

GUIDE SUR LE DISPOSITIF

Loc'Avantages



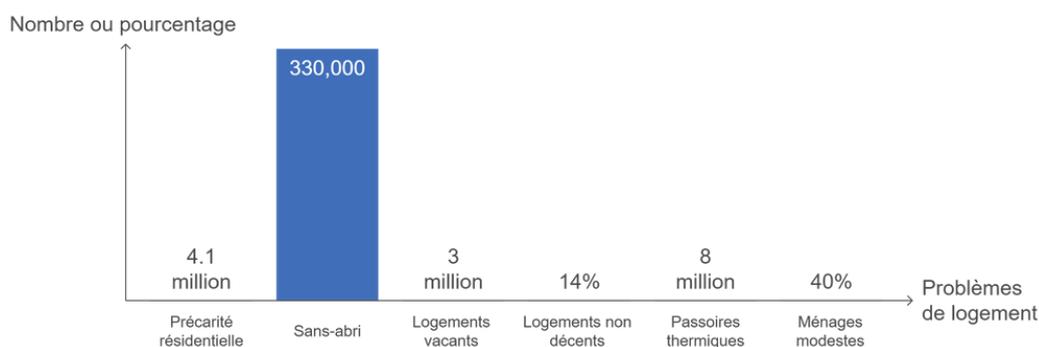
PRÉAMBULE

Contexte du mal-logement en France

Le mal-logement demeure un enjeu majeur en France. Selon la **Fondation Abbé Pierre (Rapport 2024)**, **4,1 millions de personnes sont en situation de précarité résidentielle**, dont 330 000 sans domicile. La crise immobilière, la hausse des taux d'intérêt et l'inflation des coûts énergétiques fragilisent encore davantage l'accès au logement. Quelques chiffres clés en 2024 :

- **3 millions de logements vacants en France.**
- **14 % des logements du parc privé sont considérés comme non décents.**
- **8 millions de logements sont des passoires thermiques (DPE F et G).**
- **40 % des ménages modestes consacrent plus d'un tiers de leurs revenus au logement.**

Face à ces défis, des mesures gouvernementales visent à inciter les propriétaires à louer leurs biens à des loyers accessibles, tout en **bénéficiant d'avantages fiscaux**. Parmi ces dispositifs, **Loc'Avantages se distingue comme une solution gagnant-gagnant** pour les bailleurs et les locataires.



Défis du logement en France

PRÉAMBULE

Initiatives gouvernementales pour favoriser l'accès au logement

Pour répondre à cette crise, l'État a renforcé ses dispositifs d'aide au logement, notamment via l'**Agence nationale de l'habitat (Anah)**, qui encourage la location à loyers modérés en contrepartie de réductions fiscales.

Dans ce contexte, des acteurs comme **Gestia Solidaire jouent un rôle clé en accompagnant les propriétaires dans la mise en location sociale et en sécurisant leur investissement.**

Le dispositif **Loc'Avantages, prolongé jusqu'en 2027**, permet aux bailleurs de louer à des ménages modestes tout en réduisant leur fiscalité. Ce guide a pour objectif de vous présenter en détail le fonctionnement de Loc'Avantages, ses bénéfices fiscaux, ainsi que l'accompagnement proposé par Gestia Solidaire pour optimiser votre investissement immobilier.



Sommaire

1. Le dispositif Loc'Avantages

- Présentation générale
- Plafonds de loyers et réductions fiscales
- Exemple de calcul de réduction d'impôt
- Conditions et éligibilité
- Avantages supplémentaires
- Comment bénéficier de Loc'Avantages ?

