



LE GUIDE DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE



LOUER ABORDABLE
TOUT LE MONDE Y GAGNE

Une déduction fiscale
pour la location solidaire et sécurisée



sommaire



04

L'intermédiation locative : définition



05

Avantages financiers garantis



06

Fonctionnement



07

Sécurisations financières des propriétaires



08

Eligibilité



09

Témoignage / rencontre



10

La parole à...

*Samuel Rabillard, Directeur Général de Savoisienn
Habitat, et Florence Cusin, Directrice de la Gestion
Immobilière de Savoisienn Habitat*



Savoisienne
location

SAVOISIENNE LOCATION ET LE LOCATIF SOCIAL

De par son statut de société coopérative HLM, l'entreprise « appartient » à ses clients, qui deviennent sociétaires de plein droit en achetant ou louant un logement.

En proposant, à partir des années 90, de la gestion locative sociale, Savoisienn Habitat poursuit un engagement commencé presque un siècle plus tôt : offrir des logements décents à ceux qui en ont le plus besoin.

Aujourd'hui, Savoisienn Habitat ajoute une corde à son arc en proposant un nouveau service au public : **l'intermédiation locative.**

édito



DÉFINITION DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

DE QUOI S'AGIT-IL ?

L'intermédiation locative permet aux propriétaires privés de mettre à disposition leur bien au profit de personnes en difficulté, tout en sécurisant et simplifiant la relation entre le locataire et le bailleur, grâce à l'intervention du tiers social : Savoisiennne Habitat. Le dispositif repose également sur de fortes déductions fiscales : 85 % des revenus locatifs perçus.

LA LÉGITIMITÉ DE SAVOISIENNE HABITAT

Avec plus de 110 ans au service du logement social, il était naturel que Savoisiennne Habitat poursuive sa vocation en proposant aux propriétaires de l'intermédiation locative.

EN CHIFFRES

85 %

Taux de l'abattement fiscal sur les revenus fonciers

6 ans

Durée de la convention ANAH (sans travaux) pendant laquelle le propriétaire bénéficie de l'avantage fiscal. Portée à 9 ans en cas de travaux subventionnés.



DES AVANTAGES FINANCIERS GARANTIS

LE CONVENTIONNEMENT DU LOGEMENT

Le conventionnement est la conclusion d'une convention passée entre un propriétaire et l'ANAH (Agence National de l'Habitat). Cette convention est conclue pour une durée de **6 ans** « sans travaux » ou **9 ans** « avec travaux ».

Le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement à un ménage dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds de ressources, et à respecter des plafonds de loyer.

LES AVANTAGES FISCAUX

Quand le propriétaire signe une convention avec l'ANAH, et qu'il fait appel à Savoisiennne Habitat pour gérer son bien, il bénéficiera du dispositif fiscal « Louer abordable » dit « Cosse », qui permet **un abattement fiscal de 85% de ses revenus locatifs**.

Savoisiennne Habitat accompagne le propriétaire dans ces démarches de demande de conventionnement.

LES SUBVENTIONS POUR TRAVAUX

Des projets de travaux peuvent être **subventionnés par l'ANAH** (25% à 35% du montant des travaux HT selon la nature des travaux), par **l'Etat** (prime « Habiter Mieux » de 1500 €, en cas de gain de consommation énergétique d'au moins 35%), ou encore par **Grand Chambéry**.

Pour cela, le logement doit présenter des signes de dégradation, et les travaux concernés sont soit des travaux d'amélioration de la performance énergétique, soit des travaux de réhabilitation ou d'amélioration.

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE, COMPRENDRE LE FONCTIONNEMENT

Le propriétaire fait appel à Savoisienn Habitat et lui confie la gestion de son bien par la signature d'un mandat de gestion.

Comme toute agence immobilière, Savoisienn Habitat assure pour le compte du propriétaire la gestion courante (rédaction des baux, réalisation des états des lieux, quittancement et encaissement des loyers et charges...), mais assure également une gestion locative et sociale adaptée aux difficultés des ménages (accompagnement dans les démarches administratives liées au logement).

