

The logo for Fapil, featuring the word 'fapil' in a white, lowercase, sans-serif font. Above the letters 'a' and 'p' is a small, stylized graphic of a house with a chimney.

fapil

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

A stylized illustration of a woman with blonde hair on the left and a man with dark skin on the right, both in profile and facing each other. They are shaking hands in the center. The woman is wearing a light blue long-sleeved top, and the man is wearing a green long-sleeved shirt. The background is a solid teal color.

le GUIDE du PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE

2025

DONNEZ UN SENS À VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER !

Notre fédération est née il y a plus de 35 ans de l'initiative d'associations et d'organismes agissant pour mettre en œuvre, sur le terrain, ce droit fondamental qu'est le Droit au logement et lutter contre les situations d'exclusion.

Pour les organismes que nous représentons, la lutte contre le mal-logement passe notamment par une plus grande mobilisation des propriétaires pour développer une offre locative accessible aux personnes les plus modestes. C'est pourquoi nous proposons des solutions dans le parc privé qui leur permettent d'habiter un logement adapté à leurs besoins tout en offrant aux propriétaires sensibles à cette démarche différentes garanties, avantages et services de proximité.

Les associations et organismes rassemblés au sein de la Fapil partagent tous la conviction que le logement est un élément fondamental pour faire société. Le droit au logement n'est pas seulement le droit à un toit : notre intervention vise à rétablir l'insertion des personnes ou à assurer leur maintien dans des logements bien intégrés dans la ville et de qualité.

Les membres de notre réseau établissent des critères de sélection (localisation, typologie, performance énergétique, durée de la mise à disposition etc.) des logements proposés afin que le parc constitué réponde à ces ambitions.

Nous vous invitons à contacter la Fapil afin qu'elle vous oriente vers l'organisme adhérent ou partenaire le plus à même de répondre à votre projet.



Louer son bien

Louer son bien : les avantages de la location solidaire	4
Louer son bien via une Agence Immobilière à Vocation Sociale : le mandat de gestion	6
Louer son logement à une association	8
Louer son logement avec abandon de loyer	10



Confier son bien à moyen ou long terme

Confier son patrimoine à une association : la donation temporaire d'usufruit	12
Confier son patrimoine à une association pour le rénover : le bail à réhabilitation	14
Contribuer au développement de logements sociaux associatifs (vendre un bien immobilier, intégrer des logements à vocation sociale dans un projet d'habitat participatif)	16



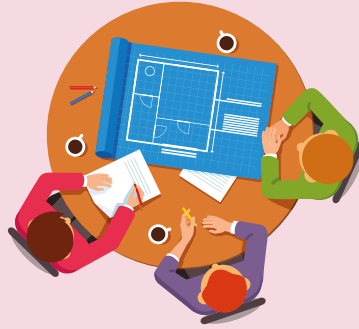
Contribuer au développement des solidarités

S'engager avec les associations (devenir donateur, sociétaire, bénévole)	18
--	----



Annexe

Focus sur les aides de l'Agence nationale de l'habitat	20
--	----



LOUER SON BIEN : LES AVANTAGES DE LA LOCATION SOLIDAIRE

Les organismes agréés pour l'intermédiation locative allient compétences immobilières et sociales afin de répondre à la fois aux enjeux des propriétaires privés et aux besoins des personnes en difficulté d'accès au logement qu'ils accompagnent.

Ainsi, les organismes apprécient l'état de votre bien :

- à l'entrée en location, à travers la vérification et l'estimation de l'état de votre bien,
- par un appui durant les travaux lorsqu'ils ont été jugés nécessaires avant la mise en location,
- tout au long de la location.

L'APPROCHE TECHNIQUE PROCURÉE PAR L'ASSOCIATION

Au-delà des critères techniques légaux pour louer votre logement, l'association réalise une première visite de votre bien pour apprécier avec vous son état, la nature des équipements et les réparations et/ou améliorations éventuelles à opérer. Cette visite vous offre un premier état des lieux de votre bien et vous permet d'estimer les éventuels travaux à effectuer pour garantir sa conformité et sa durabilité.

Vous pouvez être accompagné par l'association dans l'amélioration de votre logement (définition des travaux, sollicitation des artisans et entrepreneurs, comparaison des devis, suivi du chantier, etc.) et dans les démarches nécessaires à l'obtention des aides de l'Anah¹, le cas échéant.

Lors de la location, l'association assure une gestion de proximité. Cela signifie qu'elle est en lien régulier avec le locataire auprès de qui elle peut mener des actions pédagogiques sur l'entretien courant du logement et les petites réparations locatives.

De plus, son statut d'intermédiaire facilite la résolution des sinistres. L'association peut les détecter de manière plus précoce du fait de la gestion de proximité auprès du locataire. Elle connaît les démarches à entreprendre vis-à-vis des assureurs, du syndic de copropriété et peut vous conseiller des artisans pour remédier aux dommages causés.

