

*Direction de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement de Guadeloupe
Service Habitat et Bâtiment Durables
Accession à la Propriété et Amélioration de l'Habitat*

Agence Nationale de l'Habitat 2025

Aides pour améliorer le parc de logements privés existants : Les Propriétaires Bailleurs_ (Conventionnement sans faire de travaux)

Mettre mon bien en location : sans faire de travaux avec « Loc'Avantages »

Loc'Avantages permet aux propriétaires de logements neufs ou anciens de bénéficier d'une réduction d'impôt importante s'ils mettent en location leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire.

En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre logement pour une mise en location en contrepartie d'un loyer en dessous du prix du marché pour une durée de **6 ans**.

Conditions : pas de conditions d'ancienneté (logements neufs ou anciens)

Pour connaître Les plafonds de loyers et Le niveau de ressources des locataires (Utiliser le simulateur)

Un **simulateur** est disponible permettant aux bailleurs de prendre connaissance des nouvelles modalités de location et de calculer les réductions d'impôt maximum auxquelles ils pourraient avoir droit :

<https://monprojet.anah.gouv.fr/>.

- le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés **par le simulateur en ligne**.
- le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2. Pour un bail signé en 2024, les revenus concernés sont ceux de 2022. Les plafonds de ressources sont révisés chaque année.

1 - Nouveau dispositif fiscal « Loc'Avantages »,

Le nouveau dispositif fiscal Loc'Avantages, qui se décline sous 3 niveaux de loyers: **Loc1, Loc2 et Loc3** (ex Loyers intermédiaire, social et très social du Louer abordable).

Le propriétaire aura le choix entre trois niveaux de loyer, qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement (loyers plafonds par commune à retrouver sur le site de l'Anah).

Le taux de réduction d'impôt dépend du niveau de loyer retenu (Loc1, Loc2, ou Loc3). La réduction d'impôt est d'autant plus importante que le loyer pratiqué est bas.

2 - Procédure dématérialisée via le lien suivant : <https://monprojet.anah.gouv.fr/>.

Le "parcours bailleur" permet aux bailleurs de déposer une demande de conventionnement. Le service offre les fonctionnalités suivantes :

Pour, le demandeur :

- Possibilité de faire une simulation en amont de la création d'un compte;
- Création d'un compte, d'un logement et saisie de ses caractéristiques;
- Visualisation des conditions à respecter selon les niveaux de loyers Loc1, Loc2 ou Loc3 pour le logement concerné
- Choix par le demandeur du niveau de Loc1, 2 ou 3 et dépôt de la demande auprès du service instructeur. ;
- dépôt des pièces justificatives

3 - Les engagements à respecter

Vous composez votre contrat «Loc'Avantages» avec la possibilité de bénéficier, en plus d'une fiscalité attractive, quand vous passez par le mécanisme de l'intermédiation locative. Les engagements sont définis dans le contrat signé avec l'Anah (conventionnement).

Cette convention, qui se décline sous 3 niveaux de loyers: Loc1, Loc2 et Loc3 (ex Loyers intermédiaire, social et très social du Louer abordable), fixe un certain nombre d'**engagements à respecter** :

- passer une convention (dispositif « **loc'Avantages** ») avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
- la durée minimale de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de **6 ans** pour un bien non meublé ;
- le logement conventionné devra pouvoir justifier de la réalisation de l'un des postes éligibles à la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' ». Travaux réalisés par une entreprise ayant la **qualification RGE**.
- le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (au moins 8 mois/an) ;
- le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié ;
- ne pas dépasser un montant maximum de loyer (3 niveaux possibles : Loc1, Loc2, ou Loc3) ;
- le propriétaire bailleur s'engage à louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- ne pas louer à un membre de sa famille.

S'il s'agit de conventionner un logement occupé, le bail doit faire l'objet d'un renouvellement.

4 - L'intermédiation locative :

L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers, agence immobilière sociale ou association agréée par l'État, entre un propriétaire et les occupants de son logement.

- Le mandat de gestion : la gestion du logement est intégralement confiée à une agence immobilière sociale, qui a les mêmes prérogatives qu'une agence immobilière classique et assure une gestion locative adaptée, durable et sécurisante. Le bail est au nom du locataire.
- La location / sous-location : le logement est loué à une association agréée par l'État, garante du paiement des loyers et des charges, qui sous-loue le logement à un ménage aux revenus modestes.

Des primes supplémentaires sont également prévues pour les logements loués en intermédiation locative (voir ci-dessous).

La prime d'intermédiation locative

D'un montant de **1 000 € par logement**, la prime d'intermédiation locative (PIL) est versée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à un **niveau de loyer Loc2 ou Loc3 avec intermédiation locative**.

Cette prime est portée à **2 000 €** en cas de mandat de gestion. Par ailleurs, elle peut être majorée de **1 000 €** si la surface du logement est **inférieure ou égale à 40 m²**.

Le propriétaire bailleur peut donc bénéficier jusqu'à 3 000 € de primes s'il fait de l'intermédiation locative (IML) en **mandat de gestion** pour un appartement d'une superficie inférieure ou égale à 40 m².

Sur notre territoire en Guadeloupe, vous pouvez mettre en place l'intermédiation locative sous forme de mandat de gestion avec une agence agréée pour l'intermédiation locative (recherche sur internet) :

Par exemple : Agence Immobilière Sociale (AIS) de Guadeloupe

TEL : **05 90 91 43 38**

5 - Conventionnement

ATTENTION : NOUVELLES DISPOSITIONS (DEPUIS LE 1^{ER} JUILLET 2020) À APPLIQUER DANS LE CADRE DU CONVENTIONNEMENT POUR OBTENIR UN AVANTAGE FISCAL EN COMPLÉMENT DE LA SUBVENTION ANAH

En outre-mer, pour conventionner, le propriétaire doit désormais justifier que le logement respecte **au moins une des améliorations de la performance énergétique** mentionnée à l'article 2 de l'arrêté du 25 mai 2011 et dont les exigences sont mentionnées aux articles 3 à 6 du même arrêté.

Tout logement conventionné devra pouvoir justifier de la réalisation de l'un des postes éligibles à la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' ».

Les propriétaires bailleurs doivent vérifier que leur logement répond aux critères de performances énergétiques avant de solliciter le bénéfice de Loc'Avantages auprès des services fiscaux.

Les propriétaires doivent être en mesure de **produire sur simple demande de l'administration fiscale** toutes les factures ou notes émises par les entreprises prestataires RGE. ou tout autre moyen de preuve de nature à établir que le logement satisfait les conditions énergétiques.

NB : il existe des aides disponibles pour mettre en conformité le logement : MaPrimeRénov' ou les primes du cadre de compensation (Agir+ d'EDF par exemple).

6 - Les aides fiscales complémentaires

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) : Il permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € pour financer des travaux d'amélioration énergétique du logement (sous conditions) réalisés par des professionnels bénéficiant du label RGE.

Pour en savoir plus :

Contact conseillers France Rénov'

- *CAUE Guadeloupe*
tél : 0590 81 83 85
mèl : jersier.j@caue971.org
Région Guadeloupe : 3620 - code : Énergie

Contact DEAL / Délégation locale de l'Anah

Lien :

<https://www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr/vous-souhaitez-faire-des-travaux-ou-louer-votre-a3234.html>

Tél : 05 90 99 46 46

mèl : anah-guadeloupe@developpement-durable.gouv.fr