

Dossier de presse
mai 2025



Contact : France COUSIN
Responsable d'UNOVIA, l'immobilière solidaire
06 62 74 62 88



**Donner un sens à son
investissement immobilier
tout en sécurisant le risque
locatif, c'est possible avec
Unovia, l'immobilière
solidaire, désormais
reconnue comme Agence
Immobilière Sociale agréée.**

 L'immobilière
solidaire
unovia



L'accès au logement constitue une priorité pour la SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) Unovia, l'immobilière solidaire.

Comme toutes les grandes métropoles françaises, la Métropole Rouen Normandie fait face à une crise du logement sans précédent. Selon une étude récente, **les loyers impayés sont en hausse (+30 % en France)**.

L'envie des particuliers de se constituer un patrimoine en investissant dans l'immobilier peut alors être vite rattrapée par l'inquiétude de ce risque locatif et des dégradations.

Face à ces deux constats mais aussi à la difficulté grandissante des associations à trouver des logements à la location pour les ménages les plus fragiles, Unovia, l'immobilière solidaire, s'est mobilisée afin de relever le défi de l'habitat digne pour tous et d'obtenir l'agrément AIS : Agence Immobilière Sociale.

C'est chose faite ! L'État lui a délivré cet agrément le 22/10/2024.

Implantée à Sotteville-lès-Rouen, Unovia, l'immobilière solidaire est bien plus qu'une agence puisqu'elle est **la seule structure privée dans la région à disposer de cet agrément**. Grâce à cette distinction, elle fait des problèmes liés à la gestion locative sa priorité afin de convaincre les investisseurs privés de donner du sens à leur patrimoine et tendre vers un objectif commun : **aider les plus démunis à se loger.**

LES SOCIÉTAIRES D'UNOVIA, L'IMMOBILIÈRE SOLIDAIRE

Unovia, l'immobilière solidaire se compose des principaux hébergeurs sociaux du territoire et des professionnels mobilisés autour des difficultés d'accès au logement.

Ce collectif rassemblé en SCIC (Société coopérative d'intérêt collectif) **se mobilise au quotidien afin de trouver rapidement une solution adaptée à chaque situation.**

Devenir sociétaire permet de participer activement à la vie de la coopérative et d'être impliqué dans sa gestion.

Un objectif commun : révolutionner l'immobilier en créant une offre d'investissement rentable, durable et solidaire.

Unovia, l'immobilière solidaire, est la seule agence privée de la région à bénéficier de l'agrément "agence immobilière sociale".

Nous identifions et gérons des logements privés confiés en location à des associations sociales.

Nous accompagnons les bailleurs privés, déjà propriétaires ou non, dans l'ensemble de leurs démarches et avec un objectif clair : **loger des personnes en situation de précarité tout en assurant la sécurité locative et l'entretien du logement.**

Unovia, l'immobilière solidaire **accompagne aussi les associations dans la recherche de logement.** En identifiant ensemble les besoins, nous engageons une prospection ciblée et suggérons aux associations les biens recherchés. Un travail complémentaire qui permet aux associations d'assurer leur rôle d'utilité sociale et de maintenir les aides et subventions nécessaires à leur fonctionnement.

UN INVESTISSEMENT INNOVANT, AVANTAGEUX & SOLIDAIRE.

Au quotidien, Unovia, l'immobilière solidaire adopte une stratégie commerciale unique, innovante et proactive auprès des propriétaires, afin de proposer un **accompagnement personnalisé à tout investisseur en quête de sécurité et de rentabilité** : possibilité d'investissement avec ou sans défiscalisation, conventionnement ANAH, Loc'Avantages, gestion locative sur mesure...

Autant de dispositifs qui permettent à chaque profil d'investisseur d'être étudié sur-mesure afin de garantir la meilleure rentabilité au projet, entre fiscalité avantageuse et tranquillité de gestion.

Que ce soit pour réaliser un investissement locatif au travers de l'achat d'un bien immobilier ou pour louer et gérer son patrimoine, **Unovia, l'immobilière solidaire est la réponse aux bailleurs privés qui souhaitent faire un pas de côté dans la gestion ou la constitution de leur patrimoine.**

Ce qui fait la différence avec une agence immobilière dite classique, c'est qu'avec Unovia, l'immobilière solidaire, le propriétaire s'assure de plusieurs garanties : paiement des loyers, vacance locative limitée, entretien du logement et mobilisation des aides (subventions et défiscalisation Loc'Avantages en intermédiation locative (IML)).





**ZOOM SUR LE
LOC'AVANTAGES.**

QU'EST CE QUE C'EST ?

Loc'Avantages (ex-Louer abordable) est un dispositif qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôt si vous proposez un logement à la location.

