

## PRINCIPE



Vous donnez en gestion votre bien immobilier à un organisme de type AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) ou à une agence immobilière partenaire qui assure une gestion locative adaptée en partenariat avec l'association Habitat et Humanisme :

- L'attribution du logement est adaptée à la situation du locataire ;
- Les aides au logement permettent de couvrir une part importante du loyer ;
- La proximité de gestion implique une prévention des impayés de loyer ;
- Le locataire peut être accompagné individuellement par une équipe d'Habitat et Humanisme pour le bon usage et le bon entretien de son logement, ou la gestion de son budget ;
- Avec le dispositif « Louer Mieux » vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) pour rénover votre logement, sans conditions de revenus.

Si vous optez pour un conventionnement ANAH du logement, en contrepartie d'une diminution de loyer, vous bénéficiez d'une déduction fiscale pouvant aller jusqu'à 85 % de vos revenus fonciers.

## GARANTIES JURIDIQUES

### Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier.

### Preneur

Locataire de droit commun.

### Durée

- Durée du mandat de gestion : 1 an renouvelable.
- Durée du contrat de location : le contrat avec la famille est au minimum 3 ans pour un bailleur personne physique ou SCI familiale (Société Civile Immobilière) et 6 ans pour un bailleur personne morale.

### Caractéristiques du bien

Ce dispositif fonctionne sur tout type de logement, qu'il soit vacant ou qu'il nécessite des travaux de remise aux normes.

### Conventionnement ANAH

Vous pouvez conclure une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat d'une durée :

- De 6 ans en l'absence travaux ;
- De 9 ans si vous effectuez des travaux, qui peuvent alors être subventionnés par l'ANAH via le dispositif « Louer Mieux ».

Jusqu'au 31/12/2022 sous réserve de la mise en place d'un conventionnement ANAH, d'une localisation du bien en zone A ou B (1) et de l'application d'un loyer social ou très social, le bailleur peut bénéficier d'une prime de 1000 € en confiant son logement en gestion à un organisme agréé.

### Loyer du bail

- Si le logement est conventionné : le loyer est plafonné ;
- Si le logement n'est pas conventionné : l'objectif est de faire coïncider le loyer avec les ressources de la famille.

### Fin du bail

- Conformément à la loi, le bail se reconduit pour des durées de même période.
- Vous pouvez récupérer votre bien pour l'occuper personnellement ou pour le vendre, en donnant un préavis 6 mois avant le terme du bail (art 15 L. 6/07/1989).

## AVANTAGES FISCAUX

Si vous choisissez de conventionner votre logement et qu'il est géré par une AIVS ou une Agence Immobilière sociale agréée par l'Etat vous pouvez déduire jusqu'à 85 % des loyers de votre revenu foncier.

### Vous pouvez notamment déduire de vos revenus locatifs :

- les frais de gestion et les intérêts d'emprunt ;
- le montant éventuel des travaux de réhabilitation.

## SERVICES ET PRESTATIONS

### Vous pouvez bénéficier :

- d'une gestion locative de proximité individualisée ;
- d'une assurance « garantie des risques locatifs » négociée à tarif préférentiel.

Habitat et Humanisme propose aux familles d'être accompagnées.

Vous permettez à une famille d'accéder à un logement pérenne.

### Textes de référence :

[Description du dispositif](#) : Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

[Avantages fiscaux - Code Général des Impôts](#) : art 31-I-1°-o (déduction forfaitaire de 15 à 85%)

(1) Arrêté du 01-08-2014 publié au JO le 06-08-2014 modifié par arrêté du 30-09-2014

## PRINCIPE



Vous louez un logement dont vous êtes propriétaire à une association locale Habitat et Humanisme qui le sous-loue à une personne ou une famille dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Habitat et Humanisme reste locataire principal du logement et accompagne l'occupant afin de trouver un logement pérenne dans le parc privé ou public. Une garantie sur les risques locatifs vous est apportée.

Vous pouvez aussi opter pour un « bail glissant », en acceptant d'accorder à l'occupant le titre de locataire de droit commun, dès qu'il est en mesure de supporter la charge d'un logement.

Pendant toute la durée du bail, l'occupant est accompagné individuellement par une équipe d'Habitat et Humanisme.

Avec le dispositif « Louer Mieux » vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH pour rénover votre logement, sans conditions de revenus.

Si vous optez pour un conventionnement ANAH du logement, en contrepartie d'une diminution de loyer, vous bénéficiez d'une déduction fiscale pouvant aller jusqu'à 85 % de vos revenus fonciers.

## GARANTIES JURIDIQUES

### Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier.

### Preneur

L'association locale Habitat et Humanisme prend en location le bien, en tant que « locataire », puis conclut une convention d'occupation temporaire avec la famille « occupant ».

