



MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

GUIDE PROPRIÉTAIRE

 PROPRIÉTAIRE  
**serein**  
*Je loue en toute sérénité !*

**Vous pouvez  
être aidé pour  
mettre en location  
votre appartement  
ou votre maison  
en toute sérénité**

AVRIL 2022

# De quelles aides pouvez-vous bénéficier ?

**VOUS POSSÉDEZ UN LOGEMENT...**

**... et voulez trouver le bon locataire / être certain de percevoir vos loyers**

**... et voulez faire des travaux pour le louer**

**... et voulez défiscaliser pour le louer**

page 3	Visale	✓		
page 4	Intermédiation locative	✓		
page 6	DossierFacile	✓		
page 7	MaPrimeRénov'		✓	
page 9	CEE		✓	
page 11	Éco-PTZ		✓	
page 12	Loc'Avantages		✓	✓

**VOUS INVESTISSEZ ET DÉFISCALISEZ EN ACHETANT UN LOGEMENT...**

**... dans l'ancien**

**... dans le neuf**

page 16	Denormandie	✓	
page 17	Pinel		✓

**VOUS POSSÉDEZ UN LOGEMENT**

**et voulez être certain  
de percevoir vos loyers**

**VISALE.**   
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

**Visale : une caution gratuite  
pour garantir les impayés  
et les dégradations**

**ActionLogement** 

### **Qu'est-ce que c'est ?**

Le dispositif Visale vous permet de louer sans crainte des impayés en se portant garant de vos locataires. Ce dispositif est financé et géré entièrement par Action Logement.

### **Quels avantages ?**

En choisissant un locataire garanti par Visale vous bénéficiez :

- › d'un **dispositif gratuit** pour vous comme pour votre locataire ;
- › d'une **prise en charge de vos loyers impayés le cas échéant**, à hauteur de 36 mois d'impayés (charges comprises) pendant toute la durée d'occupation du logement, quelle que soit la cause des difficultés de paiement du locataire ;
- › d'une **prise en charge de vos frais de remise en état du logement en cas de dégradations imputables au locataire** à hauteur de 2 mois de loyers et charges.

### **Comment en bénéficier ?**

Le futur locataire doit vous présenter le visa certifié par Action Logement (Visale) avant de signer le contrat de location. Le visa est l'attestation qui certifie que le candidat locataire bénéficie de la garantie Visale (Action Logement s'engage à être son garant). Pour l'obtenir, le locataire doit créer un compte sur [www.visale.fr](http://www.visale.fr) et en faire la demande.

### **Quelles conditions d'éligibilité du locataire ?**

Le locataire doit appartenir à l'une des catégories suivantes :

- › Jeunes de 18 à 30 ans
- › Salariés de plus de 30 ans :
  - › en contrat précaire
  - › en mutation professionnelle
  - › avec un revenu inférieur à 1500€ net/mois

Par ailleurs tous les locataires qui sont logés dans le cadre d'une intermédiation locative sont éligibles à cette garantie sans aucune distinction.

### **Quelles aides disponibles en complément ?**

Visale est cumulable avec plusieurs dispositifs → Voir page 20

- › Pour les aides aux travaux de rénovation :
  - › Éco-PTZ
  - › Loc'Avantages
  - › MaPrimeRénov
  - › CEE
- › Pour la défiscalisation :
  - › Loc'Avantages
- › Pour la sécurisation des loyers :
  - › L'intermédiation locative
- › En cas d'investissement :
  - › dans l'ancien : Denormandie
  - › dans le neuf : Pinel

## VOUS POSSÉDEZ UN LOGEMENT

### et voulez être certain de percevoir vos loyers

## L'intermédiation locative : louer grâce à l'intermédiaire d'un tiers qui simplifie et sécurise ma relation avec mon locataire

### Qu'est-ce que c'est ?

Il existe deux formes d'intermédiation locative (IML).

