

SOLIHA Pays de la Loire

Présentation Agence Immobilière Solidaire



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LES OBJECTIFS DE L'AGENCE IMMOBILIERE SOLIDAIRE



– Pour les locataires

- Loger un public sous conditions de ressources (modestes ou très modestes) qui peine à accéder à un logement dans le parc privé, mais aussi public.
- Loger un public prioritaire selon nos conventions partenariales (PDALHPD)

– Pour les propriétaires

- Proposer une défiscalisation solidaire à partir de la loi COSSE : 85% d'abattement sur les revenus fonciers
- Sécuriser le bailleur : intermédiaire de confiance, VISALE, accompagnement social le cas échéant.

– Pour les communes

- Contribuer à la revalorisation des territoires
- Réduire le parc de logements vacants
- Favoriser la mixité sociale et répondre aux obligations de la Loi SRU

LES MISSIONS ET L'ORGANISATION AU SEIN DE L'AIS

Développement

Animation du plan de comm'
Suivi des conventions d'objectifs
Fidélisation propriétaires
Gestion de bases de prospects

Accompagnement du bailleur

1er contact
Analyse de la faisabilité
Transmission d'infos
Rencontre & visite logement
Réalisation MOPI
Conseil administratif et fiscal
Signature mandat
Signature convention ANAH

Commercialisation

Mise en publicité
Présélection locataires
Visite logement
Vérification éligibilité VISALE

Gestion des entrées et des sorties

Vérification de la constitution
du dossier locataire
Rédaction du bail, VISALE
Etat des lieux d'entrée
Gestion préavis
Etat des lieux de sortie
Remise en état logement
Gestion dépôt garantie et
clôture bail

Gestion technique

Suivi sinistres, dégâts des
eaux, expertises, ...
Demande de devis et OS
Relationnel entreprises
(contrats d'entretien,
facturation, relances...)

Gestion administrative

Gestion administrative
courante : vie du bail (APL,
gestion du vivre ensemble,
révisions, ...)
Relances obligatoires (MRH...)
Si public fragile, lien avec les
travailleurs sociaux

Gestion comptable et financière

Quittancement des loyers et
des charges
Paiement des factures
Etablissement des comptes
rendus de gestion
Encaissement des honoraires
Régularisation des charges
Etablissement des revenus
fonciers

Gestion du contentieux

Suivi et déclaration des
dossiers impayés, dégradations
Actions de relance amiable
Suivi et mise en place plan
d'apurement...

LES CONVENTIONS PARTENARIALES EN COURS

Conventions avec :

