

Louer son logement avec SLMM⁽¹⁾ et l'ANAH⁽²⁾

La problématique de la location aux particuliers

La location d'un logement présente de grandes difficultés avec des risques **d'impayés**, une **gestion lourde ou couteuse** et est **fiscalement peu attractive** sans dispositif fiscal spécifique. Le risque de **détérioration** de l'appartement et la **vacance locative** peuvent vite annuler une partie des bénéfices de la location.

SLMM :

Solidarité Logement Maisons Mesnil (SLMM) est une **association**, reconnue d'utilité publique, qui œuvre dans le domaine du **logement social (logements passerelle)**. Elle est entièrement animée par des **bénévoles, formés et expérimentés**. Elle agit pour l'**intermédiation locative** dans le domaine social, pour permettre une location simple et sans frais **avec le dispositif fiscal de l'ANAH⁽²⁾**.

Elle **accompagne** les **personnes logées** dans leurs démarches administratives ainsi que pour l'entretien des logements.

Elle est très bien intégrée dans le tissu associatif et social de la ville de Maisons-Laffitte, notamment avec le CCAS³ ainsi que les autres services sociaux (Secteur Action Sociale : SAS), ce qui lui permet d'être entendue.

L'ANAH :

L'Agence Nationale de l'Habitat (**ANAH**) est l'**opérateur public** de référence pour l'amélioration de l'**habitat privé**. Elle agit depuis 50 ans au cœur des problématiques sociales et environnementales. Elle a pour mission l'amélioration du parc existant des logements privés. Pour cela, elle distribue aux propriétaires des **aides financières** aux travaux et accompagne les collectivités dans la conduite de leur politique de l'habitat (Cf site Internet ⁽²⁾).

Elle dispose de **mécanismes fiscaux avantageux** sous la forme d'une convention avec **engagement de durée** et de **plafonnement des loyers** contre une **réduction d'impôts**.

Les avantages de la location avec SLMM

Louer son logement via SLMM **permet** aux **propriétaires** de **disposer d'avantages fiscaux** intéressants, **sans frais de gestion, avec une sécurisation des loyers, une supervision des logements** et une **réduction d'impôts**. Tout ceci en prenant un **engagement social** en faveur de **personnes en difficulté**.

¹ Solidarité Logement Maisons-Laffitte et Mesnil-le-Roi : <https://www.slmm.fr/>

² Agence Nationale de l'Habitat : <https://www.anah.gouv.fr/>

³ CCAS : Centre Communal d'Action Sociale.

Des loyers sécurisés et garantis sans frais supplémentaires

L'un des principaux avantages de la location par l'intermédiaire de SLMM réside en effet dans la sécurisation des revenus. (Le paiement des loyers pouvant être garanti par une assurance aux frais du propriétaire).

En résumé, avec **SLMM**, cela permet sans frais de :

- Supprimer les risques d'impayés,
- Supprimer les vacances locatives
- Faire assurer une gestion directe et sans frais par l'association,
- Permettre un suivi de l'état de l'appartement via une relation locative encadrée.

Une gestion locative facilitée

Avec Solidarité Logement, le propriétaire bénéficie d'un accompagnement dans la gestion de son bien, incluant une intermédiation locative complète.

Concrètement, cela inclut :

- la recherche et la sélection du locataire,
- la gestion administrative,
- le suivi du locataire tout au long du bail.
- Une visite annuelle du bien pour en vérifier l'état, faire ou faire faire les travaux nécessaires et faire un point avec le locataire.

Ce soutien permet de déléguer les aspects les plus contraignants et à l'issue du bail, de récupérer l'appartement en bon état.

Des avantages fiscaux et aides possibles

Selon les modalités du dispositif et les conventions signées, le propriétaire peut bénéficier d'avantages fiscaux, notamment via des mécanismes liés à l'ANAH.

SLMM est agréé par l'ANAH, ainsi une **convention** signée avec **l'intermédiation locative**, permet au **propriétaire**, de bénéficier de **réductions d'impôts** supérieures à une convention sans intermédiation.

Ce dispositif appelé « **Loc'Avantages**⁴ », permet une déduction fiscale pouvant aller jusqu'à **65%** selon le niveau de loyer pratiqué (intermédiaire, social ou très social). La durée d'engagement est de 6 ans et les renouvellements ultérieurs de 3 ans.

Nous vous proposons, à titre indicatif, une simulation de trois scénarii.