- › **La location / sous-location** : en tant que propriétaire, vous louez votre logement à une association ou un organisme agréé qui le met à disposition de personnes aux revenus modestes. C'est donc l'association ou l'organisme qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, ainsi que la garantie du bon entretien du logement. La personne logée est sous-locataire et verse une redevance à l'association.
- › **Le mandat de gestion** : en tant que propriétaire vous faites appel à une **agence immobilière sociale (AIS)** qui vous met en relation avec le locataire, établit le contrat de location directement entre le propriétaire et le locataire. L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle assure une gestion locative rapprochée ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

### Quels avantages pour la location / sous-location ?

- › **La garantie du paiement des loyers et des charges** sans risque d'impayés ni de souci de gestion au quotidien même si le logement est inoccupé.
- › **La remise en état du logement** en cas de dégradation.
- › **La gestion professionnelle** de tous les aspects de la location par l'association ou l'organisme agréé qui assure un suivi et une gestion personnalisés du logement.
- › La possibilité de **renouveler le contrat ou de récupérer son logement** sans formalités à la fin du contrat de location.
- › Une **contribution active à la solidarité** en permettant à une famille en situation difficile de se loger.
- › Des **avantages majorés avec Loc'Avantages**.

### Quels avantages pour le mandat de gestion ?

- › La possibilité pour le propriétaire de mobiliser des outils spécifiques à la location solidaire pour **couvrir les risques d'impayés, de dégradations ou de vacance** : Visale (les locataires sont automatiquement éligibles) ou contrat d'assurance négocié par les fédérations d'AIS.
- › **La gestion professionnelle** de tous les aspects de la location par l'AIS qui assure un suivi et une gestion personnalisés du logement.
- › La possibilité de **renouveler le contrat ou de récupérer son logement** sans formalités à la fin du contrat de location.
- › Une **contribution active à la solidarité** en permettant à une famille en situation difficile de se loger.
- › Des **avantages majorés avec Loc'Avantages**.

### Des avantages majorés pour l'intermédiation locative avec Loc'Avantages ?

- › Une réduction d'impôt bonifiée :
  - › Le taux est systématiquement supérieur de 5 points à celui valable en location directe (niveaux **loc1** et **loc2**).
  - › Il est particulièrement avantageux lorsque les loyers pratiqués sont au niveau **loc3** (seulement proposé dans le cadre de l'IML), où il atteint 65 % des revenus locatifs.

- › Vous bénéficiez d'une prime pouvant atteindre 3 000 € :
  - › 1 000 € si vous louez votre bien à une association qui le sous-loue à un ménage (en location/sous-location)
  - › 2 000 € si votre bien est géré par une agence immobilière sociale dans le cadre d'un mandat de gestion
  - › Dans les 2 cas, la prime est majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

## **+** **Quelles aides disponibles en complément ?**

L'intermédiation locative est cumulable avec plusieurs dispositifs → Voir page 20

- › Pour les aides aux travaux de rénovation :
  - › Éco-PTZ
  - › Loc'Avantages
  - › MaPrimeRénov'
  - › CEE
- › Pour la défiscalisation :
  - › Loc'Avantages
- › Pour la sécurisation des loyers :
  - › Visale (les locataires logés en IML sont automatiquement éligibles à cette garantie)
- › En cas d'investissement :
  - › dans l'ancien : Denormandie
  - › dans le neuf : Pinel

Vous pouvez également bénéficier de subventions complémentaires de la part des collectivités locales (mairies, EPCI, départements et régions) suivant les territoires.

- › [www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil](http://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil)
- › ou en contactant l'ADIL de votre département via le 0 806 704 604

## VOUS POSSÉDEZ UN LOGEMENT

# et voulez être certain de trouver le bon locataire

## DossierFacile : le service public en ligne pour créer un dossier de location conforme et sécurisé

### Qu'est-ce que c'est ?

DossierFacile, le dossier de location numérique de l'État, est un service public dont la vocation est de rétablir la confiance entre locataires et propriétaires, faciliter l'accès à la location à tous les profils et assurer la protection et la fiabilité des informations.

Les 3 étapes d'un candidat locataire sur DossierFacile :

#### 1. Téléchargement des pièces

DossierFacile demande les pièces justificatives nécessaires, et rien que celles-là.

#### 2. Validation du dossier

Les opérateurs de DossierFacile vérifient les documents et aident les usagers à améliorer leur dossier pour maximiser leur chance dans leurs recherches.

#### 3. Le dossier est prêt !

Le dossier est alors validé et sécurisé sous forme de lien URL ou au format PDF. Il est prêt à être envoyé.

En tant que propriétaire, vous recevez ainsi des dossiers complets et de qualité pour votre bien.

### Quels avantages ?

**Le temps, c'est de l'argent :** finis les vérifications et allers-retours chronophages avec les candidats locataires. DossierFacile se charge de récupérer des dossiers de location clairs, complets, cohérents, et vérifiés par des opérateurs.