- Le CD 44
- La DDCS 44
- La CARENE
- Un Chez soit d'abord
- SOS Solidarités



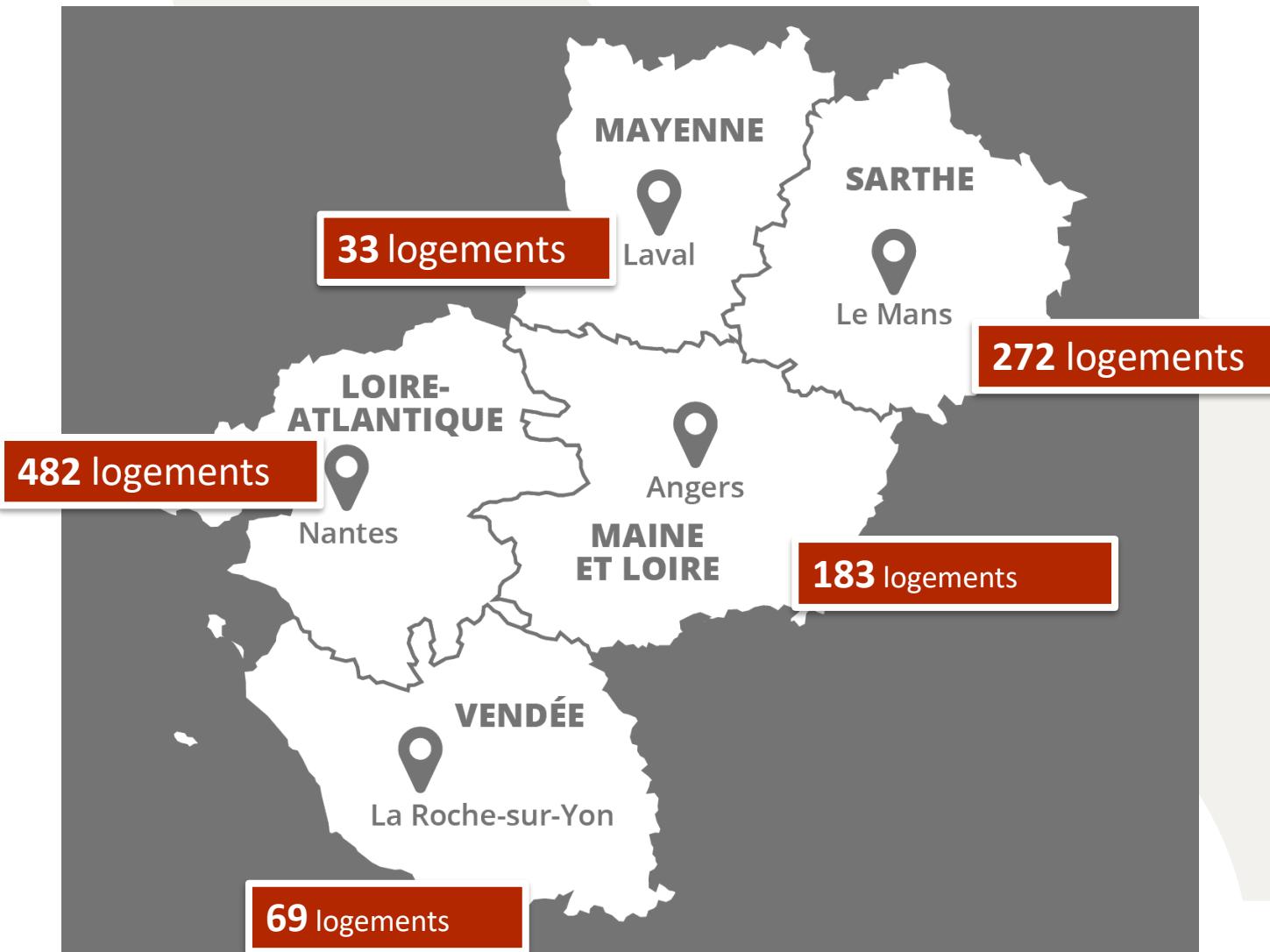
10 partenaires financiers ou associatifs qui nous font confiance sur les territoires



Conventions avec :

- Le CD 49
- La DDCS 49
- Communauté de Communes Ombré d'Anjou

LE PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2021



Plus de **1 000**
logements loués



UNE EQUIPE DE 13 COLLABORATEURS...

...EN LIEN QUOTIDIEN AVEC
D'AUTRES METIERS AU SEIN
DE SOLIHA PAYS DE LA LOIRE

49

Prospectrice

Gestionnaire

72

Prospectrice
Gestionnaire

Gestionnaire

Elise
GUERIN
Alternante

Fonctions supports régionales

Responsable
AIS

Comptable
Gérance

Gestionnaire
contentieux

85

Prospecteur
Gestionnaire

44

Prospectrice

Gestionnaire
Référente sociale

Gestionnaire
Référent
technique

Gestionnaire
Référente admin
& financière

TRAVAILLEURS SOCIAUX

CHARGES D'OPERATIONS
SPECIALISES BAILLEURS

MONTEURS D'OPERATIONS
LOGEMENTS D'INSERTION

REFERENTS PATRIMOINE

LES AVANTAGES POUR LE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR



SÉCURITÉ

- Gestion de proximité par des professionnels compétents
- Sélection rigoureuse des candidats locataires
- Sécurisation gratuite des loyers impayés (Garantie VISALE)
- Garantie dégradations payante à tarif préférentiel



VALORISATION

- Recherche et estimation des financements dans le cadre d'une prestation d'Assistance à maîtrise d'ouvrage pour des travaux d'entretien ou de rénovation énergétique
- Montage administratif des demandes de subventions et de conventionnement pour le compte du bailleur