2. Le Prêt Locatif Social (PLS) + Loc'Avantages

- Présentation du Prêt Locatif Social
- Avantages fiscaux et financiers
- Conditions d'éligibilité
- Simulation de rentabilité avec PLS + Loc'Avantages
- Evaluation de gain sur 15, 20, 25, 30 ans avec le même exemple
- Avantages pour les Investisseurs

3. À propos de Gestia Solidaire

- Présentation de l'entreprise
- Engagements en matière de logement solidaire
- Services proposés

Le dispositif Loc'Avantages

Présentation générale

Loc'Avantages est un dispositif fiscal mis en place par l'État pour inciter les propriétaires bailleurs à louer leur bien à des loyers inférieurs au marché, en échange d'une réduction d'impôt.

Ce dispositif a été **prolongé jusqu'en 2027** dans le cadre de la Loi de Finances 2025.

Pourquoi choisir Loc'Avantages ?

- ✓ Réduction d'impôt jusqu'à 65 %
- ✓ Sécurisation des revenus locatifs grâce à l'intermédiation locative
- ✓ Possibilité de cumuler avec des subventions de l'Anah

Plafonds de loyers et réductions fiscales

Le propriétaire choisit un niveau de loyer inférieur au marché et bénéficie d'une réduction d'impôt proportionnelle.

Type de Convention	Réduction du Loyer vs Marché	Réduction d'Impôt sans intermédiation	Réduction d'Impôt avec intermédiation
Loc 1	-15 %	15 %	20 %
Loc 2	-30 %	35 %	40 %
Loc 3	-45 %	✗ (non éligible)	65 % (obligatoire)

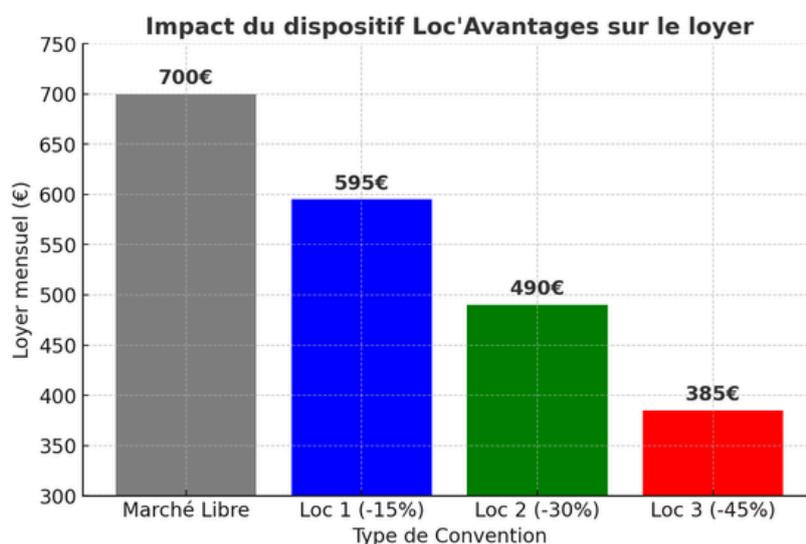
Le dispositif Loc'Avantages

Exemple de calcul de réduction d'impôt

Prenons un appartement T2 à Lyon loué à 700 €/mois sur le marché.

Type de Convention	Loyer après réduction	Revenu Locatif Annuel	Réduction d'Impôt Annuelle
Loc 1 (-15 %)	595 €	7 140 €	1 071 € (15 %)
Loc 2 (-30 %)	490 €	5 880 €	2 058 € (35 %)
Loc 3 (-45 %)	385 €	4 620 €	3 003 € (65 %)

📌 Plus le loyer est réduit, plus l'avantage fiscal est important.



Le dispositif Loc'Avantages

Conditions et éligibilité

Pour bénéficier de Loc'Avantages, le logement doit répondre aux critères suivants :

Critère	Condition
Type de location	Location nue, résidence principale du locataire
Durée minimum d'engagement	6 ans
État du logement	Ne doit pas être une passoire thermique (DPE F ou G)
Plafonds de ressources	Le locataire doit avoir des revenus inférieurs aux seuils fixés par l'Anah

Avec Loc'Avantages, **louez en toute sérénité** tout en contribuant à l'accès au logement pour tous.

