

Les aides spécifiques aux propriétaires bailleurs

Loc'Avantages avec travaux (aide de l'Etat)

Loc'Avantages est un **dispositif fiscal** qui permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une **réduction d'impôt** (calculée sur les revenus bruts du logement) à **condition de louer leur logement à loyer plafonné à des locataires aux ressources modestes**. Loc'Avantages ouvre droit à des subventions pour les travaux de rénovation du logement.

Plus d'informations à partir de la page 27 du guide des aides financières [guide des aides financières](#)

Les principaux critères d'éligibilité

Les conditions par rapport à votre situation

- Etre **propriétaires bailleur**
- Vous devez passer un **contrat avec l'Anah, pour 6 ans**.

Les conditions par rapport à votre logement

- Louer le logement **non meublé** à usage de **résidence principale** à un locataire aux **revenus modestes**
- Pour une durée minimale de **6 ans**

Les conditions par rapport aux travaux

- Le logement doit atteindre au moins la **classe énergétique D après travaux** (E dans certains cas)
- Recourir à un **accompagnateur** ; cet accompagnement est gratuit si le logement est situé dans un périmètre d'opération programmée de l'Anah. Si ce n'est pas le cas, les propriétaires peuvent percevoir une prime pour le financer.

Les montants et plafonds d'aides

Les propriétaires bailleurs bénéficient d'une **réduction d'impôts calculée sur les revenus bruts du logement loué (de 15 % à 65 %)** selon le loyer pratique et le recours éventuel à un dispositif d'intermédiation locative.

Les aides aux travaux de l'Anah sont calculées selon la nature des travaux envisagés (se référer à la partie « Les aides pour la lutte contre l'habitat indigne » page 60)

Comment demander Loc'Avantages avec Travaux :

Contactez l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) au 02 99 78 27 27

Dispositif Denormandie

Cette aide est un **dispositif de défiscalisation** pour des travaux de rénovation énergétique de logements situés dans **certaines villes moyennes**.

Plus d'informations à partir de la page 38 du guide des aides financières [guide des aides financières](#) et sur <https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-denormandie-aide-fiscale-renovation-et-location>

Les principaux critères d'éligibilité

Les conditions par rapport à votre situation

- Être **propriétaire bailleur**

Les conditions par rapport à votre logement

- Achat d'un bien à rénover dans l'une des [villes éligibles au dispositif](#)
- **Logement vide** à mettre en **location longue durée : 6, 9 ou 12 ans**
- **Loyer plafonné**

Les conditions par rapport aux travaux

- Travaux à hauteur d'**au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière**
- **Ils doivent correspondre à :**
 - **Soit une amélioration de la performance énergétique d'au moins 30%**
 - **Soit 2 types de travaux parmi** changement de **chaudière**, **isolation thermique des combles**, **isolation thermique des murs**, **isolation thermique des fenêtres**, **changement de production d'eau chaude**
- Logement classé **minimum en E après travaux**

Les montants et plafonds d'aides

La réduction d'impôt est calculée sur la totalité de l'opération

- 6 ans : 12 %
- 9 ans : 18 %
- 12 ans : 21 %

Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 €.

Déficit foncier

Les propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation peuvent imputer les **déficits occasionnés par ces dépenses sur leurs revenus globaux**

Plus d'informations à partir de la page 39 du [guide des aides financières](#), sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1991> et sur <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/tout-savoir-deficit-foncier>

Les principaux critères d'éligibilité

Les conditions par rapport à votre situation

Régime d'imposition au réel pour ce bien

Les conditions par rapport à votre logement

- En **location non meublée**

Les conditions par rapport aux travaux

- Travaux de **réparation et d'entretien**, qu'il s'agisse de travaux occasionnés par la vétusté du logement ou pour en faciliter la location.
- Les travaux concernés par le **rehaussement du plafond du déficit sont les mêmes que ceux permettant de bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro**, à l'exception des travaux de pose d'une **chaudière** à très haute performance énergétique et des travaux de réhabilitation de systèmes d'**assainissement non collectif**.

Les montants et plafonds d'aides :

Le déficit foncier est calculé en soustrayant le montant des charges au montant des revenus fonciers. Ce montant peut alors être déduit du revenu global, et permet ainsi de réduire l'impôt sur le revenu.

Comment demander le déficit foncier : lors de la **déclaration de revenus** de l'année au titre de laquelle le déficit est constaté.