

## LE DISPOSITIF LOC' AVANTAGES ET L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Le dispositif Loc'Avantages (1) permet, sous certaines conditions, de bénéficier d'une **réduction d'impôt** dont le taux varie selon la décote de loyer pratiquée pour un **logement loué nu** et faisant l'objet d'une **convention avec l'ANAH**.

### Qui peut acheter ?

La réduction d'impôt est applicable aux propriétaires, **personnes physiques**, y compris les propriétaires **indivisaires ou usufruitiers**, et aux **personnes morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés**.

### Quel logement acheter ?

Le logement, qui doit faire l'objet d'une convention ANAH, peut être **neuf ou ancien** et faire ou non l'objet de travaux mais il doit être **décent et habitable**.

Le dispositif Loc'Avantages s'applique **sur l'ensemble du territoire** (aucune condition de zonage).

Sont éligibles les logements faisant l'objet d'une convention avec l'Anah enregistrée **entre le 01.03.22 et le 31.12.2024**.

### Quelles obligations ?

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit **louer le bien non meublé**, de manière continue, pendant une **période minimale de 6 ans (2)**.

Le logement doit être destiné à la **résidence principale** du locataire. Il doit respecter un niveau de performance énergétique global (3).

Les logements **ne peuvent pas être loués à un ascendant/descendant (hors foyer fiscal)**, sauf à l'occasion du renouvellement du bail. Il peut être loué à un organisme, public ou privé pour être sous-loué, sous réserve du respect des conditions posées par la loi et dès lors que l'organisme ne fournit pas de prestation hôtelière ou para-hôtelière.

(1) Art. 199 tricies du code général des impôts créé par la Loi de finances 2022 pour remplacer le dispositif « Cosse » dit « Louer abordable »

(2) La location peut être conclue avec un nouveau locataire ou avec un locataire occupant déjà le logement à l'occasion du renouvellement du bail, sous réserve du respect des plafonds de loyers et de ressources.

(3) Celui-ci correspondant à l'étiquette F du DPE pour les baux conclus ou renouvelés au plus tard le 31.12.2027 et de l'étiquette E à compter du 01.01.2028 (arrêté du 29.03.2022)

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le propriétaire bailleur doit s'engager, dès la signature du premier bail, à louer le bien en respectant un plafonnement des ressources du locataire ainsi qu'un plafonnement du loyer.



Le non-respect de ces obligations donne lieu à une reprise de la réduction d'impôt et le cas échéant à des sanctions pécuniaires notamment par l'Anah (4).

## Le plafonnement des loyers

Les plafonds de loyers (5) sont déterminés à partir de l'estimation d'un loyer de marché hors charges dans le parc locatif privé au niveau de la commune ou de l'arrondissement pour Paris, Lyon et Marseille, selon une méthode définie au niveau national (6).

Une décote est ensuite appliquée sur ces estimations selon l'affectation du logement à la location intermédiaire (15%), sociale (30%), ou très sociale (45%).

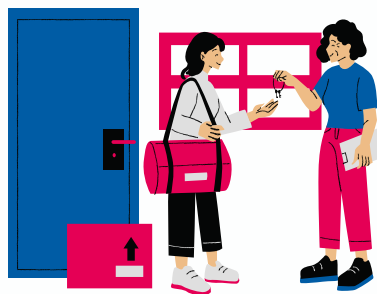
Les valeurs des plafonds de loyers pour le logement affecté à la location intermédiaire (Loc1), sociale (Loc2) ou très sociale (Loc3) par commune et par arrondissement sont arrondies au centime d'euro le plus proche et publiées chaque année par arrêté ministériel.

**Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024**, les valeurs de ces plafonds de loyer mensuel hors charges par mètre carré à respecter ont été publiées (7).

Un coefficient multiplicateur (maximum 1,2) est appliqué aux plafonds ainsi définis selon la formule  $(0,7 + 19 / S)$ , où S désigne la surface habitable du logement.

## Le plafonnement des ressources des locataires

Le locataire doit respecter des plafonds de ressources, appréciés à la date de signature du bail, variables selon la nature de la location (intermédiaire, sociale ou très sociale) et la localisation du logement.