À SAVOIR :



Une prime de 1 000 € peut vous être octroyée par l'ANAH jusqu'au 31 décembre 2022. Vous devez vous engager à confier votre logement conventionné (hors zone C) à Savoisienn location pour une durée d'au moins 3 ans.



SÉCURISATIONS FINANCIÈRES

UNE GARANTIE IMPAYÉS DE LOYERS ET DÉGRADATION IMMOBILIÈRE

Conclure un mandat de gestion avec Savoisienn Habitat permet au propriétaire de bénéficier gratuitement de la garantie VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi).

QUE COUVRE VISALE ?

Les impayés de loyers : la caution VISALE permet de garantir les loyers et charges impayés durant toute la durée d'occupation, à hauteur de 36 mensualités.

Les dégradations immobilières :

VISALE permet de prendre en charge les coûts des dégradations immobilières pouvant être constatées à la sortie d'un locataire, à hauteur de 2 mois de loyers + charges.



ROBIN BENZRIHEM

ELIGIBILITÉ

QUEL PROFIL DE PROPRIÉTAIRE ?

Le bien mis en location doit être détenu par une personne physique ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, type SCI familiale.

QUEL TYPE DE LOGEMENT ?

Le logement doit respecter plusieurs critères :

- Se situer en France
- Peut-être vacant ou habité
- Être à usage d'habitation et être destiné à la résidence principale
- Répondre aux normes de décence
- Être d'une surface minimale de 9 m²

SAVOISIENNE HABITAT effectue donc avant toute mise en location une visite du logement afin de vérifier que ces points soient respectés.

POUR QUEL LOCATAIRE ?

Le locataire doit donc disposer de ressources plafonnées en fonction du nombre de personnes à charge. Il doit, en outre, n'avoir aucun lien de parenté avec le propriétaire. C'est SAVOISIENNE HABITAT qui a la charge de la sélection et du choix final du candidat locataire.

Le choix est fait en toute transparence avec le propriétaire, et dans l'intérêt du locataire comme du propriétaire dans le but de sécuriser au mieux les relations futures.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Votre logement est déjà occupé ? Le conventionnement est quand même possible ! Le bail peut être renouvelé par anticipation, (en cas de conventionnement social et très social) et devra ensuite respecter les nouvelles conditions du conventionnement (plafond de loyer et plafond de ressources pour le locataire).



TÉMOIGNAGE

MARTINE GOURY, première propriétaire à avoir confié son bien à louer à Savoissienne Habitat, explique ce qui l'a motivée à tenter l'expérience de l'intermédiation locative.

« J'ai récupéré l'appartement de mes parents après leur décès, un 4 pièces situé dans Chambéry, en centre-ville. Mes parents ayant connu, dans leur jeunesse, des difficultés pour obtenir un logement, je tenais à le louer avant tout à des personnes qui ont du mal à se loger. Mais je ne sais pas par où commencer à chercher... J'ai alors appelé Savoissienne Habitat, qui gère le syndicat de l'immeuble où est situé l'appartement, pour leur expliquer ce que je recherchais.

J'ai été rapidement mise en relation avec M. Laurent, qui m'a expliqué ce qu'était l'intermédiation locative. J'ai été immédiatement intéressée car ça correspondait exactement à mon souhait, et surtout j'ai trouvé un écho favorable de la part de Savoissienne Habitat, je les ai senti très motivés. M. Laurent est venu visiter l'appartement, et à partir de là, il s'est occupé de tout : trouver les locataires, faire signer le bail, organiser leur entrée dans l'appartement.

Le loyer a ensuite été décidé d'un commun accord avec Savoissienne Habitat. J'étais ravie car il s'agit d'une famille avec trois enfants qui vivait auparavant dans un deux pièces et qui peut désormais habiter dans un appartement qui leur correspond mieux.

