Toulouse Métropole Rénov'
Un accompagnement personnalisé à chaque étape du projet de rénovation énergétique de votre logement
Maison de l'Énergie, 1 allée Jacques Chaban-Delmas 31 500 Toulouse

Téléphone : 05 34 24 59 59
Courriel : renov@toulouse-metropole.fr
Site internet : www.renov.toulouse-metropole.fr

Loc'Avantages : Avec ou sans travaux, pour les propriétaires bailleurs

Mise à jour le 03 juin 2025

Le dispositif Loc'Avantages qui devait prendre fin au 31/12/2024 est prorogé jusqu'en décembre 2027 par la loi de finances 2025. Suivre ce lien

En tant que bailleur, il vous permet **bénéficier d'une réduction d'impôt** de vos revenus locatifs ; vous devez impérativement avoir signé une convention avec l'Anah pour le logement mis en location entre le 1er avril 2022 et le 31 décembre 2025.

Je respecte plusieurs engagements

- Caractéristiques de mon logement : construit il y a plus de 15 ans, **non meublé**, occupé à titre de résidence principale et de **classe énergétique ≥ D après travaux**.
  NB : le nombre de logements éligibles par propriétaire n'est pas limité ;
- Durée minimum de location actée par convention avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) : **6 ans** ;
- Mes locataires :
  - Ils ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'État.
  - Ils ne sont pas membres de ma famille (ni ascendant ni descendant - *sauf en ligne collatérale : frère/tante..).*

  NB : Il est possible de louer à une personne occupant déjà le logement uniquement lors du renouvellement du bail. Suivre le lien : Service Public- choix locataire

Je choisis

- De signer avec l'ANAH une convention avec travaux OU sans travaux.
- La **gestion locative** peut être faite :
  - **Par moi directement**
  - **Par une agence immobilière**
  - **En Intermédiation Locative (IML) :** une association agréée le sous-loue à une agence immobilière à vocation sociale ou à un organisme agréé qui pratique un mandat de gestion locative. Avantages : garantie du paiement des loyers et des charges, la remise en état du logement en cas de dégradation et aides financières supérieures. En savoir plus le site France Rénov'

- L'un des **3 niveaux de loyer : LOC 1, LOC 2 ou LOC 3 exclusif à l'IML**

3 NIVEAUX DE LOYER	LOC 1	LO2 2	LOC 3
Une décote au loyer de marché observé sur la commune où est situé mon logement	Diminué de 15%	Diminué de 30%	Diminué de 45% IML uniquement

- Le montant du loyer est fixé par m² et plafonné en fonction de sa situation géographique.

Options possibles :

Les différents projets et les règles de non cumuls entre certains dispositifs offrent plusieurs possibilités :

Pas de travaux prévus	Convention Loc'Avantages sans travaux en LOC 1, 2 ou 3
	Pas de prime Toulouse Métropole
Travaux prévus Option MaPrimeRénov' Rénovation d'ampleur	MaPrimeRénov' Rénovation d'ampleur
	Aides du PIG Toulouse Métropole si bailleur modeste ou très modeste
	Convention Loc'Avantages possible mais uniquement sans travaux
Travaux prévus Option Loc'Avantages	Convention Loc'Avantages avec travaux
	Aide Toulouse Métropole en fonction du niveau de loyer pratiqué (indépendant des revenus du bailleur)

Je signe une convention (AVEC OU SANS TRAVAUX° : je bénéficie d'une réduction d'impôt

TAUX DE REDUCTION D'IMPOT	LOC 1	LOC 2	LOC 3
SANS l'intermédiation locative	15%	35%	
AVEC l'intermédiation locative	20%	40%	65%

- Cette réduction d'impôt est indépendante du taux marginal de mon imposition.
- Le conventionnement entraine automatiquement l'obtention du régime réel (même si le déficit foncier est inférieur à 15000 €)
- La réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts (loyers) du logement et se déduit de l'impôt dû.
- Le plafonnement global des avantages fiscaux (niches fiscales) s'élève à **10 000 €.**

Simulations disponibles sur le simulateur de l'ANAH

Je signe une convention AVEC TRAVAUX : primes variables selon le type de travaux et autres caractéristiques

- Les montants des subventions et des primes éventuelles varient selon le **type de travaux** et le **niveau de loyer**
- Ces subventions se calculent **dans la limite d'un plafond du montant de travaux € HT** :
  - **propre à chaque type de travaux**
  - **dans la limite de 80 m² de surface utile** (*Surface utile = surface habitable + 50 % de la superficie des annexes (caves, balcons, remises…) dans la limite de 8 m² par logement et à l'exclusion des garages Code de la construction et de l'habitation. Voir section C du BOI-IR-RICI-230-20-20 (articles 320 à 380).*
- **Le cumul des aides financières ne peut dépasser 80% du montant TTC des travaux éligibles** (les travaux permettant de faire des économies d'énergie ne peuvent pas, en complément, bénéficier de MaPrimeRénov' par geste ou rénovation d'ampleur ni des CEE (Certificats d'Économie d'Énergie) des fournisseurs d'énergie).