RENTABILITÉ

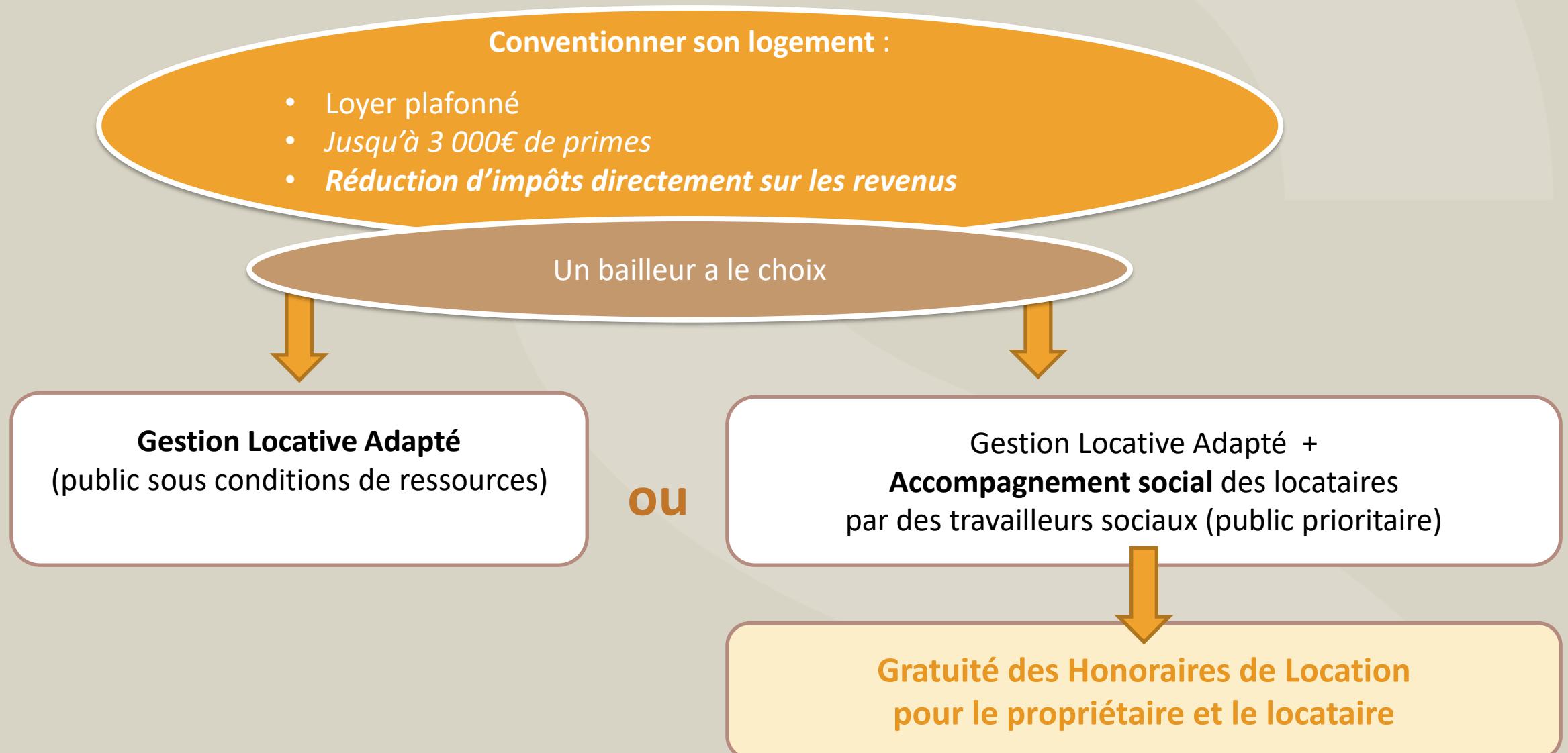
- Une réduction annuel d'impôts directement sur vos revenus
- Primes de 2 000€ en passant par un mandat de gestion AIS
- Prime de 1 000€ pour un logement de 40 m²
- Dispositifs d'incitation locaux mobilisables