1 Voir en annexe le focus sur les aides de l'Agence nationale de l'habitat



Nos services

- L'évaluation technique gratuite de votre bien avant sa mise en location.
- La définition des travaux à entreprendre, l'orientation et l'appui de l'association pour les mener et les financer.
- La relation de proximité tissée avec le locataire assurant une détection plus précoce des dysfonctionnements ou des sinistres.
- L'expérience de l'association dans la résolution des sinistres.



Vos avantages

- L'appui de l'association pour faire face aux problèmes techniques et aux sinistres.
- L'accès à un réseau de professionnels de confiance en cas de travaux (amélioration, réparation).
- Les aides aux travaux de l'Anah et les avantages fiscaux qui y sont rattachés, le cas échéant.
- La vision à plus long terme de votre bien pour en maintenir et en garantir la qualité.

“



La gestion de mon logement est réalisée par une AIVS®.
L'association a étudié le logement et m'a conseillée sur les améliorations à y effectuer (énergétiques, économies, nouvelles normes ...). J'ai également pu bénéficier d'un diagnostic technique de mon logement.

L'association est aussi d'excellent conseil fiscal. Ainsi nous avons opté pour des plafonnements de loyer, permettant au locataire de payer un loyer moins cher. De notre côté, nous n'y perdons pas puisque nous avons un gain fiscal : tout le monde est gagnant.

Propriétaire d'un 3 pièces

”



LOUER SON BIEN VIA UNE AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE



Une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) est une agence immobilière à but non lucratif qui met son savoir-faire au service des propriétaires des biens qu'elle gère et des personnes rencontrant des difficultés de logement.

Elle est agréée par l'Etat comme spécialiste de la gestion locative à caractère social et détient la carte professionnelle d'agent immobilier. Elle répond donc à l'ensemble des obligations légales et réglementaires de ce secteur.

Le label AIVS® est délivré par la Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (la Fapil) depuis 1994. Il répond à un cahier des charges défini par notre fédération.

Vous louez votre logement dans le cadre d'un bail classique, à un loyer négocié accessible aux personnes modestes. Vous signez un mandat de gestion avec l'AIVS®, qui en assure la gestion locative adaptée, contre des honoraires de gestion calculés à partir du loyer.

Comme toute agence immobilière, l'AIVS® réalise pour votre compte la rédaction des baux, les états des lieux, le quittancement et l'encaissement des loyers et des charges. Vous avez la possibilité de souscrire à des garanties contre les impayés et les dégradations et de bénéficier d'avantages fiscaux.

En plus de ses missions classiques de gestion locative, l'AIVS® est en relation constante avec le locataire et agit pour veiller au paiement des loyers et à l'entretien du logement. Son équipe de professionnels est aussi disponible pour répondre à vos questions et vous aider dans vos démarches (déclaration d'impôts, aides au financement de travaux...).

Ainsi, en confiant votre logement à une AIVS® vous profitez d'une gestion professionnelle et de proximité de votre patrimoine tout en aidant vos locataires à construire un projet d'insertion durable.



Nos services

- La gestion rapprochée de votre bien vous garantissant un suivi régulier des locataires, une location sereine ainsi que la disponibilité et la proximité de vos interlocuteurs.
- Le conseil de l'AIVS® en matière de sécurisation des risques locatifs : cautionnement Visale ou assurance contre les loyers impayés et les dégradations locatives.
- L'accompagnement en amont et tout au long de votre location : des conseils techniques et la mobilisation d'aides financières pour réaliser si nécessaire des travaux dans le logement, une aide et des conseils pour remplir votre déclaration de revenus fonciers...



Vos profils

- Vous souhaitez vous inscrire dans une démarche solidaire.
- Vous avez besoin d'un revenu locatif et vous souhaitez sécuriser votre location.
- Vous désirez une gestion paisible et professionnelle de votre bien.
- Vous souhaitez réduire votre base imposable, dans le cadre du conventionnement de votre logement avec l'Anah.



Vos avantages

- Une réduction fiscale importante : jusqu'à 65% des revenus bruts du logement en le conventionnant auprès de l'Anah¹ pour une durée minimale de 6 ans et en confiant sa gestion à l'AIVS®.
- Des primes complémentaires et des aides aux travaux accordées sous certaines conditions².

1 Agence nationale de l'habitat (Anah) – Voir en annexe le focus sur les aides de l'Agence nationale de l'habitat

2 Voir la partie dédiée dans l'annexe



LOUER SON LOGEMENT À UNE ASSOCIATION

Propriétaire d'un logement loué non-meublé, vous signez un contrat de location avec une association agréée par l'Etat, qui devient votre locataire en titre.

Pendant la durée du contrat (au moins 3 ans, en général), l'organisme assure le règlement du loyer, des charges locatives et est garant de l'entretien courant du logement.

L'association accueillera temporairement un ménage en difficulté d'accès au logement et l'accompagnera jusqu'à son relogement. La personne logée est sous-locataire et verse une redevance à l'association.

En contrepartie d'une baisse du loyer par rapport au prix du marché local, la location à l'association vous garantit le paiement régulier des loyers et des charges (même entre deux occupations), l'entretien régulier du logement et la possibilité de bénéficier d'avantages fiscaux.