Avec travaux	**Plafond des travaux limité à 80 m2**	**LOC 1**	**LOC 2**	**LOC 3**
Favoriser l'autonomie de la personne handicapée				
Travaux d'adaptation/ maintien à domicile	**750 € HT/m²** *Maxi : 60 000 €*	**45%** ANAH : 35% + Toulouse Métropole 10%	**55%** ANAH : 35% + Toulouse Métropole 20%	**65%** ANAH : 35% + Toulouse Métropole 30%
Faire des économies d'énergie				
Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé	**1 000 € HT/m²** *Maxi 80 000 €*	**45%** ANAH : 35% + Toulouse Métropole 10%	**55%** ANAH : 35% + Toulouse Métropole 20%	**65%** ANAH : 35% + Toulouse Métropole 30%
Réhabiliter un logement dégradé, transformation d'usage, **économie d'énergies**	**750 € HT/m²** *Maxi : 60 000 €*	**35%** ANAH : 25% + Toulouse Métropole 10%	**45%** ANAH : 25% + Toulouse Métropole 20%	**55%** ANAH : 25% + Toulouse Métropole 30%
Prime Habiter-mieux : gain énergétique ≥ 35%		**ANAH : 1 500 € ou 2 000 €** 1500 € Étiquette D après travaux OU 2 000 € Si saut de 2 étiquettes (avant travaux : F et après travaux D).		
Autres primes éventuelles				
Intermédiation locative		Non éligible	• **1 000 €** si je loue à une association qui sous-loue en suivant **OU 2 000 €** si mon logement est géré par une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé voire **4 000 € en zones tendues** • **1 000 €** en plus si la surface de mon logement est inférieure ou égale à 40 m2.	
Logement vacant depuis plus 1 an		**Toulouse Métropole : 2 000 €/logement**		

- Simulateur pour savoir si un logement est situé en zone tendue : https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues

Je sollicite un prêt pour financer le reste à charge

- **Écoprêt à taux zéro (EcoPTZ)** proposé par toutes les banques depuis 2009 dédié à la rénovation thermique : Cf notre fiche pratique dédiée

  NB : le logement doit être loué à des personnes autres que le conjoint ou un membre du foyer fiscal.

Je suis accompagné-e gratuitement pour mener à bien mon projet

Ce dispositif s'applique à tous les baux qui prennent effet **à partir du 1er janvier 2022 et jusqu'au 31 décembre 2027**. La réduction d'impôt sera calculée de façon rétroactive, à compter de la date de prise d'effet du bail.

Je dépose mon dossier sur le site de l'ANAH https://monprojet.anah.gouv.fr rubrique « Propriétaires bailleur »

CONVENTION Signée avec l'ANAH	MES INTERLOCUTEURS
Sans travaux	**Toulouse Métropole** : 05 34 24 59 59 (choix 4 les vendredis matins) ou renov.habitat@toulouse-metropole.fr
Avec travaux	**En attente de l'opérateur délégué par Toulouse Métropole** (en cours de renouvellement en juin 2025) Un technicien m'accompagne tout au long du processus qui débute par une visite dans le logement. - Logement dégradé voire très dégradé : en attente - Travaux d'économie d'énergie : en attente

Je prends connaissance de ma situation grâce au simulateur de l'ANAH

SITES INTERNET :

- Service Public : Propriétaires bailleurs -Loc'Avantages : bénéficiez d'une réduction d'impôt en mettant votre bien en location | Service-Public.fr ;
- Ministère de l'Economie et des Finances : Loc'Avantages : louez abordable et bénéficiez d'une réduction d'impôt | Ministère de l'Économie des Finances ;
- Site de l'Agence Nationale d'Information sur le Logement : ANIL maj 2025- Dispositif Loc'Avantages ;
- Site France Rénov' : Louer solidaire avec Loc'Avantages | France Rénov'

EXEMPLE :

- **Logement** : Maison individuelle de 100 m2 située à Colomiers. Intermédiation locative confiée à une agence immobilière à vocation sociale où le bail est au nom du locataire (mandat de gestion locative)
- **Travaux d'économies d'énergie** avec un gain énergétique 40% classé F avant travaux puis D après travaux. Montant des travaux éligibles : **40 000 € HT**
  *NB : Le cumul des aides financières ne peut dépasser **80% du montant TTC** des travaux éligibles (le taux de **TVA** pour la rénovation énergétique est généralement à **5,5%**, sauf quelques exceptions). Soit un maximum de **33 760 €** ((40 000 € x 1,055) x 0,80).*
- **Locataires** : Un couple avec 2 enfants
- **Choix d'une convention Loc'Avantages avec travaux**

	Plafond des travaux limité à 80 m2	LOC 1	LOC 2	LOC 3
Subvention ANAH sur les travaux : 40000 € HT	Plafond pas dépassé 40 000 € < 60 000 € (750€ x 80m² = 60 000€)	35% **14 000 €** 40 000 € x 0,35%	45% **18 000 €** 40 000 € x 0,45%	55% **22 000 €** 40 000 € x 0,55%
Primes				
Intermédiation locative en zone tendue : Colomiers → OUI			**4 000 €**	
Prime Habiter-mieux : gain énergétique ≥ 35% + 2 classes de gagnées			**2 000 €**	
MONTANT TOTAL DES AIDES	Plafond des aides à ne pas dépasser : 33 760 €	**20 000 €** (< 33 760 € : OK)	**24 000 €** (< 33 760 € : OK)	**28 000 €** (< 33 760 € : OK)
MES LOCATAIRES				
Dont le revenu fiscal de référence des locataires est inférieur à …		69 455 €	50 849 €	28 119 €
Plafond de loyer mensuel		**868 €/mois** Soit 8,68 €/m2	**715 €/mois** Soit 7,15 €/m2	**562 €/mois** Soit 5,62 €/m2
MON TAUX DE REDUCTION D'IMPÔT ANNUEL				
AVEC Intermédiation locative		**2 057 €/an** Soit 20 %	**3 389 €/an** Soit 40 %	**4 321 €/an** Soit 65 %