**Trouver la perle rare :** la standardisation du format du dossier et la mise en valeur des informations essentielles (situation, ressources, garants) vous permet de cibler le bon candidat en un clin d'œil !

**Louer en toute sérénité :** DossierFacile effectue pour vous un certain nombre de vérifications (identification via FranceConnect, vérification automatisée de l'avis d'imposition via la Direction Générale des Finances Publiques) et de contrôles de cohérence afin de vous prémunir contre les dossiers falsifiés.

### Comment en bénéficier ?

Orientez vos candidats locataires sur :

<https://www.dossierfacile.fr>

ou créez votre compte gratuitement sur :

<https://proprietaire.dossierfacile.fr>



Les dossiers sont pris en charge en moins de 24h par l'équipe d'opérateurs qui vérifie pièce par pièce :

- ▶ la complétude (présence des pièces nécessaires, pas de pièces superflues) ;
- ▶ la cohérence (de l'identité, des revenus, de la situation professionnelle...);
- ▶ la clarté (pièces lisibles, bien rangées...).

# 45%

## de jours en moins pour louer son bien\*

\*Enquête 2021 menée auprès de 1500 propriétaires DossierFacile. Durée de vacance de 24 jours contre 43 pour la moyenne nationale.



## VOUS POSSÉDEZ UN LOGEMENT et voulez y faire des travaux



### MaPrimeRénov'

#### Qu'est-ce que c'est ?

MaPrimeRénov' est une **aide à la rénovation énergétique des logements**. Elle est calculée en fonction de vos revenus et du gain écologique des travaux.

#### Quels avantages ?

- **Améliorer la performance énergétique** de son logement pour le rendre plus attractif sur le marché locatif.
- **Prise en charge partielle du coût des travaux**. Le montant de la prime correspond à un forfait fixé :
  - par type de travaux ou prestations (en fonction de leurs caractéristiques) ;
  - en fonction de vos ressources.

#### Comment en bénéficier ?

- Louer son bien à usage de résidence principale du locataire pour une durée d'au minimum 5 ans.
- Votre logement doit avoir été construit il y a 15 ans ou plus.
- Faire réaliser ses travaux par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE).
- Propriétaire d'une maison ou d'un appartement, les démarches sont différentes :
  - si vous êtes propriétaire d'un appartement en copropriété que vous louez, vous pouvez bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriétés pour financer les travaux sur les parties communes ou sur les équipements communs de la copropriété. Les démarches seront effectuées par le syndicat de copropriétaires ;

- si vous êtes propriétaire d'un appartement en copropriété que vous louez, vous pouvez bénéficier de MaPrimeRénov' à titre individuel pour des travaux réalisés sur les parties privatives ;
- si vous êtes propriétaire d'une maison que vous louez, vous pouvez bénéficier de MaPrimeRénov'.

Attention : Il est obligatoire de demander la prime en ligne avant le démarrage des travaux.

#### + Quelles aides disponibles en complément ?

MaPrimeRénov' est cumulable avec plusieurs dispositifs → Voir page 20

- Pour les aides aux travaux de rénovation :
  - Éco-PTZ
  - CEE
- Pour la défiscalisation :
  - Loc'Avantages
- Pour la sécurisation des loyers :
  - L'intermédiation locative
  - Visale
- En cas d'investissement dans l'ancien :
  - Denormandie

Vous pouvez également bénéficier de subventions complémentaires de la part des collectivités locales (mairies, EPCI, départements et régions) suivant les territoires.

#### Retrouver les aides locales des collectivités :

- **sur le site de l'ANIL :**  
[www.anil.org/aides-locales/](http://www.anil.org/aides-locales/)  
[www.anil.org/aides-locales-travaux/](http://www.anil.org/aides-locales-travaux/)
- **sur le site de France Rénov' :**  
[www.france-renov.gouv.fr](http://www.france-renov.gouv.fr)



