



**LOUEZ VOTRE LOGEMENT VIA ALIZES 17  
DANS LE CADRE DU DISPOSITIF  
D'INVESTISSEMENT LOCATIF "LOC'AVANTAGES"**

**Applicable du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2024, puis reconduit jusqu'au 31 décembre 2027, le dispositif « Loc'Avantages » a succédé à « Louer Abordable » et permet aux propriétaires de logements loués dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat de bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux varie en fonction du niveau de loyer pratiqué.**

La convention doit être conclue entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2027 avec l'Anah.

Le logement, neuf ou ancien, doit être loué nu à usage de résidence principale (*la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du propriétaire-bailleur, un ascendant ou un descendant. Il en est de même pour les associés de SCI*) et respecter le critère de performance énergétique minimale.

La durée de la convention (avec ou sans travaux) est de 6 ans.

La nature de la convention ainsi que la commune du logement déterminent le montant maximum de loyer et les conditions de ressources du locataire à respecter.

### LE CALCUL DES LOYERS

Différents niveaux de loyers correspondent à des taux de réduction d'impôt différents ainsi qu'à différents plafonds de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

Une décote est appliquée aux loyers médians de marché établis par commune :

- - 15% pour un loyer intermédiaire (renommé LOC<sub>1</sub>)
- - 30% pour un loyer social (renommé LOC<sub>2</sub>)
- - 45% pour un loyer très social (renommé LOC<sub>3</sub>)

Les loyers servant de référence sont issus des Observatoires Locaux des Loyers ou de la cartographie nationale (<https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers>) élaborée par le Ministère.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022, un simulateur définitif est intégré sur le site de l'Anah.

## L'AVANTAGE FISCAL

Le taux de **réduction d'impôt** dépend du niveau de loyer retenu (LOC<sub>1</sub>, LOC<sub>2</sub> ou LOC<sub>3</sub>).

**Si le propriétaire choisit de louer son bien dans le cadre de l'intermédiation locative** - c'est-à-dire en mandat de gestion (type AIVS®) et/ou en location avec sous-location par un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (article L.365-4 du CCH) – **le taux de réduction d'impôt est augmenté de 5 points par rapport à celui applicable en location directe :**

SEGMENT LOC'AVANTAGES	TAUX DE LA REDUCTION D'IMPÔT	TAUX DE LA REDUCTION D'IMPÔT AVEC IML
LOC <sub>1</sub>	15%	20%
LOC <sub>2</sub>	35%	40%
LOC <sub>3</sub>	0%	65%

La **réduction d'impôt** est calculée **sur le montant des revenus bruts du logement**. Le **montant obtenu est soustrait à l'impôt dû par le foyer** (prélèvements sociaux sur les revenus fonciers non imputables sur la réduction d'impôt).

*NB : la réduction d'impôt ne constitue pas un crédit d'impôt.*

## LE(S) PRIME(S)

Une **prime de 1 000 Euros** (par logement) est accordée à chaque propriétaire qui conclut une convention à **LOC<sub>2</sub>** (loyer social) **ou LOC<sub>3</sub>** (très social).

Cette **prime est bonifiée** si le propriétaire a **recours à un dispositif d'intermédiation locative en mandat de gestion** pour une durée de 3 ans au moins (1 000 €) et également **si le logement est d'une surface inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>** (1 000 €).

**PLAFONDS DE RESSOURCES 2026**  
**DISPOSITIF « LOC'AVANTAGES »**  
*(source : BOI-BAREME-000017-20260310)*


**SEGMENT LOC 1 (secteur intermédiaire)**

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds de ressources sont les suivants (revenu fiscal de référence des revenus 2024) :

Composition du ménage locataire	Plafonds de ressources applicables en 2026		
	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	44 344 euros	36 144 euros	32 530 euros
Couple	66 276 euros	48 268 euros	43 439 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 1 personne à charge*	79 666 euros	58 043 euros	52 239 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 2 personnes à charge	95 427 euros	70 073 euros	63 066 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 3 personnes à charge	112 968 euros	82 432 euros	74 189 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 4 personnes à charge	127 122 euros	92 900 euros	83 611 euros
Personne à charge supplémentaire	+ 14 164 euros	+ 10 364 euros	+ 9 325 euros

**SEGMENT LOC 2 (secteur social)**

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds de ressources sont les suivants (revenu fiscal de référence des revenus 2024) :

Composition du ménage locataire	Plafonds de ressources applicables en 2026		
	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	32 463 euros	26 460 euros	23 814 euros
Couple	48 521 euros	35 338 euros	31 804 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 1 personne à charge*	58 324 euros	42 494 euros	38 244 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 2 personnes à charge	69 863 euros	51 302 euros	46 171 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 3 personnes à charge	82 705 euros	60 349 euros	54 315 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 4 personnes à charge	93 072 euros	68 016 euros	61 214 euros
Personne à charge supplémentaire	+ 10 371 euros	+ 7 588 euros	+ 6 828 euros

**SEGMENT LOC 3 (secteur très social)**

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds de ressources sont les suivants (revenu fiscal de référence des revenus 2024) :

Composition du ménage locataire	Plafonds de ressources applicables en 2026		
	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	17 855 euros	14 553 euros	13 097 euros
Couple	29 114 euros	21 204 euros	19 082 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 1 personne à charge*	34 995 euros	25 497 euros	22 946 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 2 personnes à charge	38 635 euros	28 369 euros	25 533 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 3 personnes à charge	45 490 euros	33 195 euros	29 875 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 4 personnes à charge	51 190 euros	37 408 euros	33 668 euros
Personne à charge supplémentaire	+ 5 703 euros	+ 4 172 euros	+ 3 754 euros

\* considéré *personne à charge* : enfants à charge dans le sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.