### Durée

Le bail entre le bailleur et l'association Habitat et Humanisme est d'au moins 3 ans et idéalement de 6 ans ou plus.

Le contrat de sous-location qu'Habitat et Humanisme conclut avec l'occupant prend donc en considération le terme du bail principal.

### Caractéristiques du bien

Ce dispositif fonctionne sur tout type de logement, et notamment lorsqu'il est vacant ou qu'il nécessite de légers travaux. En cas de remise aux normes et de travaux plus importants, il peut alors être conventionné ANAH afin de bénéficier d'aides spécifiques à la rénovation, avec le dispositif « Louer Mieux ».

### Loyer du bail

En contre partie des frais de gestion et des risques locatifs supportés par l'association locataire, mais aussi du caractère temporaire du titre d'occupation qui est offert à l'occupant, il est d'usage que le propriétaire accorde une baisse significative de loyer.

### Fin du bail

➤ Si vous choisissez d'opter pour un « bail glissant », vous signez un bail en direct avec l'occupant qui devient votre locataire.

- Vous pouvez laisser le bail se reconduire avec Habitat et Humanisme pour la même période.
- Vous pouvez récupérer votre bien, en donnant un préavis de 6 mois avant le terme du bail.

## AVANTAGES FISCAUX

Si vous choisissez de conventionner votre logement, vous pouvez déduire jusqu'à 85 % des loyers de votre revenu foncier.

### Vous pouvez notamment déduire de vos revenus locatifs :

- Les intérêts d'emprunt ;
- Le montant éventuel des travaux de réhabilitation.

## SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés des coûts et des risques inhérents à toute gestion locative.

Vous bénéficiez d'une garantie sur les risques éventuels d'impayés, de dégradations et de vacance locative.

**Habitat et Humanisme assure l'accompagnement des familles.**

### Textes de référence :

[Description du dispositif – Code civil :](#)

- art 1709 c.civ (définition)

- art 1717 du code civil (sous-location)

[Avantages fiscaux - Code Général des Impôts :](#)

art 31-I-1°-o (déduction forfaitaire de 85%)

(1) Arrêté du 01-08-2014 publié au JO le 06-08-2014 modifié par arrêté du 30-09-2014

# Témoignages de propriétaires solidaires



## GUY A. PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE À PARIS

A CONFIE UN LOGEMENT À H&H DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE LA VILLE DE PARIS

“ Louez solidaire et sans risque. ”

Ce logement se trouvait disponible et j'avais entendu parler du système qu'Habitat et Humanisme avait mis en place. Je connaissais des gens bénévoles à H&H, et la formule m'a paru intéressante. D'une part parce qu'il y avait une dimension de solidarité, ça permettait de loger des gens qui n'arrivaient pas à se loger autrement, et d'autre part parce que ça m'enlevait un certain nombre de soucis : je n'avais pas besoin de chercher de locataires, je n'avais pas besoin de m'occuper de trouver une garantie en cas de loyer impayé.

Habitat et Humanisme m'a aidé à trouver des devis et des entreprises pour améliorer le logement avant de le relouer, il fallait notamment mettre aux normes l'électricité. Et puis, H&H me garantit qu'au bout de 3 ou 6 ans, selon mon souhait, je retrouverai mon logement disponible, ce qui peut m'intéresser ensuite pour mes enfants.



## GENEVIÈVE FAGE, PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE À LYON

“ L'occasion de loger quelqu'un à un prix raisonnable. ”

On a acheté cet appartement il y a quelques temps pour avoir un apport pour notre retraite. C'était une opportunité qui s'était présentée dans notre quartier. Par nos enfants qui avaient fait des études pour être conseillers en économie sociale et familiale et qui donc connaissaient l'existence de Habitat et Humanisme, nous nous sommes tournés vers eux. C'était pour nous l'occasion de faire du social.

### QU'EST CE QUI VOUS A PLU DANS CETTE DÉMARCHÉ ?

Cela permettait à des personnes qui avaient des problèmes de logement de pouvoir s'insérer plus facilement dans un quartier, dans la société.

### VOUS PENSEZ QUE C'EST PLUS IMPORTANT DE FAIRE CE GESTE PLUTÔT QUE DE GAGNER UN PEU PLUS AVEC UN LOYER PLUS ÉLEVÉ ?

Oui, absolument. Pour nous, l'objectif est d'avoir un apport pour notre retraite, on ne cherche pas à spéculer sur le fait que ce soit un appartement dans un quartier aisé. C'était l'occasion de pouvoir loger quelqu'un à un prix raisonnable, on était partant à 100%.

### VOUS AVEZ DES CONTACTS AVEC LA FAMILLE OU ALORS C'EST H&H QUI S'EN OCCUPE ?

C'est eux qui s'en occupent. Le contact, on l'a car nous sommes voisins, on se rencontre dans la rue, on se salue, on discute...