**Des primes bonus et un forfait dédié aux rénovations ambitieuses**

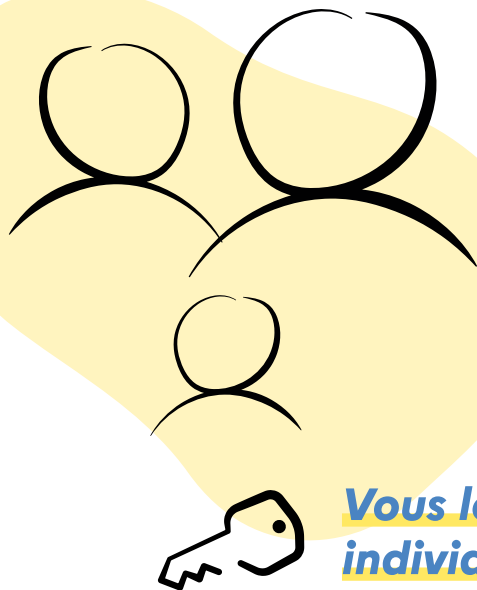
MaPrimeRénov' vous propose des primes bonus lorsque les travaux permettent de sortir votre logement de l'état de **passoire thermique** (passer d'une étiquette F ou G du Diagnostic de performance énergétique DPE à une étiquette E ou mieux), et lorsque les travaux le permettent, atteindre l'étiquette A ou B du DPE. Le montant de ces bonus varie de 500 à 1500 €.

Un forfait « Rénovation globale » est également dédié aux travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 55 %.

**RETROUVEZ  
UN EXEMPLE  
SUR LA PAGE  
SUIVANTE**

**MaPrimeRénov'**

Mieux chez moi, mieux pour la planète



**Vous êtes en couple  
avec un enfant  
et propriétaire**

› Votre revenu annuel  
est supérieur à 205 000 €

**Vous louez votre maison  
individuelle de 100 m<sup>2</sup>  
en Ardèche**

› L'étiquette énergie de ce logement est F

**Vous faites une rénovation globale de votre maison  
permettant d'atteindre l'étiquette énergie C**

### **Comment ?**

- › installation d'une chaudière à bûches,
- › isolation des combles, des planchers et des murs par l'extérieur,
- › installation d'un système de ventilation

› **Coût total des travaux : 47 000 €**

**L'aide de MaPrimeRénov'  
s'élève à 4 000 €  
+ 6 400 € de certificat  
d'économie d'énergie**

**Vous bénéficiez  
d'un total d'aides de  
29 139 €**



## VOUS POSSÉDEZ UN LOGEMENT et voulez y faire des travaux



# Certificats d'économies d'énergie

### Qu'est-ce que c'est ?

Les certificats d'économies d'énergie (CEE) sont un mécanisme qui oblige les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, fioul, carburants, GPL...) à encourager les travaux d'économies d'énergie auprès, entre autres, des particuliers. Les fournisseurs accordent donc des **aides financières** (primes, bons d'achat, remise, prêt à taux bonifié, subvention...) **ou techniques** (diagnostic du logement...) aux propriétaires de logement.

### Quels avantages ?

- › **Améliorer la performance énergétique** de son logement pour le rendre plus attractif sur le marché locatif.
- › **Prise en charge partielle du coût des travaux.** Ces aides sont soit proposées directement par des fournisseurs d'énergie ou des délégataires, soit directement déduits sur le devis des travaux. Le montant de la prime correspond à un forfait fixé :
  - › par type de travaux ou prestations (en fonction de leurs caractéristiques) ;
  - › en fonction de vos ressources.

### Comment en bénéficier ?

- › Votre logement doit avoir été construit il y a plus de deux ans.
- › Les aides distribuées dans le cadre des CEE sont accessibles à tous sans condition de ressources.

### Les travaux concernés

- › Les travaux doivent permettre d'améliorer la performance énergétique du logement.

### + Quelles aides disponibles en complément ?

Les Certificats d'économies d'énergie (CEE) sont cumulables avec plusieurs dispositifs → Voir page 20

- › Pour les aides aux travaux de rénovation :
  - › Éco-PTZ
  - › MaPrimeRénov'
- › Pour la défiscalisation :
  - › Loc'Avantages
- › En cas d'investissement dans l'ancien :
  - › Denormandie

Vous pouvez également bénéficier de subventions complémentaires de la part des collectivités locales (mairies, EPCI, départements et régions) suivant les territoires.