J'ai eu la surprise de découvrir par la suite que ça me donnait droit à une déduction fiscale, mais honnêtement, ce n'était pas ma motivation première. Je cherchais avant tout à louer dans une démarche solidaire, et l'intermédiation locative avec Savoissienne Habitat m'a permis de le faire. Depuis, c'est quelque chose que je recommande autour de moi dès que je le peux ! »

RENCONTRE



MANUEL LAURENT, référent IML chez Savoissienne Habitat, a conseillé et suivi de A à Z ce projet d'intermédiation locative.

Mon rôle a été d'accueillir Mme Goury, afin de lui expliquer le principe de l'intermédiation locative.

Je lui ai ensuite expliqué quel public nous allions viser. Mais surtout, notre façon de gérer les logements, notre proximité, notre accompagnement auprès des locataires, et notre savoir-faire de bailleur social, ainsi que les différentes garanties s'offrant à elle. La propriétaire a donc été mise en confiance rapidement.

Une fois le loyer fixé, je me suis occupé de monter les dossiers nécessaires pour la propriétaire : le dossier de conventionnement ANAH, ainsi que le dossier de la prime à l'intermédiation locative dont elle a pu bénéficier.

Mme Goury n'a donc eu aucune démarche administrative à réaliser.

La suite s'est passée de manière tout à fait transparente pour la propriétaire : le dossier des candidats locataires a été sélectionné rapidement par nos soins et l'état des lieux a été réalisé.

Nous avons simplement renseigné la propriétaire sur la situation du ménage, à qui elle avait pu permettre de trouver un logement, adapté à leurs besoins, grâce au loyer pratiqué d'environ 30% en dessous du marché.

Ce nouveau service fait d'échanges riches, m'a conforté dans l'envie de développer plus encore une offre complémentaire du logement social qui prend ici tout son sens.

La parole à...

SAMUEL RABILLARD, DIRECTEUR GÉNÉRAL,
ET **FLORENCE CUSIN**, DIRECTRICE DE LA GESTION IMMOBILIÈRE
DE SAVOISIENNE HABITAT.



FLORENCE CUSIN

Notre coopérative conjugue réactivité, proximité, solidarité : autant de valeurs qui forgent notre identité et mettent l'Humain au cœur de nos métiers. Notre antériorité et notre savoir-faire dans tous les métiers de la gestion immobilière nous conduisent naturellement à proposer ce

nouveau service.

Celui-ci apportera une réponse complémentaire aux ménages demandeurs de logements n'ayant pas de proposition adaptée à leurs difficultés. L'accompagnement social qui en découle participe à la réussite de leur intégration. Intervenir sur le parc privé afin d'élargir l'offre d'habitat social sera notre mission- Notre objectif est de favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire.

SAMUEL RABILLARD

A l'heure où le modèle économique du logement social est mis à mal par les nouvelles mesures gouvernementales, Savoienne Habitat persiste et signe.

Notre volonté est de

continuer à combler le fossé qui se creuse avec les populations les plus défavorisées.

Le logement reste un des facteurs essentiels de cette cohésion sociale. Il renforcera d'autant la réinsertion des locataires qu'il sera accompagné de services accrus, répondant aux besoins des occupants et des propriétaires.



lexique



ANAH Agence National de l'Amélioration de l'Habitat

FAPIL Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement

IML Inter médiation Locative

VISALE Visa pour le logement et l'emploi

SAVOISIENNE LOCATION EST MEMBRE DE LA FAPIL (FÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS POUR L'INSERTION PAR LE LOGEMENT), UN RÉSEAU NATIONAL QUI REGROUPE PLUS DE 100 STRUCTURES.

La FAPIL, en validant notre adhésion, valide et garantie, sur la base d'un cahier des charges et d'une charte, le respect de la déontologie et du professionnalisme qui y sont associés.

Acteurs majeurs du droit au logement des personnes en situation de précarité, la FAPIL et ses adhérents sont des interlocuteurs privilégiés des pouvoirs publics et des réseaux associatifs qu'ils mobilisent autour de nombreux partenariats.

fapil





Savoisiennne location

Savoisiennne Habitat.

239 Rue de la Martinière

73000 Bassens

Tel : 04 79 33 37 45



SUIVEZ-NOUS

www.savoisiennne.com



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE LA COHÉSION SOCIALE
ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS