



MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

GUIDE PROPRIÉTAIRE



# Loc'Avantages

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

Propriétaires,  
louez moins cher  
tout en y gagnant !

MARS 2022

Vous êtes propriétaire et vous souhaitez mettre en location votre bien :  
Loc'Avantages vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt importante, calculée en fonction du montant du loyer.

Trois niveaux de loyer sont définis réglementairement, correspondant au loyer de marché de votre commune diminué de 15% (**loc1**), 30% (**loc2**) ou 45% (**loc3**).

**Plus le loyer est réduit,  
plus la réduction d'impôt est forte.**

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

Pour tout savoir sur Loc'Avantages  
et effectuer votre simulation en ligne,  
rendez-vous sur [www.anah.fr/locavantages](http://www.anah.fr/locavantages)



L'intermédiation locative (IML) permet au propriétaire de louer via un tiers, une agence immobilière sociale ou une association agréée par l'État, qui garantit le paiement du loyer et la remise en état du bien.

## Quel profil de locataire ?

La réduction d'impôt ayant pour objectif de proposer des logements à des prix abordables pour des ménages de la classe moyenne ou ayant des revenus modestes, l'occupant doit répondre à des conditions de ressources selon la taille de son ménage, la situation géographique du bien et le niveau de loyer pratiqué.

Plus le niveau de loyer choisi est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée et plus le plafond de ressources s'appliquant au locataire est bas.

**Rendez-vous sur [www.anah.fr/locavantages](http://www.anah.fr/locavantages) pour connaître les plafonds de loyers et de ressources applicables.**

## Comment bénéficier de Loc'Avantages ?

En tant que propriétaire, vous signez une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans laquelle vous vous engagez à :

- louer un bien non meublé comme résidence principale pour une durée minimale de 6 ans ;
- ne pas dépasser un montant maximal de loyer (**loc1**, **loc2** ou **loc3**) ;
- louer à un locataire ayant des revenus ne dépassant pas le plafond de ressources fixé par l'État (**loc1**, **loc2** ou **loc3**) ;
- ne pas louer à un membre de votre famille ;
- ne pas louer un bien considéré comme passoire thermique.

## À partir de quand pouvez-vous bénéficier de Loc'Avantages ?

Tous les baux prenant effet à partir du **1<sup>er</sup> janvier 2022** peuvent être éligibles à Loc'Avantages, s'ils respectent les conditions ci-contre.

**Vous pourrez déposer votre dossier sur [www.anah.fr/locavantages](http://www.anah.fr/locavantages) à partir du 1<sup>er</sup> avril 2022.**

La réduction d'impôt sera calculée de façon rétroactive, à compter de la date de prise d'effet du bail.



Le plafonnement global des avantages fiscaux (niches fiscales) s'élève à 10 000 euros.

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

Vous pouvez en outre bénéficier d'une réduction d'impôt majorée en confiant votre bien à une agence immobilière à vocation sociale ou à un organisme agréé par l'État, en vue d'une location ou sous-location à des ménages ayant des revenus modestes.

### Quels avantages ?

- Déduction fiscale majorée (jusqu'à 65%) et prime pouvant atteindre 3 000€.
- Garantie du paiement des loyers et des charges, via Visale d'Action logement.
- Remise en état du logement en cas de dégradation.

- Gestion locative assurée par le tiers.

### Prime d'intermédiation locative

Si vous optez pour l'intermédiation locative avec un niveau de loyer **loc2** ou **loc3**, vous bénéficiez d'une prime de :

- 1 000€ si vous louez votre bien à l'association, qui le sous-loue à l'occupant ;
- 2 000€ si votre bien est géré par une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé et l'occupant dispose d'un bail à son nom (mandat de gestion locative).

La prime est encore majorée de 1 000€ si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

## Exemples

## loc1

LOGEMENT DE 60 M<sup>2</sup>  
À NANTES  
(LOIRE-ATLANTIQUE)  
LOUÉ À UN COUPLE

**SANS**  
Loc'Avantages

Loyer mensuel **747 €**

Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI\* de 11% **7 193 €**

**AVEC**  
Loc'Avantages

Loyer mensuel **635 €**

Réduction d'impôt sur le revenu annuel **1 143 €**

Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI\* de 11% **7 370 €**

BÉNÉFICE  
**+ 1065 €**  
en 6 ans

## loc2

LOGEMENT DE 70 M<sup>2</sup>  
À LILLE (NORD)  
LOUÉ À UNE  
PERSONNE SEULE  
AVEC DEUX ENFANTS

Loyer mensuel **938 €**

Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI\* de 30% **7 539 €**

Loyer mensuel **657 €**

Réduction d'impôt sur le revenu annuel **2 758 €**

Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI\* de 30% **8 514 €**

BÉNÉFICE  
**+ 5850 €**  
en 6 ans

## loc3

LOGEMENT DE 30 M<sup>2</sup>  
À ISSY-LES-MOULINEAUX  
(HAUTS-DE-SEINE)  
LOUÉ À UNE  
PERSONNE SEULE

Loyer mensuel **720 €**

Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI\* de 30% **5 783 €**

Loyer mensuel avec IML via un mandat de gestion **396 €**

Réduction d'impôt sur le revenu annuel **3 087 €**

Prime IML versée la première année **3 000 €**

Revenu locatif annuel net d'impôt pour un propriétaire ayant un TMI\* de 30% **6 818 €**

BÉNÉFICE  
**+ 9210 €**  
en 6 ans



## Des aides pour réaliser vos travaux

Avec Loc'Avantages, vous pouvez aussi bénéficier d'aides financières pour réaliser vos travaux et rénover le logement que vous souhaitez mettre en location.

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

- rénover votre bien grâce aux aides de l'Anah. Ainsi, vous préservez et même améliorez la valeur de votre patrimoine tout en réduisant la facture de vos travaux :
  - jusqu'à 28 000€ d'aides pour une rénovation complète ;
  - jusqu'à 15 000€ d'aides pour une rénovation énergétique ;
- bénéficier de l'accompagnement d'un spécialiste pour réaliser les travaux, notamment pour les démarches à réaliser ;
- 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.







DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> 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](http://www.anah.fr/locavantages)

GUIDES PROPRIÉTAIRE

**Pour en savoir plus  
sur les différentes aides  
dont vous pouvez bénéficier,  
consultez nos guides propriétaire**



**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Agence  
nationale  
de l'habitat**  
Anah