Nos services

- La gestion locative adaptée de l'association auprès de la famille qui vous confère une grande tranquillité de gestion.
- L'assurance de l'entretien courant de votre logement¹.

1 Le propriétaire continue d'entretenir le logement en dehors de tout ce qui relève des obligations locatives ou de ce qui est imputable à une faute du locataire : réparations urgentes, travaux d'amélioration ou nécessaires au maintien en l'état du logement...

2 Agence nationale de l'habitat (Anah) – Voir en annexe le focus sur les aides de l'Agence nationale de l'habitat



Vos avantages

- La sécurisation des risques locatifs (impayés, dégradations locatives et vacance locative).
- La liberté de récupérer votre bien à l'issue du bail sans avoir à justifier du congé.
- Une réduction fiscale importante : jusqu'à 65% des revenus bruts du logement en le conventionnant auprès de l'Anah² pour une durée minimale de 6 ans et en le louant auprès d'une association agréée par l'Etat.
- Des primes complémentaires et des aides aux travaux accordées sous certaines conditions.



Vos profils

- Vous souhaitez vous inscrire dans une démarche solidaire.
- Vous avez besoin d'un revenu locatif et vous souhaitez sécuriser votre location.
- Vous désirez une gestion facilitée et plus sereine de votre bien.
- Vous souhaitez réduire votre base imposable, dans le cadre du conventionnement de votre logement avec l'Anah.



“ Une amie m’a parlé de la possibilité de louer mon bien en « location solidaire ». L’idée m’a séduite et j’ai été convaincue après un échange avec l’association : j’ai un interlocuteur sérieux, qui va louer et assurer la gestion courante de mon logement.

Je suis aussi rassurée car je sais que les impayés de loyer et l’entretien régulier de mon logement sont garantis. C’est vrai que j’ai dû faire un effort au niveau du prix du loyer, mais je suis tranquille et cette sérénité est difficile à chiffrer. Je me sens gagnante, et en plus, je contribue à faire quelque chose d’utile pour les familles.

Propriétaire d'un 2 pièces

”



LA LOCATION AVEC ABANDON DE LOYER

Vous disposez d'un logement mais n'avez pas besoin de percevoir un loyer ?

Vous pouvez le louer gratuitement à une association pendant au moins 3 ans, pour qu'elle le propose aux personnes les plus modestes. En contrepartie, vous bénéficiez d'une importante réduction d'impôt sur le revenu.

Pour cela, vous signez un « bail à titre gratuit » avec une association agréée par l'Etat pour une durée de 3 ans minimum. Pendant la durée du contrat, l'organisme assure la gestion et l'entretien courant du logement et s'engage à vous le restituer libre de toute occupation à l'échéance du bail.

L'association accueillera temporairement une famille en difficulté d'accès au logement et l'accompagnera jusqu'à son relogement.

Les loyers que vous renoncez à percevoir (calculés à partir des prix moyens constatés localement) doivent être déclarés au titre de vos revenus fonciers. Ils sont alors considérés comme des « dons en nature » et ouvrent droit à une réduction de votre impôt sur le revenu¹.



Nos services

- La gestion locative adaptée de l'association auprès de la famille qui vous confère une grande tranquillité de gestion.
- L'assurance de l'entretien courant de votre logement².
- L'accompagnement de l'association dans le mécanisme de déclaration aux impôts de cette modalité spécifique de location.

1 L'association vous adresse chaque année un reçu fiscal du montant total des loyers non-perçus ouvrant droit à réduction d'impôts.

2 Le propriétaire continue d'entretenir le logement en dehors de tout ce qui relève des obligations locatives ou de ce qui est imputable à une faute du locataire : réparations urgentes, travaux d'amélioration ou nécessaires au maintien en l'état du logement...



Vos avantages

- La réduction de votre impôt sur le revenu sur la base des loyers que vous ne percevez pas : comme pour tout don, cette réduction est de 75% des montants que vous avez renoncés à recouvrir jusqu'à 1000€, puis 66% au-delà, dans la limite de 20% du revenu imposable. Ces versements sont retenus dans la limite de 1000€ à compter de l'imposition des revenus de l'année 2024. Lorsque le montant dépasse 20% du revenu imposable, l'excédent est reporté sur les 5 années suivantes et ouvre droit aux mêmes avantages fiscaux³.



Vos profils

- Vous êtes un propriétaire solidaire et souhaitez que votre logement ait un réel impact social.
- Vous désirez une gestion paisible et sécurisée de votre bien.
- Vous n'avez pas besoin de revenus locatifs mensualisés.
- Vous êtes imposé sur le revenu et souhaitez bénéficier d'une importante réduction d'impôt.
- Vous êtes propriétaire d'un bien ne nécessitant pas de travaux lourds.

autre option

La mise à disposition de votre logement

(appelée juridiquement le prêt à usage ou encore commodat)

Une autre solution existe : en échange de la mise à disposition à titre gratuit de votre logement, l'association en assure l'entretien et règle les charges (en règle générale, les charges de copropriété et la taxe foncière). Dans ce dernier cas, les loyers non-perçus ne sont pas considérés comme des « dons en nature ». Cette solution peut notamment convenir aux personnes souhaitant se dégager pendant un temps de leurs charges en tant que propriétaires (hors gros travaux).