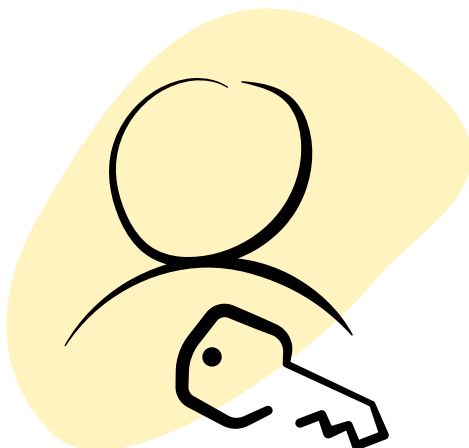
### Retrouver les aides locales des collectivités :

- › **sur le site de l'ANIL :**  
[www.anil.org/aides-locales/](http://www.anil.org/aides-locales/)  
[www.anil.org/aides-locales-travaux/](http://www.anil.org/aides-locales-travaux/)
- › **sur le site de France Rénov' :**  
[www.france-renov.gouv.fr](http://www.france-renov.gouv.fr)

RETROUVEZ  
UN EXEMPLE  
SUR LA PAGE  
SUIVANTE



**Les certificats  
D'ÉCONOMIES  
D'ÉNERGIE**  
Ministère de la Transition écologique et solidaire



**Vous êtes seul  
sans enfant  
et propriétaire**

- › Votre revenu annuel est supérieur à 30 000 €

**Vous louez votre maison  
individuelle de 100 m<sup>2</sup>  
en Haute-Loire**

- › L'étiquette énergie de ce logement est E

**Vous faites une rénovation globale de votre maison  
permettant d'atteindre l'étiquette énergie F**

### **Comment ?**

- › isolation des combles et des murs par l'extérieur,
- › remplacement d'une chaudière à gaz par une pompe à chaleur (PAC) air/eau

- › **Coût total des travaux : 39 700 €**

**L'aide des CEE  
s'élève à 4 500 €  
+ 7 000 € d'aides  
MaPrimeRénov'**

**Vous bénéficiez  
d'un total d'aides de  
11 500 €**

**Sans compter la  
réduction fiscale grâce  
au déficit foncier**



## VOUS POSSÉDEZ UN LOGEMENT et voulez y faire des travaux

### Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

#### Qu'est-ce que c'est ?

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permet de **financer des travaux de rénovation énergétique des logements**. C'est un prêt sans intérêt, aidé par l'État. Il peut être accordé par un établissement bancaire sans condition de ressources, sous réserve de l'examen du dossier.

#### Quels avantages ?

- › L'éco-PTZ finance une large gamme de travaux.
- › Le montant maximal de l'éco-PTZ est compris entre **7 000 € et 50 000 €**, selon les travaux financés.
- › Il doit être remboursé dans un délai pouvant atteindre 20 ans et ne comporte pas d'intérêts bancaires.

#### Comment en bénéficier ?

##### Il faut...

- › Posséder un logement achevé depuis au moins deux ans et occupé par les locataires à titre de résidence principale.
- › Faire réaliser ses travaux par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE) qui fournit également les matériaux.
- › Réaliser ses travaux dans un délai maximum de trois ans à compter de l'émission de l'offre de prêt.
- › Dans le cas d'un éco-PTZ performance globale, atteindre après travaux une performance énergétique globale minimale du logement en justifiant d'un gain énergétique d'au moins 35 % et d'une consommation énergétique après travaux inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup> par an sur les usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire.

#### À SAVOIR

Il est possible de demander un **second éco-PTZ** pour effectuer de nouveaux travaux de rénovation. Le total des deux prêts ne pourra pas dépasser 50 000 €. Cette demande peut être faite dans un délai de 5 ans à compter de l'émission du 1<sup>er</sup> éco-PTZ et dans les mêmes conditions. Les travaux doivent être différents de ceux du prêt initial.



#### Quelles aides disponibles en complément ?

L'éco-PTZ est cumulable avec plusieurs dispositifs → Voir page 20

- › Pour les aides aux travaux de rénovation :
  - › CEE
  - › Loc'Avantages
  - › MaPrimeRénov'
- › Pour la défiscalisation :
  - › Loc'Avantages
- › En cas d'investissement dans l'ancien :
  - › Denormandie

Vous pouvez également bénéficier de subventions complémentaires de la part des collectivités locales (mairies, EPCI, départements et régions) suivant les territoires.

#### Retrouver les aides locales des collectivités :

- › **sur le site de l'ANIL :**  
[www.anil.org/aides-locales/](http://www.anil.org/aides-locales/)  
[www.anil.org/aides-locales-travaux/](http://www.anil.org/aides-locales-travaux/)
- › **sur le site de France Rénov' :**  
[www.france-renov.gouv.fr](http://www.france-renov.gouv.fr)

## VOUS POSSÉDEZ UN LOGEMENT

# et voulez défiscaliser pour le louer



## Loc'Avantages

### Qu'est-ce que c'est ?

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

### Quels avantages ?

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

	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%

### Quels profils 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 en bénéficier ?

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 un bien considéré comme une passoire thermique.

