



Edito

PROPRIETAIRES et SOLIDAIRES

Le 8 Juin 2011 le Conseil d'Administration de la Fédération Habitat et Humanisme invitait les 51 associations locales, particulièrement celles situées en zone tendue, à développer le programme Propriétaires et solidaires initié il y a deux ans par Bernard Devert.

Nous vous décrivions dans la précédente lettre d'information la situation difficile et alarmante de notre département. Malgré les efforts importants des élus et des collectivités territoriales, nous devons attendre plusieurs années avant que les résultats ne soient visibles.

La situation reste aujourd'hui préoccupante pour les personnes en difficulté. Le parc de logements sociaux est de 50% inférieur à la moyenne nationale. Il est composé de 45 290 logements. Fin 2010: 20 443 ménages sont en attente de logements. Moins de 20% se sont vus proposer un logement. 80% des demandeurs restent donc en attente.

Sur le département, plusieurs milliers de logements sont vacants. Nous voulons, en partenariat avec l'AIVS AGIS 06, mobiliser et remettre sur le marché ces logements, notamment dans les grandes villes: Nice, Cannes, Antibes, Grasse et Menton.

Il n'est pas possible pour H&H de laisser des ménages sans logement, sans adresse, sans un lieu pour vivre leur intimité, pour recevoir leurs amis, pour éduquer leurs enfants, pour exister tout simplement. Nous avons l'habitude de répéter cette phrase "pas de nom sur une porte, pas d'existence dans la vie".

Nous lançons à nouveau un appel: "Propriétaires qui avez un bien à louer, confiez-nous votre logement, vous bénéficierez d'une tranquillité de gestion, d'avantages fiscaux et si besoin d'une aide à la rénovation. Nous assurerons un accompagnement de proximité pour que le locataire s'insère dans son quartier et apprenne le vivre ensemble. Vous deviendrez propriétaires solidaires en permettant à un ménage d'avoir son nom sur une porte et d'exister dans la ville et dans la vie".

Nous comptons sur vous... et vous en remercions par avance.

Jean Quentric
Président d'Habitat et Humanisme
Alpes-Maritimes

La Maison Saint-Antoine



Située à proximité du centre historique de Grasse, La Maison Saint-Antoine conjugue les réflexions menées par Habitat et Humanisme sur l'habitat partagé et intergénérationnel. Destinée à des publics différents, elle accueillera début 2013 des jeunes en situation de précarité, des familles fragilisées, des foyers monoparentaux et des personnes

âgées isolées.

Cet ensemble immobilier de 3 immeubles comprendra 19 logements résidentiels, du studio au T3, un restaurant d'insertion et des locaux collectifs partagés avec l'association « Renouer », destinés à des permanences pour les demandeurs d'emplois, des ateliers divers ouverts à tous, habitants de l'immeuble, demandeurs d'emplois, habitants de Grasse.

Ce projet sera l'occasion d'expérimenter la notion de « Haute Qualité Sociale », comprenant au-delà des aspects environnementaux, des options techniques relevant du « savoir-vivre ensemble ». L'objectif est de positionner le projet Saint-Antoine, soutenu à ce titre par la Ville de Grasse, au sein d'un « socio-quartier ».

La livraison du projet est prévue pour début 2013.

Changer de regard et vivre ensemble

Habitat et Humanisme inscrit son action dans le cadre de l'économie sociale. La finalité est de servir l'homme, en particulier les exclus par manque de logements, et surtout par manque de liens sociaux. Ceux qui vivent ces situations d'indignité subissent trop souvent le regard négatif de trop de nos concitoyens. Or les personnes concernées ont souvent acquis une profondeur humaine plus forte que leurs fragilités apparentes. Elles nous amènent à élargir nos regards au-delà de nos jugements ou de nos peurs. C'est un appel à vivre ensemble qui se révèle derrière les axes de la mixité sociale. L'accompagnement au cœur du projet d'Habitat et Humanisme témoigne de cette ambition. Les compétences nécessaires à la vie sociale peuvent connaître des ruptures dans une trajectoire personnelle. Les personnes ont alors besoin du soutien professionnel effectué par des travailleurs sociaux et divers spécialistes des sciences humaines et médicales.

La présence des bénévoles, sensibilisés par des séances de formation, témoigne de la dignité intrinsèque de chacun et de son appartenance à une communauté accueillante.

Changer son propre regard sur l'autre, cheminer ensemble avec l'autre, c'est cela aussi l'accompagnement.



Spécial Propriétaire et Solidaire

Vous êtes propriétaire d'un ou plusieurs logements que vous envisagez de mettre en location ? Rejoignez nos 2 900 propriétaires solidaires qui ont fait confiance à Habitat et Humanisme pour la gestion de leur logement et qui agissent contre le mal-logement.

Les garanties offertes aux propriétaires solidaires

Vous bénéficiez d'une entière sécurité

La gestion de votre bien sera confiée par Habitat et Humanisme Alpes Maritimes à AGIS 06, agence immobilière à vocation sociale. Signataire d'un bail de 3 ans renouvelable, vous bénéficierez d'une entière sécurité dans :

- Le paiement mensuel de vos loyers et charges par AGIS 06
- L'entretien des locaux et leur remise en état à la fin du bail.

La préfecture et le Conseil Général ont en effet garanti le bon déroulement de votre bail aux termes d'une convention les liant à AGIS 06 et assurant sa solvabilité.

