de 11 %	7035 €
			BÉNÉFICE +1014 € en 6 ans	
loc1 **LOGEMENT DE 120 M² À NIORT (DEUX-SÈVRES)** LOUÉ À UN COUPLE AVEC 3 ENFANTS	Loyer mensuel	872 €	Loyer mensuel	741 €
			Réduction d'impôt sur le revenu annuel	1334 €
	Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI* de 30 %	7004 €	Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI* de 30 %	7509 €
			BÉNÉFICE +3030 € en 6 ans	
loc2 **LOGEMENT DE 70 M² À LILLE (NORD)** LOUÉ À UNE PERSONNE SEULE	Loyer mensuel	907 €	Loyer mensuel	635 €
			Réduction d'impôt sur le revenu annuel	2666 €
	Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI* de 30 %	7287 €	Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI* de 30 %	8229 €
			BÉNÉFICE +5652 € en 6 ans	

** TMI : taux marginal d'imposition*

DEPUIS LE 1ER JANVIER 2022

Avec Loc'Avantages vous gagnez plus à être solidaire

Pour tout savoir sur Loc'Avantages et effectuer votre simulation en ligne, rendez-vous sur www.anah.fr/locavantages

Loc'Avantages

La réduction d'impôt qui **profite à tous**

MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Agence nationale de l'habitat Anah

22007 DICOM / Logement - Photo : CC-BY Michael Oxendin - Illustration : Adobe Stock - Janvier 2022.