1. Simulation avec SLMM et Anah en dispositif social dit « SLMM Loc2 »
2. Simulation avec SLMM et Anah en dispositif social dit « SLMM Loc3 »
3. Simulation avec Agence sans dispositif fiscal

⁴ Voir : <https://france-renov.gouv.fr/aides/loc-avantages>

Conclusion	Avantage ⁺⁺	
	Sans prime	Solidarité
SLMM en Loc 2 est une solution avantageuse et solidaire	34,56%	+
SLMM en Loc 3 est une solution avantageuse et est la plus solidaire	29,15%	++
Agence et Anah est une solution solidaire mais moins avantageuse	12,25%	+
Agence sans dispositif fiscal ne présente pas d'intérêts	0,00%	

NB : Une réduction fiscale n'est exerçable que dans la limite des impôts réellement dus, sous réserve de l'accord ANAH et via l'intermédiation locative. La simulation n'est valable que dans le cadre d'une tranche d'imposition unique, selon les normes fiscales en vigueur au jour de la simulation présentée dans ce document et est basée sur les hypothèses ci-dessous, elle n'engage pas SLMM. SLMM peut aider les propriétaires à établir leur propre simulation.

Dans tous les cas, c'est avec comme hypothèse un logement de 50m² à Maisons-Laffitte, avec un prix du m² ANAH à 30% en dessous du marché, 1500€/an de charges propriétaires diverses et une tranche d'imposition marginale de 30%.

Un engagement social concret

SLMM joue un rôle **actif** dans **la lutte contre le mal-logement** et les aléas de la vie de personnes en difficulté.

En proposant un logement à un ménage en difficulté, le propriétaire participe directement à :

- l'insertion sociale,
- la stabilité de familles éprouvées,

En conclusion

La location immobilière avec l'intermédiation de Solidarité Logement à Maisons-Mesnil est une solution responsable pour les propriétaires. Elle permet de concilier **rentabilité**, **sérénité** et **engagement citoyen**, tout en répondant à un besoin essentiel : **loger dignement** les **personnes** les plus **fragiles**.

Pour aller plus loin :

Détails de la simulation SLMM

Le tableau des simulations fiscales est donné ci-dessous et les chiffres de réduction d'impôts ANAH au paragraphe suivant.

Caractéristique	SLMM et Anah en Loc2	SLMM et Anah en Loc3	Agence sans défiscalisation
Loyer mensuel brut (Plafonné pour SLMM/ANAH)	828,50	650,50	1 183,57
Impôts annuels sur la location hors réduction ANAH	2 532,60	1 891,80	3 148,64
Taux de réduction d'impôts Anah applicable	40%	65%	0%
Réduction d'impôts annuelle ANAH	3 976,80	5 073,90	-
Bilan hors prime	9 886,20	9 488,10	7 346,83

Pour les simulations avec Agence, les hypothèses prises sont :

- Pourcentage de frais de gestion de 7.5% (Entre 6% et 10%)
- Assurance locative de 3.0% (Entre 2,5% et 5%)

- Assurance carence et vacance locative de 3.0% (Entre 2% et 4%)
- Frais de recherche de locataire annualisés 240.00€ (mini 12€/m² tous les 30 mois⁵)
- Travaux divers évités annualisés 50.00€ (estimation)

** Par rapport à la solution Agence sans dispositif fiscal

Pour information :

- Une prime d'intermédiation locative, peut permettre d'augmenter la rentabilité⁶ en cas d'intermédiation locative elle n'est pas prise en compte mais améliorerait encore l'attractivité des solutions SLMM/ANAH par rapport au scénario sans convention ANAH. (à titre d'exemple, 1000€/an pendant 1 à 3 ans selon budget Anah)
- En complément, certaines aides locales ou nationales peuvent être mobilisées pour :
 - rénover le logement,
 - améliorer sa performance énergétique.

Détails de la simulation ANAH

Ci-dessous, la simulation issue directement du simulateur ANAH ayant servi de base aux calculs ci-dessus le 8/6/2026.

N° et nom de la voie / Lieu-dit

Code postal

Localité

Surface totale du bien ¹
 m²

CÉNERER MA SIMULATION

Ma simulation



Ces informations sont données à titre indicatif et n'engagent en rien ni vous ni l'Anah. Si vous continuez votre démarche, d'autres informations plus précises seront demandées lors du montage du dossier, afin de permettre au service instructeur de vous faire une proposition plus exacte de niveaux de loyer.

Loyers ¹

	loc1	loc2	loc3
	1 006,00 € / mois <small>20,12 € / m²</small>	828,50 € / mois <small>16,57 € / m²</small>	650,50 € / mois <small>13,01 € / m²</small>

Avantages fiscaux ¹

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	1 810,8 € / an <small>Soit 15 %</small>	3 479,7 € / an <small>Soit 35 %</small>	-
Avec intermédiation locative	2 414,4 € / an <small>Soit 20 %</small>	3 976,8 € / an <small>Soit 40 %</small>	5 073,9 € / an <small>Soit 65 %</small>

⁵ Estimation basée sur le tarif locataire toujours inférieur au tarif propriétaire.

⁶ <https://www.service-public.gov.fr/particuliers/vosdroits/F34825>