





N°12 | Aides aux travaux dans le cadre de Loc'Avantages

Sources : [Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique](#), ANAH, ANIL, janvier 2023.

Ce qu'il faut retenir

TYPE D'AIDE	STATUT D'OCCUPATION	TYPE DE LOGEMENT	FORME D'AIDE		
 Rénovation et performance énergétique <i>Aides, prêts et primes</i>	 Propriétaire bailleur	 Maison individuelle  Appartement	Aide	Cumulable avec d'autres aides légales	Eligibilité sous conditions du montant et loyer et selon les ressources du locataire.



Toutes les aides pour [les propriétaires bailleurs](#)

Toutes les règles de [cumul](#) des différentes aides



Présentation du dispositif

Objectif

Loc'Avantages (remplaçant Louer Abordable) offre la possibilité aux propriétaires de bénéficier d'une **réduction d'impôts en contrepartie d'une location du bien à des locataires répondant aux conditions de ressources et à un loyer inférieur au prix du marché**. Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôts est élevée. Il s'agit donc d'un **dispositif fiscal**.

En plus de cette réduction fiscale, les propriétaires bailleurs peuvent obtenir des aides financières de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour réaliser des travaux dans le logement avant sa mise en location. Ainsi Loc'Avantages permet aux propriétaires de :

- Rénover leur bien grâce aux aides de l'Anah (travaux d'amélioration de la performance énergétique et travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé) ;
- Bénéficier de l'accompagnement d'un spécialiste pour réaliser des travaux, notamment pour les démarches à réaliser ;
- Accéder à un éco-prêt à taux zéro ou au prêt avant rénovation pour financer le solde de la facture restant à la charge du propriétaire.

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires bailleurs. L'objectif premier de ce dispositif est de lutter contre la vacance dans le logement et de proposer des logements à des prix abordables pour les ménages de la classe moyenne ou ayant des revenus modestes. Toutefois, les aides à la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans le cadre de Loc'Avantages répondent également à un enjeu de lutte contre la précarité énergétique en permettant de diminuer les factures énergétiques des ménages locataires.

Acteur(s) porteur(s) du dispositif

Agence nationale de l'habitat (Anah).

Nature du dispositif

Aide à la réalisation de travaux.

Date de création ou de mise en œuvre du dispositif	<p>Instauré depuis le 1^{er} mars 2022 par l'article 67 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022. Il remplace le dispositif Cosse « Louer Abordable » qui avait été introduit par la loi de finances rectificative pour 2016 remplaçant lui-même les dispositifs Besson ancien et Borloo ancien.</p> <p>Il s'applique aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah à partir du 1^{er} avril 2022.</p>
Cumul avec d'autres aides	<p>Loc'Avantages n'est pas cumulable avec les autres dispositifs d'investissements locatifs. Il n'est pas cumulable non plus avec la réduction d'impôt pour des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine.</p> <p>En plus de ces aides aux travaux, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'aides complémentaires des collectivités territoriales.</p>

| Critères d'éligibilité

Statut d'occupation	Propriétaires bailleurs.
Niveaux de ressources	<p>Pour que le dispositif soit applicable, le locataire doit répondre à certains critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avoir des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ; • Ne pas être un membre de la famille du propriétaire.
Caractéristiques des logements	<p>Pour être éligibles, les logements doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Loués pour une durée minimum de 6 ans ; • Non meublés ; • Loués en tant que résidence principale ; • Ne pas être considérés comme passoires thermiques ; Ne pas dépasser un montant maximum de loyer. Le propriétaire a le choix entre 3 niveaux de loyer : LOC 1, LOC 2, LOC 3. Ces niveaux sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement. Les 3 niveaux sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ -15% pour LOC 1 ○ -30% pour LOC 2 ○ -45% pour LOC 3 (uniquement en intermédiation locative) <p>À chaque niveau de loyer, sont associés des taux de réduction d'impôts et un plafond de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.</p>
Caractéristiques liées à la consommation / aux gains énergétiques ponctuels	<p>Le logement devra atteindre, au minimum, une étiquette D après travaux.</p> <p>Pour les travaux de rénovation énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet doit permettre un gain énergétique d'au moins 35% • Depuis le 1^{er} janvier 2023, ils doivent faire l'objet d'un accompagnement personnalisé au travers des accompagnateurs rénov' (dont les missions sont décrites dans l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat). <p>Pour les rénovations lourdes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le niveau de dégradation du logement doit avoir été constaté par un diagnostic établi par un professionnel ou un arrêté d'insalubrité ou de péril.
Nature des travaux ou des matériaux utilisés	<p>Pour les travaux de rénovation énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit de faire un ensemble de travaux comme l'isolation des murs, de combles et des fenêtres, de changer le système de chauffage ou de production d'eau chaude.