(4) A l'encontre des signataires de la convention ayant contrevenu aux règles ou aux conventions conclues

(5) La fixation du loyer sera libre pour les logements situés dans les zones tendues en cas de première relocation à l'issue du conventionnement Anah (Loi n°89-462 du 06.07.1989 : article 18-1 nouveau)

(6) Article 2 terdecies H annexe 3 du code général des impôts

(7) Annexe de l'arrêté du 28.12.2023 (JO du 31.12.2023)

Pour un logement donné en location intermédiaire (Loc1), les plafonds annuels de ressources sont égaux à ceux du dispositif Pinel, soit pour 2024 **(8)**.

Cat. de ménage	Zone A bis	Zone A	Zones B1	Zones B2 et C
1	43 475	43 475	35 435	31 892
2	64 976	64 976	47 321	42 558
3	85 175	78 104	56 905	51 215
4	101 693	93 556	68 699	61 830
5	120 995	110 753	80 816	72 735
6	136 151	124 630	91 078	81 971
Par pers. suppl.	15 168	13 886	10 161	9 142

Source : BOI-BAREME-000017-20240311



(8) Voir sur notre site la Fiche pratique relative à ce dispositif

Pour un logement donné en **location sociale** (Loc2).

Cat. de ménage	Zone A bis	Zone A	Zones B1	Zones B2 et C
1	31 827	31 827	25 942	23 347
2	47 570	47 570	34 645	31 180
3	62 357	57 180	41 661	37 495
4	74 451	68 494	50 296	45 266
5	88 581	81 083	59 166	53 250
6	99 681	91 247	66 682	60 014
Par pers. suppl.	11 108	10 168	7 439	6 694

Source : BOI-BAREME-000017-20240311



Pour un logement donné en **location très sociale** (Loc3)

Cat. de ménage	Zone A bis	Zone A	Zones B1	Zones B2 et C
1	17 504	17 504	14 268	12 840
2	28 543	28 543	20 788	18 708
3	37 415	34 309	24 997	22 497
4	41 172	37 877	27 813	25 033
5	48 721	44 598	32 544	29 289
6	54 825	50 186	36 675	33 008
Par pers. suppl.	6 108	5 591	4 090	3 681

Source : BOI-BAREME-000017-20240311



## Quels sont les avantages ?

Le **taux de la réduction d'impôt varie selon la nature de la location** (intermédiaire ou sociale) et **en cas d'intermédiation locative**.

Type de location	Taux de RI sans intermédiation locative	Taux de RI avec intermédiation locative
Intermédiaire locatif (Loc 1)	15%	20%
Sociale (Loc 2)	35%	40%
Très sociale (Loc 3)	Sans objet*	65%

\* La réduction d'impôt pour un niveau de loyer en secteur très social n'est accessible que dans le cadre d'une intermédiation locative

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts tirés de la location du logement conventionné. Elle est imputée sur l'impôt dû au titre des revenus de chacune des années de la période d'application de l'avantage.

Elle s'applique **à compter de la date de prise d'effet de la convention Anah (9) et pendant toute sa durée** et peut être maintenue à son échéance jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction du bail, à condition que le même locataire reste en place et que toutes les conditions d'application de la réduction (notamment le montant du loyer) soient remplies.

## Le plafonnement des niches fiscales

La réduction d'impôt « Loc'Avantages » entre dans le plafonnement des niches fiscales, fixé à 10 000 € (10). Si vous bénéficiez d'autres réductions d'impôts (garde d'enfants, autres investissements ...), renseignez-vous auprès de votre vendeur.

(9) Sans pouvoir être antérieure au 1er janvier 2022

(10) Art. 200-0 A du code général des impôts

## Le prélèvement à la source <sup>(11)</sup>

Une avance de 60%, calculée sur la base de la situation fiscale de N-1, sera versée au plus le 1er mars de l'année N sur le compte bancaire pour lequel le contribuable-investisseur aura communiqué ou confirmé les coordonnées préalablement dans sa déclaration de revenus. Le solde sera versé au cours de l'année N en tenant compte de la déclaration opérée en mai-juin.

## Quels sont les cas de cumuls et de non-cumuls?

Le conventionnement ANAH sans travaux ne permet pas de bénéficier des avantages liés à la réalisation de travaux d'amélioration/rénovation <sup>(12)</sup> (taux réduit de TVA, CEE, subvention ANAH ...)