Gestia solidaire vous propose un **accompagnement clair et bienveillant** pour vous guider à chaque étape



Le dispositif Loc'Avantages

Conditions et éligibilité

📌 Exemple de plafond de ressources pour un locataire en Île-de-France (2025) :

Critère	Plafond de ressources annuelles (€)
1 personne	32 000 €
Couple	47 000 €
Couple avec 1 enfant	56 500 €
Couple avec 2 enfants	67 000 €



Se faire accompagner

Le dispositif Loc'Avantages

Avantages supplémentaires

- ✓ Cumul avec des aides de l'Anah pour travaux et rénovation énergétique.
- ✓ Exonération partielle ou totale de la taxe foncière dans certaines communes.
- ✓ Sécurisation des loyers avec l'intermédiation locative (assurance loyers impayés et vacance réduite).

Comment bénéficier de Loc'Avantages ?

Gestia Solidaire accompagne les propriétaires dans les démarches en garantissant un loyer sécurisé et optimisé :

-  1. Conventionner son logement avec l'Anah.
-  2. Fixer un loyer en respectant les plafonds Loc'Avantages.
-  3. Trouver un locataire éligible.
-  4. Déclarer la réduction d'impôt lors de la déclaration annuelle.

 Se faire accompagner 

Le Prêt Locatif Social (PLS) + Loc'Avantages 🤩

GESTIA Solidaire, en **associant PLS et Loc'Avantages**, qui est son **montage juridique et fiscal unique**, offre une solution gagnante pour les investisseurs et les locataires, en associant performance économique et impact social positif.

Présentation du Prêt Locatif Social

Le Prêt Locatif Social (PLS) est un dispositif de financement destiné aux investisseurs, qu'ils soient personnes physiques ou morales, souhaitant développer une offre de logements locatifs sociaux. Il permet de financer jusqu'à 100% du coût d'opérations telles que :

- **Construction de logements neufs**
- **Acquisition et amélioration de logements anciens**
- **Transformation de locaux en logements locatifs**



Le Prêt Locatif Social (PLS) + Loc'Avantages

Avantages fiscaux et financiers

Le PLS offre plusieurs avantages notables :

- **TVA réduite** : Les opérations financées bénéficient d'un taux de TVA réduit à 10%, contre 20% habituellement. (uniquement sur le neuf)
- **Exonération de taxe foncière** : Les logements financés par un PLS sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 à 25 ans, selon la part financée par le PLS. Cette exonération peut s'étendre à 30 ans si la construction respecte certains critères environnementaux.
- **Taux d'intérêt avantageux** : Les prêts PLS offrent des taux d'intérêt attractifs, souvent indexés sur la rémunération du Livret A, avec une majoration.
- **Accompagnement clé en main** de l'achat à la gestion locative.

Conditions d'éligibilité

Pour bénéficier du PLS, certaines conditions doivent être remplies :

- **Conventionnement avec l'état** : Signature d'une convention APL engageant le bailleur à respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires pendant une durée de 15 à 30 ans.
- **Plafonds de loyers et de ressources** : Les loyers et les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les plafonds fixés par l'État, variables selon la zone géographique et la composition du ménage.
- **Financement minimum** : Le PLS doit financer au minimum 50% du coût de l'opération.

