

L'Agence Immobilière Sociale 88, pour sécuriser le paiement des loyers, vous décharger des soucis de gestion et vous faire bénéficier d'avantage fiscaux

Depuis plus de 20 ans, le Mouvement SOLIHA développe des solutions d'intermédiation locative sur l'ensemble du territoire français, principalement à travers ses Agences immobilières sociales (AIS).

- Soumise au régime de la loi n° 70-90 du 01/01/1970 dite loi « Hugué » : elle est titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7002 2017 000 021 534 délivré par la CCI de Haute Saône qui est étendue grâce à la demande de succursale pour l'activité de gestion locative sociale dans le département des Vosges (n° 408 542 496)
- Les AIS SOLIHA sont agréés au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale (Loi MLE du 25 Mars 2009).
- Les AIS bénéficient d'un régime favorable dans l'application de la garantie gratuite des loyers Visale*.

* Visale est un dispositif conçu par Action Logement et l'Etat.
La Marque Visale est une marque déposée par l'APAGL

Grâce à un **Conventionnement Avec ou Sans Travaux avec l'ANAH**, le logement peut être mis en location via l'AIS.

Avec cette convention, le propriétaire s'engage à louer via l'AIS son logement pour six ou neuf ans minimums, tout en respectant certains plafonds de loyers et de ressources des locataires.

En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'avantages fiscaux pouvant aller **jusqu'à 85 %** de déductions fiscales sur ses revenus fonciers.

LOUER ABORDABLE

JUSQU'À

85 %

DE DÉDUCTION FISCALE
SUR VOS REVENUS FONCIERS



Gestion Locative : La Tranquillité

L'agence SOLIHA AIS **gère de votre bien** toute la durée du mandat de gestion, dans ce cadre elle :

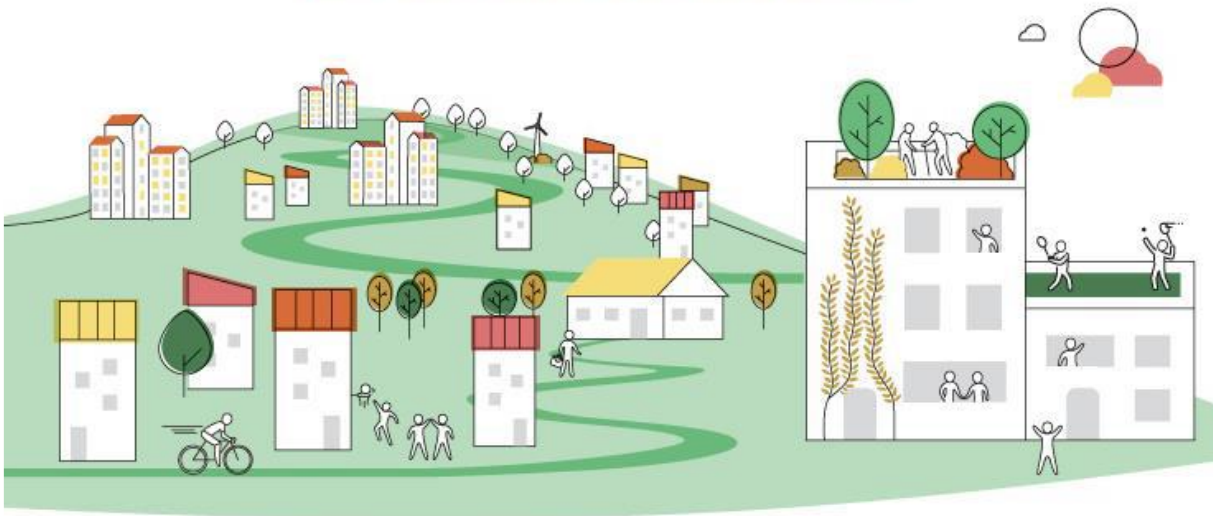
- Publie **l'annonce immobilière**
- Recherche et étudie la **solvabilité du locataire**
- Réalise le **bail**, l'engagement de **caution solidaire Visale***, **l'état des lieux d'entrée**, la **remise des clés** après vérification de l'attestation d'assurance habitation
- Effectue le **quittancement et l'encaissement des loyers**
- Réalise la **révision annuelle du loyer** et la **régularisation annuelle des charges**
- Préviens la **gestion des impayés locatifs** grâce à un accompagnement individualisé
- Procède à un **rappel systématique des sommes impayées** et entreprend si nécessaires toutes les **procédures de recouvrement** (amicales ou contentieuses) ou d'expulsion.
- **Délivre au locataire tous documents utiles** (quittances, attestation...).
- Pour les réparations et les travaux d'entretien à la charge du propriétaire et avec son accord elle **fait établir les devis** correspondants et **assure le suivi des travaux** au regard des obligations locataires/propriétaires.
- **Aide le propriétaire** à remplir ses différentes **déclarations fiscales** (revenus fonciers, ...).
- Adresse **chaque trimestre** au propriétaire le **règlement des loyers** encaissés, accompagné d'un décompte des sommes perçues et versées.