³ Référence année 2025. Pour des données actualisées, veuillez consulter : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F426>



CONFIER SON PATRIMOINE À UNE ASSOCIATION LA DONATION TEMPORAIRE D'USUFRUIT

Vous possédez un bien dont vous n'avez pas d'usage immédiat ?

Dans le cadre d'une donation temporaire d'usufruit, vous transférez l'usage et les revenus qui émanent de votre bien immobilier à une fondation ou à une association reconnue d'utilité publique pour une durée limitée afin qu'elle le propose aux personnes les plus modestes.

D'une durée d'au moins 6 ans en pratique et de 30 ans au maximum, ce transfert est constaté par acte notarié. Il est également soumis à une autorisation préfectorale. La donation temporaire d'usufruit peut porter sur un logement neuf, ancien ou sur un immeuble collectif.

Durant la durée de la convention, l'association accueillera des personnes en difficulté de logement et les accompagnera jusqu'à leur relogement. Elle vous restitue le logement libre et en état à la fin de la convention.

Cette solution vous offre la garantie d'entretien voire d'amélioration de votre bien par l'association, tout en étant assuré d'en retrouver la pleine propriété à l'expiration du contrat. Par ailleurs, cette option bénéficie d'une fiscalité particulière.



Nos services

- La gestion professionnelle de votre bien par l'association et ses actions de gestion locative adaptée auprès des personnes logées.
- Des conseils techniques visant l'amélioration de votre bien.
- Votre représentation auprès de la copropriété, selon les modalités précisées dans la convention.



Vos avantages

- La prise en charge des frais d'honoraires engendrés par l'acte notarié, des frais d'assurance et des charges courantes d'entretien¹.
- La valorisation de votre patrimoine par l'entretien de votre bien et les éventuels travaux d'amélioration réalisés par l'association.
- L'exonération de taxe foncière durant la période de la donation.
- La non-soumission de votre bien à la taxe sur les logements vacants.
- L'exclusion de votre bien de la base de l'Impôt sur la Fortune Immobilière.
- La déductibilité des charges et des intérêts d'emprunts relatifs à ce bien de vos autres revenus fonciers.
- La restitution de votre bien libre de toute occupation et entretenu à l'extinction de l'usufruit.
- En cas de succession avant l'expiration de la convention, la possibilité de transmettre la nue-propriété à vos héritiers.



Vos profils

- Vous êtes un propriétaire solidaire et souhaitez que votre logement ait un réel impact social.
- Vous souhaitez vous dégager de la gestion et des charges courantes de votre bien tout en étant assuré de son entretien.
- Vous souhaitez conserver votre bien en bon état pour le transmettre à vos proches.
- Vous n'avez pas besoin de revenus locatifs.
- Vous êtes propriétaire de plusieurs logements et souhaitez réduire votre base imposable tout en conservant la possibilité de déduire les charges et intérêts d'emprunts de ce bien de vos autres revenus fonciers.
- Vous souhaitez sortir votre bien de la base de l'Impôt sur la Fortune Immobilière.

“



Bénéficiaire d'une succession en 2018, nous avons mis en usufruit un logement de 26 m² auprès d'une association. Il servira peut-être dans l'avenir de logement étudiant à nos petits-enfants, encore jeunes. Nous avons pris conscience que nous pourrions, en attendant qu'ils en aient l'âge, permettre à l'association d'accueillir des personnes en difficulté. Grâce à une donation temporaire d'usufruit passée devant le notaire, nous avons été déchargés de la gestion du bien qui est sorti provisoirement de notre patrimoine fiscal. Depuis, une famille a été accueillie, soutenue et s'apprête à être relogée.

Propriétaire d'un studio

”

¹ À l'exclusion des grosses réparations et selon la répartition prévue dans la convention.



CONFIER SON PATRIMOINE À UNE ASSOCIATION POUR LE RÉNOVER — LE BAIL À RÉHABILITATION —

Vous êtes propriétaire d'un logement ou d'un immeuble devenu vacant qui nécessite des travaux (réagencement, gros oeuvre, amélioration de la performance énergétique, remise aux normes...) ?

Dans le cadre d'un bail à réhabilitation, vous pouvez confier ce bien à une association agréée qui s'engage à réaliser les travaux définis avec vous et à le louer à des personnes en difficulté d'accès au logement pendant la durée du bail.

Avec le bail à réhabilitation, vous confiez l'usufruit de votre bien jusqu'à la fin du contrat. Il doit donc faire l'objet d'un acte authentique

signé devant notaire. D'une durée minimale légale de 12 ans, ce bail est en pratique d'au moins 15 ans afin d'amortir le coût des travaux de réhabilitation.

Après les travaux et sur la durée de la convention, l'association logera des personnes en difficulté de logement et les accompagnera jusqu'à leur relogement. Elle vous restitue le logement libre et en bon état à l'expiration du bail.