Cette réduction est calculée en fonction du montant du loyer. Plus le loyer est bas, plus la réduction d'impôt est élevée.

QUELLES CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER ?

Pour prétendre au dispositif Loc'Avantages, il faut respecter les **conditions suivantes** :

- fixer un **loyer dont le montant est inférieur au prix du marché local**,
- louer un logement que le locataire occupera en tant que **résidence principale**,
- louer à un locataire dont les revenus ne dépassent pas les **plafonds de ressources fixés par l'État**,
- proposer à la **location un bien non meublé**,
- **louer pour une durée de six ans minimum** dans le cadre d'une **convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah)**,
- **ne pas prendre comme locataire un membre de sa famille**,
- **ne pas louer un logement classé en étiquette « F » et « G »** du diagnostic de performance énergétique (DPE), autrement dit une passoire thermique.

QUEL LOYER FIXER POUR BÉNÉFICIER DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT ?

Pour bénéficier du Loc'Avantages, l'investisseur dispose de 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.

QUEL EST LE MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT ?

Le montant de la réduction d'impôt peut aller de 15 à 65 %. Cela dépend :

- du montant du loyer demandé au locataire,
- du recours ou non à une intermédiation locative (l'intervention d'une agence immobilière sociale ou d'une association agréée par l'État) pour louer le logement.

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

Si l'investisseur a recours à une intermédiation locative, il bénéficie d'une réduction d'impôt plus importante. Cette réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts du logement et se déduit de l'impôt dû.

SÉRÉNITÉ DU PROPRIÉTAIRE ET SUIVI PERMANENT DU LOCATAIRE : UN CONCEPT GAGNANT-GAGNANT.

Si Unovia, l'immobilière solidaire peut apporter ces garanties, c'est grâce à son positionnement à part d'agence immobilière sociale. Finis les tracas du quotidien, l'agence se charge de l'ensemble des démarches, de la visite du logement au choix du locataire en passant par la fiscalité la plus avantageuse, tout en veillant à la maintenance et à l'amélioration continue du parc locatif.

AVANTAGES POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

- Devenir propriétaire solidaire et contribuer à un projet social et humain.
- Profiter de déduction fiscale selon les dispositifs adéquats au projet.
- Accéder à des aides financières pour des travaux de rénovation, permettant de valoriser le bien.
- Assurance de loyer garanti
- Remise en état du bien en fin de location si nécessaire, garantissant un retour conforme à l'état des lieux initial.
- Honoraires fixes et transparents selon la formule choisie par l'investisseur.
- Accompagnement personnalisé dans le projet et les démarches administratives.
- Suivi détaillé sur la gestion du bien.



AVANTAGES POUR LES LOCATAIRES

- Offrir un accès à un logement digne pour les personnes en difficulté au sein du parc privé.
- Profiter de loyers réduits par rapport aux prix du marché.
- Bénéficier d'un accompagnement sur mesure, adapté à chaque situation personnelle.

AVANTAGES POUR LES COMMUNES

- Intégration des logements conventionnés dans les quotas SRU, contribuant au respect des obligations légales.
- Réduction de la pression locative sur le territoire grâce à une offre élargie et accessible.
- Appui d'un interlocuteur dédié, disponible et à l'écoute pour accompagner chaque étape



Dans un contexte où l'accès au logement est de plus en plus complexe, Unovia, l'immobilière solidaire apporte une réponse aux investisseurs qui manquent de visibilité pour s'engager, ne trouvent plus leur compte dans un investissement dit classique, ont besoin de stabilité ou tout simplement de donner du sens à leur projet.

En devenant agence immobilière sociale, Unovia, l'immobilière solidaire contribue à proposer des logements décents sur le marché de la location, permettre aux plus fragiles de bénéficier d'un toit et d'un suivi, redonner confiance aux investisseurs privés en leur garantissant la valorisation de leur patrimoine et en sécurisant leur projet. Un concept novateur qui mérite d'être largement relayé.

À PROPOS D'UNOVIA, L'IMMOBILIÈRE SOLIDAIRE

Unovia, l'immobilière solidaire est une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif). Sa forme juridique lui permet de rassembler un sociétariat composé des principaux hébergeurs sociaux du territoire, de professionnels de l'immobilier et d'investisseurs / bailleurs qui ont à cœur de se rassembler pour mener des actions favorisant la captation de logements privés à des fins sociales.

Nos actions se concrétisent par notre activité d'Agence Immobilière Sociale (AIS) pour laquelle nous sommes agrémentés par la direction départementale de l'emploi du travail et de la solidarité (DDETS).

unovia.fr