Le Prêt Locatif Social (PLS) + Loc'Avantages

Simulation de rentabilité avec PLS + Loc'Avantages

Profil de l'investisseur :

- Revenu fiscal de référence : 45.000 €
- Nombre de Parts : 1
- TMI 30%
- Apport : 18.000 €
- T2 avec Surface fiscale du bien 46,8

Critères	Investissement classique	Investissement PLS +Loc1	Investissement PLS +Loc2
TVA	20%	10%	10%
Prix TTC	196 363 €	180 000 €	180 000 €
Loyers annuels	7 344 €	6 413 €	5 195 €
Réduction fiscale annuelle	0 €	962 €	1 818 €
Estimation Taxe foncière	700 €	0 €	0 €
Rentabilité nette	3,4 %	4,1 %	3,9%

Le Prêt Locatif Social (PLS) + Loc'Avantages

Evaluation de gain sur 15, 20, 25, 30 ans avec le même exemple

Revenus nets	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans
Nu	-96 838,79 €	-126 606,67 €	-100 675,34 €	-71 937,49 €
Loc'1	-69 521,32 €	-81 907,74 €	-36 186,33 €	16 760,98 €
Loc'2	-70 330,41 €	-82 136,49 €	-32 790,00 €	24 074,60 €

Revenus nets	Revente	Gain total
Nu	201 272,73 €	129 335,23 €
Loc'1	184 500,00 €	201 260,98 €
Loc'2	184 500,00 €	208 574,60 €

Le Prêt Locatif Social (PLS) + Loc'Avantages

Avantages pour les Investisseurs

En collaborant avec Gestia Solidaire, les investisseurs bénéficient:

- **D'une rentabilité optimisée:** Grâce aux avantages fiscaux cumulés du PLS et de Loc'Avantages.
- **D'un engagement social:** En contribuant à l'offre de logements abordables pour les ménages aux ressources intermédiaires.
- **D'une gestion simplifiée:** Avec une prise en charge complète par Gestia Solidaire, de l'investissement à la gestion locative.

Investissez malin avec **nos biens sous PLS et Loc'Avantages** : des opportunités accessibles et avantageuses.

Un **investissement** responsable et sécurisé, avec des avantages concrets à la clé.



À propos de GESTIA Solidaire

Présentation de l'entreprise

GESTIA Solidaire est une entreprise immobilière engagée dans une approche responsable et solidaire de la gestion locative et de l'investissement immobilier. Fondée en 2020, elle s'est donné pour mission de concilier les intérêts des propriétaires bailleurs avec les besoins des locataires aux revenus modestes, tout en favorisant l'accès au logement pour tous.

Depuis sa création, **GESTIA Solidaire** œuvre pour un immobilier plus responsable en proposant des solutions innovantes qui allient rentabilité pour les propriétaires et accessibilité pour les locataires. L'entreprise s'engage à offrir une gestion locative sécurisée, optimisée fiscalement et dotée d'une forte dimension humaine.

Engagements en matière de logement solidaire et responsable

GESTIA Solidaire se distingue par son engagement à faciliter l'accès au logement pour les personnes solvables mais disposant de ressources limitées, telles que les étudiants sans garant, les actifs sans CDI et les familles monoparentales. L'entreprise développe des services gagnant-gagnant qui permettent aux propriétaires de bénéficier d'avantages fiscaux tout en proposant des loyers abordables.

À propos de GESTIA Solidaire

Services proposés

- **Accompagnement des propriétaires dans le cadre du dispositif Loc'Avantages :** GESTIA Solidaire offre une assistance complète aux propriétaires souhaitant bénéficier du dispositif Loc'Avantages, incluant des conseils juridiques et fiscaux pour optimiser leur investissement.
- **Solutions d'investissement locatif responsables et sécurisées :** L'entreprise propose des offres d'investissement locatif clés en main, alliant rentabilité et responsabilité sociale, avec une garantie contre les loyers impayés et les dégradations jusqu'à 96 000 euros.
- **Gestion locative adaptée aux dispositifs fiscaux en vigueur :** GESTIA Solidaire assure une gestion locative sur mesure, tenant compte des spécificités des dispositifs fiscaux actuels, afin de sécuriser et d'optimiser les revenus des propriétaires.



Gérez vos biens
immobiliers autrement

CONTACTEZ-NOUS

06 95 45 23 91
contact@gestia-solidaire.com

Agenda partagé : [Prendre rendez-vous](#)

www.gestia-solidaire.com