Rentabilité : Dispositif COSSE

Une déduction fiscale pour la location solidaire et sécurisée

Propriétaires : avec ce nouveau dispositif, bénéficiez d'avantages fiscaux. Le principe c'est la solidarité : **plus les loyers pratiqués sont abordables** et le logement situé dans une ville où il est difficile de se loger, **plus la déduction fiscale sera élevée.**



Le dispositif Louer abordable

Depuis le 1er janvier 2017, un dispositif d'incitation fiscale Louer abordable, dit « Cosse », remplace les dispositifs dits « Besson ancien » et « Borloo ancien » pour les logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

En passant par une association agréée comme SOLIHA, l'abattement fiscal s'élève à 85 % en fonction des plafonds de loyer.

Les engagements du propriétaire bailleur :

- Il s'engage à louer un bien, récent ou ancien, nu, à un locataire à faible ressource, à partir s plafonds fixés par l'État
- Il signe une convention avec l'Anah pour une durée de six ans si le bien est loué sans travaux et de neuf ans avec des aides aux travaux ;
- Il loue en tant que résidence principale, à l'exception de sa famille.
- Il s'engage à remettre le bien en location en cas de départ du locataire pendant la période couverte par la convention



SÉCURISATION DES RISQUES : La garantie VISALE® ?

La garantie VISALE® (Visa pour le Logement et l'Emploi) est un dispositif dématérialisé de sécurisation locative porté par Action Logement destiné à sécuriser les revenus locatifs du bailleur en cas d'impayé de loyers (charges comprises) et de dégradations locatives du locataire. Entièrement gratuit pour le propriétaire, ce dispositif prend la forme d'un cautionnement pour tout ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation locative comme les associations SOLIHA.

Cet engagement d'Action logement est soumis au respect de différentes conditions d'éligibilité et de fonctionnement. Pour plus d'information : www.visale.fr

GARANTIE

En cas de difficultés du locataire, le bailleur pourra mettre en jeu la caution et pourra bénéficier d'une prise en charge du paiement du loyer et des charges locatives prévus par le bail, ainsi que des dégradations locatives dans la limite d'un montant plafond. Les sommes ainsi avancées par Action Logement devront être remboursées par le locataire à Action logement.

MONTANT - DURÉE

La caution garantit les loyers et charges impayés durant toute la durée d'occupation (contrat de location) sur 36 mensualités dans le parc privé. Les dégradations locatives sont prises en charge, à concurrence d'un montant maximum de deux mois de loyer et charges, inscrits au bail, en complément du dépôt de garantie.

AVANTAGES

- Engagement gratuit pour le bailleur,
- Dispense de toute autre caution-personne physique ou morale.

NOTRE OFFRE DE GARANTIE COMPLÉMENTAIRE

Si la couverture d'un bail par VISALE® est exclusive de toute autre garantie ou caution couvrant le même objet en revanche, rien n'empêche le bailleur de souscrire à des garanties complémentaires pour couvrir un montant plus élevé de risques locatifs. Celles-ci viennent compléter la garantie VISALE® qui est limitée dans le temps et dans l'étendue de sa couverture.

Garantie complémentaire sur les dégradations locatives

→ **Garantie des dégradations locatives** causées par le locataire constaté par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie. L'indemnité maximum à la charge de l'assureur est fixée à 7 700 € pour les logements nus et 3 500 € pour les logements meublés ;

→ **Garantie « Protection Juridique »** pour les litiges découlant du bail, autres que les litiges en rapport avec le non-paiement des loyers (VISALE®). Indépendamment des sous-limitations en fonction de la juridiction, la garantie financière de l'assureur est de 10.000 € maximum par litige ;

→ 1 % TTC des sommes quittancées au locataire (entièrement déductibles des revenus fonciers suivant article 31 du CGI).

® Marque déposée pour le compte d'Action logement.

Plafond Ressource Locataire

	Pour les conventions à loyer social	Pour les conventions à loyer très social
Personne seule	20 966€	11 531€
2 personnes ne comportant aucune personne à charge (1), à l'exclusion des jeunes ménages (2) - ou une personne seule en situation de handicap (3)	27 998€	16 800€
3 personnes - ou personne seule avec une personne à charge - ou jeune ménage sans personne à charge - ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap (3)	33 670€	20 203€
4 personnes - ou personne seule avec 2 personnes à charge - ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap (3)	40 648€	22 479€
5 personnes - ou personne seule avec 3 personnes à charge - ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap (3)	47 818€	26 300€
6 personnes - ou personne seule avec 4 personnes à charge - ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap (3)	53 891€	29 641€
Personne à charge supplémentaire	+ 6 011€	+ 3 306€

1) Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

(2) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égal à 55 ans.

(3) "La personne en situation de handicap est celle titulaire de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles".

Plafond loyers avec ou sans travaux pour le conventionnement ANAH 2021

	Loyer Social	Loyer très Social
Zone B2*	6.97	5.74
Zone C**	6.12	5.04

*B2 : Epinal / Golbey / CapAvenir (Thaon les Vosges, Girmont, Oncourt) / Chantraine / Chavelot / Dinozé / Dogneville / Les Forges / Igney / Jeuxey

C** : Autre communes des Vosges