Cette solution vous confère la garantie d'amélioration de votre bien et son bon entretien par l'association, tout en étant assuré d'en retrouver la pleine propriété à l'expiration du bail.



Nos services

- La définition conjointe du projet architectural et des travaux que l'association s'engage à prendre en charge et diriger jusqu'à bon achèvement.
- La représentation auprès de la copropriété, selon les modalités précisées dans la convention.
- La gestion professionnelle de votre bien par l'association et ses actions de gestion locative adaptée auprès des ménages logés.



Vos avantages

- La prise en charge par l'association des frais qui incombent habituellement au propriétaire : en général, les frais de notaire, les travaux d'entretien courant et les charges de copropriété (selon les conditions prévues dans la convention).
- L'exonération de taxe foncière tout au long du bail.
- La restitution de votre bien libre de toute occupation et entretenu à l'expiration du bail.
- En cas de succession avant l'expiration de la convention, la possibilité de transmettre la nue-propriété à vos héritiers.



Vos profils

- Vous êtes un propriétaire solidaire et souhaitez que votre logement ait un réel impact social.
- Votre bien nécessite d'importants travaux mais vous n'avez pas la capacité de les financer ou ne souhaitez pas en supporter la charge.
- Votre logement ne peut pas ou ne pourra plus être loué dans les prochaines années du fait des nouvelles normes de performance énergétique et vous n'avez pas la capacité de financer ces travaux ou ne souhaitez pas en supporter la charge.
- Vous souhaitez vous dégager de la gestion et des charges afférentes à votre bien tout en étant assuré de son entretien.
- Vous souhaitez transmettre à vos proches un bien rénové.

autre option

Propriétaire d'un foncier, optez pour le bail à construction !

Dans la même logique, si vous êtes propriétaire d'un foncier constructible que vous souhaitez valoriser, vous pouvez le confier par acte notarié à une association afin d'y bâtir un ou plusieurs logements. Le projet de travaux est élaboré avec vous et déterminé dans le bail. Pendant la durée du bail (en moyenne, 40 ans), le ou les logements sont gérés par l'association qui les louent à des personnes en difficulté d'accès au logement. A l'issue du bail, vous devenez pleinement propriétaire des logements édifiés et régulièrement entretenus. Au-delà de 30 ans, ce transfert est exonéré d'impôts.



CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX ASSOCIATIFS

VENDRE UN BIEN IMMOBILIER

Vous souhaitez vendre votre bien immobilier de manière solidaire ? Certains de nos organismes ont la capacité d'acquérir un ou plusieurs logements. Ils y réalisent des travaux de réhabilitation si nécessaire dans le but d'en faire des logements sociaux associatifs.

En faisant une proposition de vente à un niveau inférieur au marché immobilier local, permettant de respecter l'équilibre financier de l'association, vous contribuez directement à accroître une offre durable de logements à destination des personnes en situation de précarité.



Vos avantages

- En vendant à une association agréée pour la production de logements sociaux, vous bénéficiez d'une exonération de la taxe sur la plus-value et des prélèvements sociaux¹ même s'il ne s'agit pas de votre résidence principale. Cela contribue à compenser la baisse consentie lors de la vente.
- La vente vous permet d'éviter le paiement d'une taxe sur les logements vacants.

¹ Contribution Sociale Généralisée, Contribution au Remboursement de la Dette Sociale

INTÉGRER À VOTRE PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF DES LOGEMENTS À VOCATION SOCIALE

Vous êtes membre d'un groupe d'habitat participatif et souhaitez intégrer du logement social à votre projet ? Une association de solidarité liée au logement peut être associée au projet. Au-delà de sa participation au capital social, l'organisme saura vous apporter son expérience de maître d'ouvrage et de gestionnaire. Vous pouvez faire ainsi de l'habitat participatif un véritable projet solidaire et contribuer à la mixité sociale dans votre quartier.

Les futurs habitants s'associent en Société civile coopérative de construction (SCCC) ou en Société civile immobilière d'attribution (SCIA) selon les objectifs qu'ils se sont fixés. La société définit le projet, fait construire ou acquiert des logements et peut assurer la gestion ultérieure des immeubles.

Un organisme agréé peut prendre des parts dans cette société pour intégrer du logement à vocation sociale.

Lors de la conception du projet et pendant les travaux, l'apport de l'organisme agréé varie selon son statut :

- ➊ S'il est gérant de la société, il se porte garant du projet jusqu'à l'achèvement et peut en assurer le montage juridique et financier.
- ➋ S'il est simple associé, l'organisme agréé ne porte pas la responsabilité du projet mais peut intervenir ponctuellement, chaque partie prenante apportant ses compétences spécifiques.

Après la livraison des travaux, au même titre que les autres copropriétaires, il devient gestionnaire de ses lots.



Quels intérêts pour les porteurs du projet ?

- ➊ L'organisme soutient la mixité sociale au sein de votre projet d'habitat participatif.
- ➋ Les futurs locataires ou accédants sont associés, dans la mesure du possible, au projet en amont de sa livraison afin d'assurer leur parfaite intégration.
- ➌ Les futurs copropriétaires bénéficient de l'expertise de l'organisme en matière de maîtrise d'ouvrage, d'ingénierie et de montage juridique et financier.
- ➍ La notoriété et l'expérience de l'organisme agréé apportent de la crédibilité à votre projet auprès des établissements de crédit.



S'ENGAGER AVEC LES ASSOCIATIONS

DEVENIR DONATEUR

Pour développer et diversifier leurs ressources, certaines associations font appel à la générosité. En tant que particulier, vous pouvez les soutenir dans leurs missions selon trois modalités : le don manuel, la donation et le legs. Elles constituent un apport de fonds permettant de créer des logements et d'accompagner les personnes en situation de précarité.

- ⊕ Pour le don manuel, vous versez de l'argent ou donnez un bien (à l'exclusion de tout bien immobilier) directement à une association.
- ⊕ La donation correspond au don d'un bien immobilier à une association par acte notarié. La transmission est d'effet immédiat.

- ⊕ Le legs est le fait de donner, après votre décès, une somme d'argent, un bien meuble ou immeuble par testament à une association.

Dans le cadre de la donation comme du legs, il est indispensable de consulter votre notaire qui saura vous conseiller dans vos démarches.

UNE FORME DE DON

LES PRODUITS BANCAIRES SOLIDAIRES

Certains livrets et services d'épargne vous permettent de reverser tout ou partie des intérêts à une association partenaire. De même, avec certaines cartes bancaires, vous avez la possibilité de faire un don à une association lors de vos transactions. Les sommes reversées dans ce cadre ouvrent droit aux mêmes avantages fiscaux que les dons manuels.



Vos avantages

- ⊕ La réduction de votre impôt sur le revenu lorsque le don est à destination d'organismes d'aide aux personnes en difficulté : 75% des sommes versées jusqu'à 1000€, puis 66% au-delà, dans la limite de 20% du revenu imposable. Ces versements sont retenus dans la limite de 1000€ à compter de l'imposition des revenus de l'année 2024. Lorsque le montant dépasse 20% du revenu imposable, l'excédent est reporté sur les 5 années suivantes et ouvre droit aux mêmes avantages fiscaux¹.
- ⊕ Si vous êtes assujetti à l'Impôt sur la Fortune Immobilière et si votre don est destiné à une fondation Reconnue d'Utilité Publique (ou abritée dans une structure RUP), la possibilité d'imputer sur l'Impôt sur la Fortune Immobilière 75% du montant des dons, dans la limite de 50 000€. Les versements pris en compte ne donnent alors pas droit à la réduction d'impôt sur le revenu au titre des dons aux organismes d'intérêt général. Vous pouvez cependant répartir les avantages fiscaux entre les deux impôts selon votre situation.
- ⊕ Dans le cadre de la donation ou du legs, l'exonération de droits de mutation sous certaines conditions.

¹ Référence année 2025. Pour des données actualisées, veuillez consulter : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F426>

DEVENIR SOCIÉTAIRE

Certains de nos adhérents ont créé des structures foncières pour la création de logements associatifs. En participant à leur capital social, vous permettez l'acquisition de nouveaux logements et bénéficiez en retour d'avantages fiscaux.

Le label Finansol garantit la solidarité et la transparence de l'épargne que vous investissez auprès de ces structures.



Vos avantages

- En tant que sociétaire, l'information sur l'activité de la structure et la détention de pouvoirs en Assemblée Générale.
- La réglementation de l'activité immobilière des associations, gage de sécurité pour votre investissement.
- La réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de 25% des sommes souscrites sous certaines conditions².
- Le non-assujettissement de ces souscriptions à l'Impôt sur la Fortune Immobilière.

.....

² Dans la limite de 50 000€ pour un célibataire et de 100 000€ pour un couple (report possible de l'excédent sur les 4 années suivantes). Cette réduction est plafonnée à 10 000€ par an par foyer fiscal (report possible du dépassement du plafond sur 5 ans). Cet avantage fiscal est maintenu si vous ne demandez pas le remboursement de vos actions avant minimum 7 ans.

DEVENIR BÉNÉVOLE

Vous souhaitez consacrer tout ou partie de votre temps libre à une action de solidarité ? Vous pouvez rejoindre les milliers de bénévoles qui agissent concrètement contre le mal-logement. Nos associations ont besoin de la participation citoyenne, de la disponibilité et des talents de chacun pour maintenir et développer leur activité. Elles sauront vous proposer des missions adaptées à vos souhaits, vos compétences et vos disponibilités, tout en favorisant votre intégration et votre formation. Par exemple :

- des administrateurs participants aux orientations de l'association.
- des bénévoles accompagnateurs des familles accueillies.
- des bricoleurs pour l'entretien des logements.
- des représentants de l'association auprès des copropriétés et des élus locaux.

- des soutiens aux tâches administratives.
- des collecteurs de dons ou des prospecteurs de logements
- de bons communicants capables de faire connaître les actions de l'association et d'organiser des événements.
- des gestionnaires pour analyser et améliorer le fonctionnement de l'association.
- etc.