## En cas de location en intermédiation locative

Vous bénéficiez d'avantages complémentaires dans le cadre de Loc'Avantages si vous confiez votre bien à une agence immobilière à vocation sociale ou à un organisme agréé par l'État, en vue de sa location ou sous-location à des ménages ayant des revenus modestes (cf. p4 Intermédiation locative) :

- › Une réduction d'impôt bonifiée :
  - › Le taux est systématiquement supérieur de 5 points à celui valable en location directe (niveaux **loc1** et **loc2**).
  - › Il est particulièrement avantageux lorsque les loyers pratiqués sont au niveau **loc3** (seulement proposé dans le cadre de l'IML), où il atteint 65 % des revenus locatifs.
- › Vous bénéficiez d'une prime pouvant atteindre 3 000 € :
  - › 1000 € si vous louez votre bien à une association qui le sous-loue à un ménage (en location/sous-location).
  - › 2000 € si votre bien est géré par une agence immobilière sociale dans le cadre d'un mandat de gestion.

- › Dans les 2 cas, la prime est majorée de 1000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- › Garantie du paiement des loyers et des charges, via Visale d'Action logement.

Vous trouverez la liste des associations agréées de votre département sur :

- › [www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil](http://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil)
- › ou en contactant l'ADIL de votre département via le 0 806 704 604

## + Quelles aides disponibles en complément ?

Loc'Avantages est cumulable avec plusieurs dispositifs → Voir page 20

- › Pour les aides aux travaux de rénovation :
  - › CEE
  - › Éco-PTZ
  - › MaPrimeRénov'
- › Pour la sécurisation des loyers :
  - › L'intermédiation locative
  - › Visale

RETROUVEZ  
DES EXEMPLES  
SUR LES PAGES  
SUIVANTES



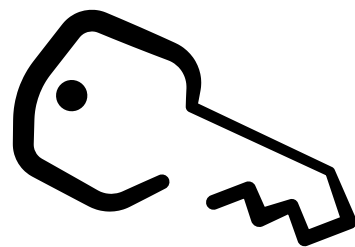
## Des aides pour réaliser vos travaux

Avec Loc'Avantages, vous pouvez aussi bénéficier d'aides financières pour réaliser vos travaux et rénover le logement que vous souhaitez mettre en location. Ces aides aux travaux ne sont pas cumulables avec MaPrimeRénov'. La réduction d'impôt Loc'Avantages sans travaux peut en revanche être cumulée avec MaPrimeRénov'.

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 28000€ d'aides pour une rénovation complète ;
  - › jusqu'à 15000€ 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 écooprêt à taux zéro ou au prêt avance rénovation pour financer le solde de la facture restant à la charge du propriétaire.



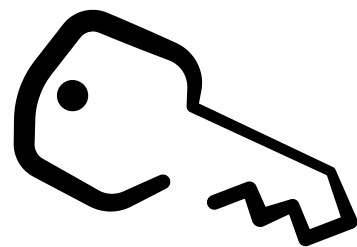
**Loc'Avantages**La réduction d'impôt qui **profite à tous****loc1****SANS****Loc'Avantages**

***Vous mettez en location un appartement de 120 m<sup>2</sup> situé à Niort (Deux-Sèvres) pour 872 €/mois, soit un revenu locatif annuel net de 7004 €***

**AVEC****Loc'Avantages**

***Avec Loc'Avantages, le niveau de loyer mensuel serait de 741 €/mois soit un revenu locatif annuel net de 7509 €***

**Votre gain financier est de****3030 € en 6 ans**

**Loc'Avantages**La réduction d'impôt qui **profite à tous****loc3****SANS****Loc'Avantages**

***Vous mettez en location un appartement de 30 m<sup>2</sup> situé à Issy-les-Moulineux (Hauts-de-Seine) pour 720 €/mois, soit un revenu locatif annuel net de 5783 €***

**AVEC****Loc'Avantages**

***Avec Loc'Avantages en intermédiation locative, le niveau de loyer mensuel serait de 396 €/mois soit un revenu locatif annuel net de 6818 €***

**Votre gain financier est de****9210 € en 6 ans**

## VOUS INVESTISSEZ ET DÉFISCALISEZ

### EN ACHETANT UN LOGEMENT

## dans l'ancien

# Le dispositif Denormandie

### Qu'est-ce que c'est ?

Vous pouvez bénéficier d'une **défiscalisation** lorsque vous achetez et rénovez un logement dans un quartier ancien dégradé pour le mettre ensuite à la location. **L'aide fiscale est calculée sur la totalité des coûts de l'opération (coûts d'achat et travaux effectués dans le logement).**

### Quels avantages ?

Vous bénéficiez d'une **réduction d'impôt** calculée sur la totalité de l'opération, en fonction de la durée de la location :

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

Le plafond des dépenses prises en charge est de **300 000 €**. Si le bien est acheté 400 000 € et que 150 000 € de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000 €, non sur 550 000 €.

### Comment en bénéficier ?

- › Acheter un bien à rénover dans un des territoires éligibles au dispositif\*.
- › Mettre le logement vide en location longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans.
- › Faire des travaux à hauteur de 25% du coût total de l'opération soit, pour l'achat d'un logement de 160 000 euros, 40 000 euros de travaux.

- › Louer le logement à des loyers plafonnés et en fonction des ressources des locataires.

Déclarez cet investissement locatif au moment de la déclaration annuelle de revenus.

Pour en savoir plus : [www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie](http://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie)

### Les travaux éligibles au dispositif

- › Tous les travaux qui concernent la création de surfaces habitables nouvelles (et annexes).
- › La modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (et annexes).
- › Des travaux pour réaliser des économies d'énergie.

### + Quelles aides disponibles en complément ?

- › Pour les aides aux travaux de rénovation
  - Voir page 20
    - › Loc'Avantages - Aides aux travaux de l'Anah
    - › CEE
    - › MaPrimeRénov'
    - › Éco-PTZ
- › Pour la sécurisation des loyers :
  - › Visale
  - › L'intermédiation locative

\* Le dispositif Denormandie est disponible dans les 222 villes du plan Action cœur de ville, dans les communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire et dans certaines communes listées par arrêté. Ces communes proposent à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation.

Effectuez une simulation avec l'outil en ligne de l'ANIL : [www.anil.org/outil-mise-en-location-simulation-investissement-immobilier-rendement](http://www.anil.org/outil-mise-en-location-simulation-investissement-immobilier-rendement)

### EXEMPLE

**Pour l'achat d'un bien de 160 000 € avec 40 000 € de travaux, l'aide est de 42 000 € pour une location de 12 ans, soit**

**3 500 €**  
de réduction d'impôt par an



## VOUS INVESTISSEZ ET DÉFISCALISEZ EN ACHETANT UN LOGEMENT dans le neuf

### Le dispositif Pinel

#### Qu'est-ce que c'est ?

Le dispositif d'investissement locatif dit Pinel vous permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt sur le revenu** pour :

- › l'acquisition d'un logement neuf (achevé ou en l'état de futur achèvement) ,
- › l'acquisition d'un logement remis à l'état neuf ;
- › la construction d'un logement neuf ;
- › l'acquisition d'un local transformé en logement ou l'acquisition de locaux non décents réhabilités.

#### Quels avantages ?

Si vous achetez un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2022, vous pouvez bénéficier d'une **réduction d'impôt** sur le revenu s'élevant à 12, 18 ou 21% du prix d'achat du logement (23, 29 ou 32% dans les collectivités et départements d'outre-mer) en fonction de la durée de la location, dans la double limite de **300 000 €** et d'un plafond de 5 500 € au m<sup>2</sup>.

#### Comment en bénéficier ?

- › Vous vous engagez à louer votre bien non meublé pour un usage d'habitation principale et à respecter le plafond du niveau de loyer intermédiaire.
- › La durée de la location doit être de six, neuf ou douze ans.
- › Le logement doit être loué à des personnes respectant des plafonds de ressources en fonction de la zone géographique.
- › Le logement doit se situer dans une zone tendue (territoires où il y a plus de demande de logements que d'offres). Il s'agit des zones A, A bis ou B1\*.
- › Le logement doit respecter un niveau de performance énergétique global en fonction du type d'acquisition.



