

PRINCIPE

Vous donnez en gestion votre bien immobilier à un organisme de type AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) qui assure une gestion locative adaptée :

- 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

Certaines agences peuvent vous proposer un appui technique, financier et juridique pour réhabiliter votre logement.

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. Le contrat avec la famille est au minimum 3 ans pour un bailleur personne physique (ou SCI familiale) 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 de 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 jusqu'à 90%.

Si le logement est vacant, vous pouvez bénéficier d'une prime supplémentaire, sous certaines conditions.

► 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

- vous pouvez laisser le bail se reconduire pour la même période
- vous pouvez récupérer votre bien pour l'occuper personnellement ou pour le vendre, en donnant un préavis 6 mois avant le terme (art 15 L. 6/07/1989)

AVANTAGES FISCAUX

Si vous choisissez de conventionner votre logement vous pouvez déduire jusqu'à 60 % des loyers de votre revenu foncier.

Vous pouvez déduire de vos revenus locatifs :

- les frais de gestion,
- ainsi que 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°-m alinéa 8 (déduction forfaitaire de 30 à 60%)