

Les logements conventionnés

Un propriétaire bailleur de Le Mans Métropole peut conventionner son logement avec l'Agence nationale de l'habitat. Cela lui fait bénéficier d'avantages fiscaux et d'aides financières aux travaux.

Page modifiée le mardi 1 avril 2025 • Données Le Mans Métropole

Principe



DR

Le propriétaire qui met son logement en location peut obtenir des réductions d'impôt et des aides à la rénovation. Il doit pour cela **s'engager**, via une convention qu'il signe avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), à louer son bien à un **prix modéré**. Ce dispositif fiscal s'appelle Loc'avantages.

Périmètre

La convention Loc'avantages peut être mise en place dans deux cas.

- Soit lors de travaux subventionnés par l'Anah, pour lesquels vous pouvez [lire notre page de présentation](#),
- soit sans que l'Anah ne subventionne de travaux, à l'occasion d'un nouveau bail, voire en cours de bail dans certains cas.

Fiscalité

Le taux de réduction d'impôt consenti au propriétaire dépend du **niveau de loyer** qu'il choisit d'appliquer et d'un plafond de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

Les niveaux de loyer - Loc 1 à Loc 3 - correspondent à une **décote au loyer de marché** observé sur la commune du logement. Le taux de réduction d'impôt est différent selon que le propriétaire confie ou pas la gestion de son bien à un tiers, ce qu'on appelle "l'intermédiation locative".

Niveau de loyer	Taux sans intermédiation	Taux avec intermédiation
Loc 1	15 %	20 %
Loc 2	35 %	40 %
Loc 3		65 %

Vous pouvez également [consulter le simulateur de l'Anah](#).

Obligations

La convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est soumise à un certain nombre de conditions.

- Le propriétaire s'engage à plafonner son loyer et à louer son bien à des locataires qui répondent à des conditions de ressources,
- avec ou sans travaux, la convention est passée pour une durée de six ans,
- le logement doit avoir plus de 15 ans,
- le logement à usage d'habitation uniquement doit être loué vide,
- le logement doit respecter les normes de décence et avoir une étiquette énergie inférieure ou égale à E,
- le logement doit être occupé au moins huit mois par an,
- le locataire ne doit pas être un membre de votre foyer fiscal.

Intermédiation locative

L'intermédiation locative consiste à **confier votre bien** à une agence immobilière à vocation sociale ou à une association agréée par l'État **en vue d'une location ou d'une sous-location à des ménages aux revenus modestes**.

Avantages

Ce recours à un tiers vous apporte **plusieurs avantages**.

- Une déduction fiscale majorée jusqu'à 65 % et une prime qui peut atteindre 3000 €,
- la garantie du paiement des loyers et des charges via Visale, d'Action Logement,
- la remise en état du logement en cas de dégradations,
- une gestion locative assurée par le tiers.

Modalités et contacts

Vous avez le **choix** entre le mandat de gestion et la location-sous-location.

Dans le premier cas, l'entière gestion du logement est confiée à une **agence immobilière sociale**. Elle a les mêmes prérogatives qu'une agence immobilière classique et propose aux locataires et aux propriétaires une gestion locative adaptée, durable et sécurisante.

Dans le second cas, le logement est loué à une **association agréée** par l'État. Garante du paiement des loyers et des charges, elle sous-loue le logement à un ménage aux revenus modestes.

Vous pouvez contacter les agences suivantes pour la gestion de votre logement.

- Tarmac Immo, 5 rue Gougeard, Le Mans. 02 72 16 45 90, contact@tarmac-immo.fr,
- Habitat et Humanisme, 18 place d'Alger, Le Mans. 09 50 26 45 10, sarthe-mayenne@habitat-humanisme.org,
- Soliha AIS 72, 37 rue Chanzy, Le Mans. 06 73 59 24 27, ais.sarthe@solihapdl.fr.

Prime

Si vous optez pour l'intermédiation locative avec un niveau de loyer Loc 2 ou Loc 3, vous bénéficiez d'une prime.

- 1000 € en cas de recours au mandat de gestion,
- 1000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

Si vous choisissez le niveau de loyer Loc 3, 1000 € supplémentaires vous sont accordés.

438

conventions

C'est le nombre de conventions en cours sur le territoire de Le Mans Métropole entre l'Anah et des bailleurs privés.



© Ville du Mans