Sous certaines conditions, vous pouvez bénéficier de droits à la formation financés par l'Etat en reconnaissance de votre engagement (Compte d'Engagement Citoyen).



FOCUS SUR LES AIDES DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

L'Anah est un établissement public d'Etat à vocation sociale. Sa mission est de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. L'agence favorise l'amélioration de la performance énergétique du parc privé par le financement de travaux y concourant.

Elle encourage également la création d'un parc locatif privé dit « conventionné » en accordant des primes aux propriétaires bailleurs en contrepartie de leur engagement solidaire qui leur permettra également de bénéficier d'une réduction d'impôts.

LE DISPOSITIF "LOC'AVANTAGES"

En contrepartie d'une réduction fiscale, vous vous engagez pendant au moins 6 ans à louer votre logement à un niveau de loyer inférieur à celui du marché à un locataire sous conditions de ressources. Plus le loyer pratiqué est bas, plus la réduction d'impôt est avantageuse. La réduction d'impôt sera également plus avantageuse si vous recourez à un organisme d'intermédiation locative.

Votre bien n'est pas éligible s'il est très énergivore (c'est-à-dire sous étiquette "F" ou "G"). Le logement doit être loué non meublé et le locataire ne peut pas être un membre de votre famille. Ce dispositif est accessible à tous les propriétaires bailleurs (personnes physiques ou personnes morales) quel que soit leur taux marginal d'imposition.

Pour bénéficier de Loc'Avantages, vous pouvez choisir entre trois niveaux de loyer :

- Loc1 : votre loyer se situe 15% en dessous des loyers du marché ;
- Loc2 : votre loyer se situe 30% en dessous des loyers du marché ;
- Loc3 : votre loyer se situe 45% en dessous des loyers du marché.

Afin de connaître localement les plafonds de loyers applicables à votre logement selon chacun de ces trois niveaux, vous pouvez utiliser le simulateur proposé par l'Anah : renseignez le département, la commune et la surface du logement. Le simulateur vous indique alors les niveaux de loyer à ne pas dépasser afin de bénéficier de Loc'Avantages¹.

1 Pour accéder au simulateur : <https://monprojet.anah.gouv.fr/pb/inscription/nouvelle>



Vos avantages

Montant de la réduction d'impôt
avec Loc'Avantages

La prime
d'intermédiation locative

Niveau de loyer	Taux de réduction d'impôt sans intermédiation locative	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative
Loc 1	15 %	20 %
Loc 2	35 %	40 %
Loc 3	Recours à une intermédiation locative obligatoire	65 %

Si vous optez pour
l'intermédiation locative avec
un niveau Loc2 ou Loc3, vous
pouvez bénéficier d'une prime
de :

- 1 000 euros en cas de recours à la location/sous-location ;
- 2 000 euros en cas de recours à un mandat de gestion.

La prime est majorée de 1 000 euros si la surface du logement est inférieure ou égale à 40m².

BENEFICIER D'AIDES AUX TRAVAUX

L'ANAH a mis en place différents dispositifs pour les propriétaires bailleurs leur permettant d'obtenir des aides à la réalisation de travaux, notamment :

- Le conventionnement avec travaux : pour les travaux de rénovation énergétique mais aussi d'autonomie de la personne, de sécurité et de salubrité ;
- MaPrimeRénov' : uniquement pour les travaux de rénovation énergétique.

Le conventionnement avec travaux

Vous êtes intéressés par le dispositif Loc'Avantages mais votre logement nécessite des travaux importants avant sa mise en location ? Vous pouvez conventionner votre logement auprès de l'Anah et avoir droit à des subventions pour réaliser des travaux.

Au même titre que pour le conventionnement sans travaux, en contrepartie d'une réduction fiscale, vous vous engagez pendant au moins 6 ans à louer non meublé votre logement à un niveau de loyer inférieur à celui du marché à un locataire sous conditions de ressources (qui ne peut pas être un membre de votre famille). Les niveaux de loyers et les réductions fiscales associées sont identiques. Le logement devra atteindre, au minimum, une étiquette D après travaux.

Le logement doit être construit depuis plus de 15 ans à la date de la demande d'aide.

En plus de la réduction fiscale, l'Anah finance ainsi des aides aux travaux calculées selon la nature des travaux envisagés :

- Les travaux de rénovation globale d'un logement très dégradé. Il s'agit de travaux lourds, c'est-à-dire de très grande ampleur concernant la sécurité et la salubrité de l'habitat.
- Les travaux de rénovation d'un logement dégradé concernant la sécurité, la salubrité ou pour l'autonomie de la personne.
- Les travaux de rénovation dits « autres » (dont les travaux de rénovation énergétique sous réserve d'une amélioration d'au moins 35 % de la performance thermique du logement).

Pour les travaux de rénovation énergétique, dans ce cadre, il est obligatoire de recourir à une structure agréée Mon Accompagnateur Rénov'. Celle-ci a pour objectif de faciliter vos démarches.