SOLIDARITÉ

- Des frais d'Agence réduits (pour bailleur et locataire)
- Proposer des logements de qualité à loyers modérés
- Agrément de l'État pour la gestion locative sociale et d'intermédiation des personnes en difficulté

LE FONCTIONNEMENT DU CONVENTIONNEMENT ET DE LA GESTION LOCATIVE ADAPTE



Zoom sur le nouveau dispositif Loc'Avantages



Loc'Avantages
La réduction d'impôt qui **profite à tous**

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
loc1	15%	20%
loc2	35%	40%
loc3	X	65%

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). Les taux de réduction sont les suivants :

- 15% pour loc1

- 30% pour loc2

- 45% pour loc3*

La prime d'intermédiation locative

D'un montant de 1000€ 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 2000€ en cas de mandat de gestion. Par ailleurs, elle peut être majorée de 1000€ si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

Le propriétaire bailleur peut donc bénéficier jusqu'à **3000€ de primes** s'il fait de l'intermédiation locative (IML) en mandat de gestion pour un appartement d'une superficie inférieure ou égale à 40m².

Réaliser votre simulation
sur le site de l'anah.fr



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LES MOYENS DE COMMUNICATION

Auprès de notre réseau de partenaires :
Flyers, plaquettes, réunions, sites internet...

- Conseils départementaux, ANAH, EPCI, Communes Action Logement, Opérateurs ADIL, EIE, UNPI, Notaires, Promoteurs, Agents immobiliers ou réseaux d'indépendants, Conseillers Gestion de Patrimoines...

Directement auprès des propriétaires bailleurs :

- Spot PUB et radio de la Fédération SOLIHA
- Médias TV et radios locaux : France 3 région, TV Nantes, TV Vendée, France Bleu Loire Océan
- Presse quotidienne et affichage en local
- Réseaux sociaux, sites Internet spécialisés
- Campagne de parrainage
- Démarchage sur sites internet immobiliers
- Réseau d'artisans et de commerçants de proximité



HONORAIRES DE GESTION

1 Logement	8%
De 2 à 10 logements	7%
Plus de 10 logements	6%

HONORAIRES DE LOCATION

Locataire

Un demi-mois de loyer hors charge

Propriétaire

Un mois de loyer hors charge

Plafond AIS : Dans la limite de 500€ maximum pour le locataire et le propriétaire

Plafond légal pour le locataire : selon décret n° 2013 - 392, Zone tendue : 13€ par m² / Zone non-tendue : 11€ par m²

PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

Constitution d'un dossier VISALE	40 €
Déclaration d'un sinistre "Loyers impayés" auprès de VISALE	60 €
Avenant au bail à la demande du locataire	120 €
Rédaction d'un nouveau bail, avec un locataire en place, dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire ou social	240 €
Accompagnement au conventionnement intermédiaire	240 €
Accompagnement au renouvellement de conventionnement intermédiaire	240 €
Suivi de gros travaux mandatés par le bailleur (hors travaux prévus au mandat)	60 € de l'heure



66

Exemple d'une convention sans travaux à loyer social en Loire Atlantique (*Centre bourg rural*)

- Type : Maison T4
- Surface : 89 m²
- Composition : Entrée, cuisine, séjour, salle d'eau, wc, 3 chambres.
- **Loyer hors charges : 470,90 €**



66

Exemple d'une convention avec travaux à loyer social en Maine et Loire (*Centre bourg rural*)



AVANT



APRES

- Type : Appartement
- Surface : 49 m²
- Composition : Entrée, séjour, cuisine, salle d'eau, 1 chambre
- **Loyer hors charges : 347€**



Satisfaction de nos missions

87% 

des propriétaires sont satisfaits de la gestion réalisée par SOLIHA et seraient prêts à les recommander à des proches.

Source : Enquête annuelle Fédération SOLIHA



L'objectif de ce dispositif est « gagnant-gagnant » puisqu'avantageux pour les propriétaires et abordable pour les locataires.

Source : <https://wwe.pap.fr/actualités/louer-abordable>



Contact et coordonnées



02 40 44 99 57
06 82 44 87 80



p.masse@soliha.fr



Pauline MASSE, Responsable AIS



<http://immo.soliha.fr>



Solihapdl





SOIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT