

# Les aides spécifiques aux propriétaires bailleurs

 les propriétaires bailleurs sont également éligibles aux aides non spécifiques (Ma Prime Renov', CEE, aides locales, etc.)

Pour toute demande d'informations sur les aides conventionnées avec l'Anah nous vous invitons à vous rapprocher de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement: par téléphone au 02 99 78 27 27 ou par mail à [contact@adil35.org](mailto:contact@adil35.org)

## 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 25 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

**Plus le loyer pratiqué est modéré** par rapport au niveau de loyer de marché, **plus la réduction d'impôt est avantageuse** (3 plafonds de loyers possibles : Loc1, Loc2, Loc3).

### Comment demander Loc'Avantages avec Travaux :

Contactez l'ADIL 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 35 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 37 du guide des aides financières [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.

Le plafond de dépenses imputables est doublé jusqu'au 31 décembre 2025.

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