Pour les rénovations lourdes :

- Il s'agit de faire un ensemble de travaux comme :
 - L'installation ou la rénovation de réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz ;
 - L'installation d'une salle de bain et de toilettes ;
 - L'installation d'une douche de plain-pied ou d'une rampe d'accès ;
 - Le confortement des fondations ou le remplacement d'une toiture peuvent aussi être concernés ;
 - La reprise du clos et couvert ;
 - La reprise des réseaux d'eau permettant de mettre le logement aux normes de décence.

Montants octroyés

En fonction du type de travaux, différents montants sont proposés.

- **Pour des travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé :**
35 % du montant total des travaux HT. L'aide pour un logement qui sera mis en location est au maximum de 350 € par m² dans la limite de 28 000 € par logement.

- **Pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique :**
25 % du montant total des travaux HT. 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 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.

N.B. Le dispositif Loc'Avantages couvre également d'autres catégories de travaux ne permettant cependant pas de répondre à un enjeu de lutte contre la précarité énergétique : travaux de mise en sécurité et de salubrité (35% du montant total des travaux, avec un maximum de 265,5 € par m² dans la limite de 21 000 € par logement), 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 €).

Et, les taux de réduction d'impôts sont uniformes sur l'ensemble du territoire français. Ils dépendent du niveau de loyer retenu par le propriétaire : plus le loyer est bas, plus la réduction d'impôt est importante. Ils dépendent également du recours ou non à l'intermédiation locative. Le détail est donné dans le tableau ci-après :

Niveau de loyer	Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative	Taux de réduction d'impôt correspondant avec intermédiation locative
Loc 1	15%	20%
Loc 2	35%	40%
Loc 3		65%

Source : [Site internet de l'Anah](#)

L'intermédiation locative correspond à l'intervention d'un tiers (agence immobilière sociale ou association agréée par l'État) entre le propriétaire et l'occupant du 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. Dans le cadre de l'intermédiation locative, des primes supplémentaires peuvent être accordées : la prime d'intermédiation locative peut atteindre jusqu'à 3 000€.

Pour plus de détails sur l'ensemble des catégories de travaux couvertes par le dispositif, [rendez-vous ici](#).

Montants et/ou modes de calcul

Modalités d'octroi

Modalités et circuits d'instruction des demandes

Pour bénéficier du dispositif "Loc'Avantages", le propriétaire doit signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), dans les deux mois après la signature du bail. Cette convention précise les engagements que doit respecter le propriétaire.

Le dispositif s'applique aux baux prenant effet à partir du 1er janvier 2022.

La demande de convention et les démarches pour bénéficier du dispositif "Loc'Avantages" sont à réaliser sur le site monprojet.anah.gouv.fr.

Fréquence d'octroi

La durée des conventions Anah est unifiée à six ans, avec ou sans travaux.

Critères autres et points de vigilance

Loc'Avantages n'est pas cumulable avec les autres dispositifs d'investissements locatifs. Il n'est pas cumulable non plus avec la réduction d'impôt pour des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine.

Publics et/ou situations non couverts

Critère(s) d'exclusion

Loc'Avantages s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention mais ne peut pas être antérieure au 1er janvier 2022.

Boîte à outils

- Toutes les informations concernant Loc'Avantages :
 - [Le site de l'ANAH](#) :
 - Le simulateur et le dépôt de dossier sur : <https://monprojet.anah.gouv.fr/>