\* Pour connaître la zone dans laquelle se situe votre logement : [www.ecologie.gouv.fr/dispositif-pinel](http://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-pinel)

#### EXEMPLE

**Pour l'achat d'un bien de 250 000 €, l'aide est de 45 000 € pour une location de 9 ans, soit**

**5 000 €**

**de réduction d'impôt par an**

Simulez les revenus et la fiscalité d'un investissement locatif ou d'une mise en location avec l'outil en ligne de l'ANIL : [www.anil.org/outil-mise-en-location-simulation-investissement-immobilier-rendement](http://www.anil.org/outil-mise-en-location-simulation-investissement-immobilier-rendement)



Comprendre le dispositif et vérifier votre éligibilité avec le Simulateur Pinel : [www.ecologie.gouv.fr/dispositif-pinel](http://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-pinel)

[www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/](http://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/)

## Glossaire

**AIS**

Agence immobilière sociale

**ANIL**

Agence nationale pour l'information sur le logement

**CEE**

Certificats d'économie d'énergie

**ÉCO-PTZ**

Éco-prêt à taux zéro

**EPCI**

Établissement public de coopération intercommunale

**IML**

Intermédiation locative

**PAC**

Pompe à chaleur

**RGE**

Reconnu garant de l'environnement

**THPE**

Très haute performance énergétique



## Carnet d'adresses utiles



### ANIL / ADIL

L'ADIL (agence départementale pour l'information sur le logement) apporte au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. Elle s'appuie pour cela sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement).

L'ANIL regroupe les principaux acteurs publics et privés du logement afin de garantir une neutralité et une indépendance : l'État, les associations de collectivités locales, Action Logement, les agences de l'État...

- Pour contacter l'ADIL de votre département :  
[www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil](http://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil)  
ou le 0 806 704 604
- Pour trouver des informations sur le logement, le site de l'ANIL : [www.anil.org](http://www.anil.org)
- Retrouvez les aides locales des collectivités sur le site de l'ANIL :  
[www.anil.org/aides-locales](http://www.anil.org/aides-locales)  
[www.anil.org/aides-locales-travaux](http://www.anil.org/aides-locales-travaux)



### ANAH - L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Les missions de l'Anah sont relayées localement au niveau des directions départementales des territoires (DDT) ou directement par les collectivités territoriales.

- Pour contacter la délégation locale de l'Anah, rendez-vous sur le site internet des services de l'État dans le département :  
[www.\\*votredépartement\\*.gouv.fr](http://www.*votredépartement*.gouv.fr)
- [www.anah.fr](http://www.anah.fr)
- 0 806 703 803



### FRANCE RÉNOV' : LE SERVICE PUBLIC DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT VOUS ACCOMPAGNE DANS VOS TRAVAUX DE RÉNOVATION

Le service public de la rénovation de l'habitat vous guide dans vos travaux de rénovation énergétique. Pour vous aider à effectuer les travaux les plus adaptés, estimer le budget nécessaire et les aides financières dont vous pouvez bénéficier, vous pouvez contacter les conseillers du service public de la rénovation.

- [www.france-renov.gouv.fr](http://www.france-renov.gouv.fr)
- 0 808 800 700



### MA PRIME RÉNOV'

Demande en ligne :

- [www.maprimerenov.gouv.fr](http://www.maprimerenov.gouv.fr)



### VISALE

Visale est un dispositif d'Action Logement :

- [www.visale.fr](http://www.visale.fr)
- 0 970 800 800

### LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Les collectivités locales (mairies, EPCI, départements et régions) proposent de nombreuses subventions pour financer des travaux dans votre logement ou en cas de remise sur le marché de logements vacants. N'hésitez pas à les contacter.

Les conseillers France Rénov' et l'ADIL de votre département pourront également vous renseigner.

- Retrouvez les aides locales des collectivités sur le site de l'ANIL :  
[www.anil.org/aides-locales](http://www.anil.org/aides-locales)  
[www.anil.org/aides-locales-travaux](http://www.anil.org/aides-locales-travaux)

# Synthèse des aides et dispositifs cumulables

	Visale	Intermédiation locative	DossierFacile	MaPrimeRénov'	CEE	Éco-PTZ	Loc'Avantages	Denormandie	Pinel
Visale		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Intermédiation locative	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DossierFacile	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
MaPrimeRénov'	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✗
CEE	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✗
Éco-PTZ	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✗
Loc'Avantages	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✗	✗
Denormandie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗		✗
Pinel	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	

GUIDES PROPRIÉTAIRE

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

