

L'investissement locatif



VOUS SOUHAITEZ RÉALISER UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET LUI DONNER DU SENS ?

En nous confiant la mise en location et en gestion du bien, vous donner la possibilité de loger des personnes à faibles ressources.

Nous pouvons vous accompagner dans les différentes étapes de votre projet patrimonial :

- Identification de la localisation et de la typologie du bien ;
- Recherche des opportunités immobilières en fonction de vos critères et des besoins d'Habitat et Humanisme ;
- Visite des biens sélectionnés ;
- Pour rénover votre logement, sans conditions de revenus, vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et être accompagné via FRANCE RENOV'.
- Aide à la prise de décision ;
- Recherche du locataire et mise en place de l'accompagnement social ;
- Mise en place d'une gestion locative adaptée.

Une fois le bien mis en gestion auprès d'un organisme agréé, vous bénéficierez d'une totale tranquillité de gestion et, sous réserve d'un conventionnement ANAH et d'une diminution de loyer, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant aller jusqu'à 65 % et d'une prime d'intermédiation allant jusqu'à 3000 €.



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 ;
- Pour rénover votre logement, sans conditions de revenus, vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et être accompagné via FRANCE RENOV'.

Si vous optez pour un conventionnement ANAH du logement, en contrepartie d'une diminution de loyer, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant aller jusqu'à 65 %.

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 ou sans travaux avec l'Agence Nationale de l'Habitat d'une **durée de 6 ans via le dispositif « Loc'Avantages »**.

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 bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 65 %.

Vous pouvez notamment déduire de vos revenus locatifs :

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

PRIMES D'INTERMÉDIATION

Sous réserve de la mise en place d'un conventionnement ANAH, avec un loyer social ou très social le bailleur peut bénéficier d'une prime de 2000 € ou 3000 € en confiant son logement en gestion à un organisme agréé.

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](#) : article 199 tricies (réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 65%).

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.

Pour rénover votre logement, sans conditions de revenus, vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et être accompagné via FRANCE RENOV'.

Si vous optez pour un conventionnement ANAH du logement, en contrepartie d'une diminution de loyer, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant aller jusqu'à 65 %.

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.

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.

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 199 tricies (réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 65%).

AIDE AUX TRAVAUX

Conventionnement ANAH

Vous pouvez conclure une convention avec ou sans travaux avec l'Agence Nationale de l'Habitat d'une **durée de 6 ans via le dispositif « Loc'Avantages »**.

Caractéristiques du bien

Ce dispositif fonctionne sur tout type de logement, et notamment lorsqu'il est vacant ou qu'il nécessite des travaux. Il peut alors être conventionné ANAH afin de bénéficier d'aides spécifiques à la rénovation, notamment énergétique en étant accompagné par FRANCE RENOV'.

AVANTAGES FISCAUX

Si vous choisissez de conventionner votre logement, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 65 %.

Vous pouvez notamment déduire de vos revenus locatifs :

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

PRIMES D'INTERMÉDIATION

Sous réserve de la mise en place d'un conventionnement ANAH, avec un loyer social ou très social le bailleur peut bénéficier d'une prime allant de 1000 € à 3000 € en confiant son logement en gestion à un organisme agréé.

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.

PRINCIPE



La donation temporaire d'usufruit vous permet d'établir une convention entre :

➤ Vous, propriétaire, qui donnez temporairement le droit d'usage de votre bien immobilier (usufruit) pour une durée prédéfinie, tout en conservant la nue-propriété.

➤ Et la Fédération d'Habitat et Humanisme, association reconnue d'utilité publique, qui louera votre bien pour loger des personnes fragilisées.

En contrepartie,

➤ Les risques locatifs, la gestion et la taxe Foncière sont entièrement pris en charge par Habitat et Humanisme ;

➤ Vous êtes déchargés des travaux d'entretien, et récupérez dans l'état où vous nous l'avez donnée la pleine propriété de votre bien à l'issue de la convention ;

➤ Pour rénover votre logement, sans conditions de revenus, vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et être accompagné via FRANCE RENOV'.

➤ Vous bénéficiez d'un régime fiscal particulier.

GARANTIES JURIDIQUES

Bailleur

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

Durée

La durée de la convention est librement déterminée par les parties en présence dans un intervalle de 3 à 30 ans. Dans la pratique, Habitat et Humanisme applique une durée minimale de 6 ans, pouvant aller jusqu'à 30 ans.

Caractéristiques du bien

Il peut s'agir d'un logement neuf, ancien, individuel ou immeuble collectif.

Valeur de l'usufruit

La valeur fiscale de l'usufruit est estimée à 23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de 10 ans correspondant à la durée de l'usufruit, dans les limites de la valeur de l'usufruit viager.

Nature des droits conférés

En donnant l'usufruit de votre bien à Habitat et Humanisme pour une période prédéfinie, l'association peut disposer du bien pour le louer à des personnes fragilisées.

Le transfert du droit d'usufruit doit être constaté par acte notarié. Habitat et Humanisme dispose alors d'un droit réel sur ledit bien, et s'engage à le louer conformément à son objet social. Le bien est pris en l'état, sachant qu'un état des lieux contradictoire est annexé à la Convention.

Au terme de la donation d'usufruit

À l'extinction de la convention, sans aucune formalité, votre propriété pleine et entière se reconstitue naturellement par la réunion de la nue-propriété et de l'usufruit.

Sauf convention contraire, le propriétaire récupère son bien libre de tout locataire.

AVANTAGES FISCAUX

Impôts sur le revenu

Ne percevant pas de revenu locatif sur ledit bien, le nu-propriétaire n'est pas imposé à ce titre sur les revenus fonciers propres à ce bien.

Les charges payées par le nu-propriétaire sur ledit bien sont déductibles des autres revenus fonciers qu'il pourrait percevoir.

Impôt sur la fortune immobilière

La valeur du bien sort du champ de l'assiette de calcul de l'IFI, et ce pendant toute la durée de la donation temporaire d'usufruit.

Taxe foncière

La taxe foncière est établie au nom d'Habitat et Humanisme.

SUCCESSION

En cas de succession avant le terme prévu de la donation, votre nue-propriété est transmise à vos héritiers. La valeur fiscale du bien est alors celle de la nue-propriété.

SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés :

- De la gestion locative et des frais y afférents ;
- Des risques locatifs ;
- Des frais d'entretien du bien. Seules les grosses réparations prévues par la loi (au sens de l'article 605 et 606 du Code civil) demeurent à la charge du nu-propriétaire, sachant que la répartition des charges entre nu-propriétaire et usufruitier peut être précisée dans la convention.