MaPrimeRénov'

Si les travaux à réaliser concernent la rénovation énergétique de votre logement, vous pouvez choisir de recourir au dispositif MaPrimeRénov'. Pour en bénéficier, le logement doit être construit depuis au moins 15 ans. Les aides sont calculées en fonction de vos revenus. Selon l'importance des travaux à réaliser, vous pouvez soit solliciter MaPrimeRénov' pour une rénovation par geste, soit MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur.

MaPrimeRénov' n'est pas cumulable avec les aides ouvertes dans le cadre d'un conventionnement avec travaux. MaPrimeRénov' peut être associée à un prêt aidé éco-PTZ.

MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur (dispositif également appelé MaPrimeRénov' Parcours Accompagné)

Le projet de travaux doit permettre un gain d'au moins 2 classes énergétiques et doit inclure deux gestes d'isolation thermique. Plus les travaux permettent d'obtenir un gain de classes énergétiques important, plus l'aide est importante. Le recours à Mon Accompagnateur Rénov' est obligatoire dans ce cadre.

Le guichet pour les rénovations d'ampleur a été suspendu le 23 juin 2025 et devrait réouvrir le 30 septembre 2025. Le nombre de nouveaux dossiers acceptés pour MaPrimeRénov' Rénovation d'ampleur sera limité à 13 000 jusqu'à la fin de l'année 2025. Dans un premier temps, à partir du 30 septembre, seuls les ménages très modestes pourront déposer un dossier. En fonction du nombre de dossiers déposés, les ménages modestes pourront ensuite avoir à nouveau accès à ce soutien financier.

Les nouvelles conditions pour bénéficier de ce dispositif à compter du 30 septembre sont :

- Votre logement doit nécessairement être classé E, F ou G au DPE
- Le plafond des dépenses éligibles est abaissé

Plus d'informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A18332>

Pour accéder au simulateur permettant d'estimer le montant de subvention MPR que vous pourriez obtenir : <https://mesaidesreno.beta.gouv.fr/module>

Vous pouvez bénéficier des aides MaPrimeRénov' tout en conventionnant votre logement si vous le souhaitez afin de rénover votre logement, de le louer de manière solidaire et d'obtenir une réduction d'impôt. Pour bénéficier de MaPrimeRénov', vous devez être une personne physique (exclusion des SCI) et vous vous engagez à louer votre bien à titre de résidence principale pour au moins 6 ans.

MaPrimeRénov' Parcours Accompagné est cumulable avec les aides des collectivités locales et des caisses de retraite. MaPrimeRénov' par geste est aussi cumulable avec les aides versées par les fournisseurs d'énergie (CEE).

MaPrimeRénov' par geste

Cette aide finance avec un forfait les gestes d'isolation thermique ou l'installation d'un système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné. La réalisation d'un geste de ventilation est conditionnée à la réalisation de travaux d'isolation thermique. Les ménages aux ressources supérieures ne sont pas éligibles.



Pour plus d'informations sur MaPrimeRénov' : consultez le mode d'emploi de l'Anah :

<https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2025-04/202504-MPR-modeEmploi.pdf>

Pour en savoir + sur le conventionnement de votre logement et les aides aux travaux, veuillez consulter la page suivante : <https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2025-01/2025-guide-aides-financieres.pdf>

Contact de l'Anah : 0 808 800 700



La Fapil, un réseau à la croisée de l'immobilier et du social

Vous souhaitez contribuer à la lutte contre le mal-logement ?

Donner du sens à votre patrimoine ? Ce guide est pour vous !

Face à l'étendue du mal-logement en France et à la hausse constante des difficultés à se loger décemment, l'ensemble des acteurs s'accordent aujourd'hui sur la nécessité d'amplifier dans le parc privé une offre accessible aux plus modestes. Propriétaires ou non d'un logement, représentants de la société civile, vous pouvez contribuer aux actions de notre réseau et participer concrètement à la mobilisation en faveur du logement pour tous !

La Fapil a pour objectif de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus modestes chaque année plus nombreuses. Elle fédère près de 140 structures qui gèrent plus de 40 000 logements et soutiennent ainsi 59 000 ménages dans leur insertion. Convaincus qu'il s'agit là d'une condition essentielle de la dignité humaine, la Fapil et ses membres œuvrent pour l'application effective du Droit au logement.

Ces fiches pratiques et pédagogiques vous présentent un panorama complet des outils proposés par les professionnels du logement d'insertion, et vous orientent dans votre démarche solidaire. Ces solutions sauront donner du sens à votre patrimoine, tout en préservant vos intérêts.

Ce guide a été mis
à jour en 2025

Vous pouvez retrouver
sa version actualisée sur
www.fapil.fr

fapil

AVEC LE SOUTIEN :

du Ministère chargé du logement,
de la Délégation interministérielle
à l'hébergement et à l'accès au
logement, de la Caisse de garantie
du logement locatif social (CGLLS)
et de l'Agence nationale de l'habitat
(Anah).

Réalisation Annabel Deschamps
et la Fapil