Le dispositif Loc'Avantages **ne peut pas être cumulé** avec :

- l'investissement locatif dans des résidences hôtelières à vocation sociale ;
- l'investissement locatif en outre-mer ;
- l'investissement locatif Scellier, Robien, Borloo, Besson, Périssol, Duflot, Pinel/Mézard, Cosse
- l'imputation des déficits des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine

La RI est en revanche cumulable avec la **déduction de 30% de charges de revenus fonciers** <sup>(13)</sup>. En cas de déficit foncier, il est possible de l'imputer sur le revenu global dans la limite de 10 700€.

Si les logements sont loués sous conventionnement social/très social, ils ne bénéficient pas du taux réduit de TVA pour les opérations locatives sociales (10%).

En revanche, lorsqu'ils sont loués dans le cadre d'une intermédiation locative, ils entrent dans le quota SRU.

---

<sup>(11)</sup> Art.1665 bis du CGI

<sup>(12)</sup> En cas de conventionnement avec travaux, le bénéfice du dispositif Denormandie est exclu.

<sup>(13)</sup> Article 31 I du code général des impôts

## Qu'est-ce que l'intermédiation locative

Le propriétaire bailleur qui a conclu une convention avec l'ANAH peut gérer la location de son bien par lui-même ou en confier la gestion à un tiers, gestionnaire privé, tel qu'une agence immobilière.

Le propriétaire peut également recourir à l'intermédiation locative c'est-à-dire confier la gestion de son bien à un organisme public ou privé à vocation sociale agréé.

L'intermédiation locative permet de bénéficier d'aides fiscales et financières :

- la réduction au titre du dispositif Loc'Avantages est portée à 20% pour les locations en secteur intermédiaire (Loc1), 40% en secteur social (Loc2) et 65% en secteur très social (Loc3) quelle que soit la zone dans laquelle se situe le logement ;
- l'ANAH accorde une prime de 1000€ aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à un niveau de loyer secteur social (Loc2) ou très social (Loc3) avec intermédiation locative. Cette prime pourra être cumulée avec une prime de 1.000€ en cas de mandat de gestion confié à une agence immobilière sociale et une prime de 1.000€ si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>

Les autres bénéfices de l'intermédiation locative pour l'investisseur :

- La sécurité des loyers
- La gestion professionnelle du bien
- Le maintien en l'état du logement
- La possibilité de renouveler le contrat ou de récupérer son logement sans formalités à la fin du bail.

Le propriétaire bailleur a le choix entre deux solutions de gestion : la sous-location ou le mandat de gestion.

Quant aux locataires, les ménages logés dans le cadre d'une intermédiation locative sont éligibles à Visale\*, sous réserve de la possibilité de la subrogation des droits du bailleur ou de l'intermédiaire.



## Points de vigilance

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que l'équilibre économique de l'investissement dépend :

- **Du marché locatif** : vos revenus locatifs peuvent être inférieurs à ce que vous avez anticipé, si vous ne trouvez pas de locataire, ou pas de locataire au niveau de loyer escompté, ou si votre locataire est en impayé.
- **Des charges liées à la détention d'un bien immobilier en vue de sa location** : vos charges peuvent être supérieures à ce que vous avez anticipé. Certaines sont obligatoires (assurances, charges de copropriété, travaux de mise aux normes, etc.) d'autres facultatives (ex. : garanties locatives, recours à un gestionnaire de biens).
- **De la fiscalité immobilière** : les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu, suivant des règles spécifiques. Les biens immobiliers sont assujettis à des taxes locales, et le cas échéant à l'IFI. En cas de vente, la plus-value éventuelle peut être imposable.

L'avantage fiscal est subordonné au respect de conditions :

1. Des conditions d'éligibilité du bien acquis (notamment la signature d'une convention avec l'Anah) <sup>(14)</sup>
2. Des exigences en termes de performance énergétique du logement (étiquette F du DPE pour les baux conclus ou renouvelés jusqu'au 31.12.2027 et E à compter du 01.01.2028).
3. Pendant la durée de votre engagement de location (6 ans), le logement :
  - doit être loué nu (non meublé)
  - de manière continue
  - doit être destiné à la résidence principale du locataire
  - doit être loué à des personnes respectant des plafonds de ressources du logement intermédiaire, social ou très social selon l'engagement pris dans la convention Anah
  - doit être loué dans le respect de plafonds de loyers du logement intermédiaire, social ou très social selon l'engagement pris dans la convention Anah
  - doit être loué à un locataire qui ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur
  - ne doit pas être occupé ou vendu par le bailleur

---

(14) La convention doit être enregistrée entre le 01/03/2022 et le 31/12/2024.