Vous bénéficiez d'une tranquillité de gestion

Vous serez déchargé de la recherche des futurs locataires : H&H Alpes Maritime, en liaison avec AGIS 06, sélectionneront et mettront en place les occupants répondant aux critères fixés par leur mission sociale et solidaire.

La perception d'une commission d'intermédiaire vous sera ainsi évitée de même que le paiement d'une garantie pour dégradation locative et loyers impayés.

Vous pouvez bénéficier d'aides à la rénovation

Pour le cas où la mise en location de votre bien est précédée de travaux, H&H Alpes Maritimes est habilité à monter votre dossier technique, à assurer le suivi des travaux et présenter, le cas échéant, votre projet à l'ANAH pour l'obtention des subventions correspondantes.

Témoignage...

Incidemment, j'ai su qu'H&H recherchait des appartements vacants. J'avais un 2 pièces boulevard de la République à Cannes et j'ai décidé de le mettre en logement social.

Des bénévoles d'H&H06 sont venus le voir et m'ont guidée dans mes démarches auprès de l'ANAH et du PACT-AM.

Ensemble nous avons monté le dossier, fait faire les devis pour l'électricité, la plomberie et les portes-fenêtres. J'ai obtenu des aides financières, fait faire les travaux et quelques mois plus tard les locataires entraient dans l'appartement.

La gestion locative est assurée par AGIS 06 et les bénévoles d'H&H 06 doivent s'occuper de l'accompagnement des locataires.

« Je m'en sors bien financièrement avec la satisfaction de faire un geste solidaire ».

Mme Fioupou, propriétaire solidaire.

Agissez pour une ville et une société plus juste

Les occupants de votre bien seront des personnes ou des ménages modestes, souvent fragilisés par les accidents de la vie (divorce, perte d'emploi récente, décohabitation familiale...).

Ils bénéficieront d'un accompagnement social par le réseau des bénévoles d'H&H Alpes Maritimes et contribueront financièrement au loyer en fonction de leur revenu selon la convention de sous-location qu'ils ont signée avec AGIS 06, **le paiement de l'intégralité de vos loyers et charges restant assuré par AGIS 06 pendant toute la durée de votre bail.**

Les engagements des propriétaires solidaires

En tant que propriétaire solidaire, vous n'aurez pas la possibilité, comme c'est le cas général en matière locative, de mettre un terme à votre bail et de **recupérer votre bien avant un délai de 3 ans**.

Vos rentrées mensuelles ainsi que l'état de votre bien restant garantis jusqu'à la fin de votre bail, **vous vous engagez à respecter les plafonds de loyer fixés par l'ANAH**.

L'Etat vous accordera, en contrepartie, les avantages fiscaux liés à votre statut de propriétaire solidaire. Vous devrez, pour ce faire, régulariser une convention avec l'ANAH portant la durée de votre bail à 6 ans, augmentés de 3 années si vous avez sollicité l'intervention de cet organisme au titre de travaux.

Le montant des loyers limité par l'Etat permet à H&H de remplir sa mission : **aider les moins favorisés à accéder à un logement décent et participer ainsi à leur réinsertion sociale et professionnelle**.

A titre d'exemple, le plafond mensuel des loyers autorisés à Nice s'élève à 8,60 €/m² pour les appartements de moins de 45m² et à 7,55 € pour les surfaces supérieures.

Une fiscalité avantageuse

Devenez propriétaire solidaire : les avantages fiscaux liés à votre statut rétabliront vos équilibres financiers.

Tout en restant assuré de la perception pérenne et intégrale de vos loyers et charges, l'effort qui vous est demandé par l'Etat pour permettre à Habitat et Humanisme d'offrir un logement décent à des personnes fragilisées, est compensé par les déductions fiscales prévues par le législateur, soit :

- **70%** de vos revenus locatifs en cas de location ou sous-location,
- **60%** en cas de mandat de gestion.

A rentabilité équivalente, votre position de propriétaire solidaire vous permet ainsi de participer à une action sociale prioritaire, tout en garantissant votre sécurité locative et la valorisation de votre patrimoine.

EXEMPLE

Vous êtes propriétaire à Nice d'un appartement de 45m² que vous destinez à la location

Vous vous situez dans la tranche supérieure d'imposition

La valeur de votre bien est estimée à 120 000€

	Propriétaire	Propriétaire solidaire
Loyer mensuel	675 €	387 €
Déduction fiscale	-	271 €
Loyer net	675 €	116 €
CSG+CRDS	81 €	14 €
IRPP	276 €	48 €
Revenu locatif net	318 €	325 €
Rentabilité locative annuelle	3,18%	3,25%



CONTACTEZ-NOUS
pour une étude personnalisée :

Tél. : 04 93 51 47 16

Mail : alpes-maritimes@habitat-humanisme.org

La vie de l'association



Des nouvelles de la Maison-Relais...

Depuis le mois de juin 2011, la capacité d'hébergement de la maison relais s'est accrue par la location de 3 logements situés au 2 rue d'Utelle à Nice. Ces trois logements sont plutôt destinés à des résidents qui se préparent à aller vers des logements complètement autonomes. L'accompagnement individuel s'effectue de manière plus légère.

Par ailleurs, nous avons le plaisir de vous annoncer une première à la maison relais : le mariage de deux résidents, Christine RIFFAUD et Jean Claude HURET, qui a eu lieu le samedi 15 octobre 2011 à la mairie de la Trinité.

Nous souhaitons aux jeunes mariés (55 ans et 61 ans) beaucoup de bonheur!



Ce 7 mai, une famille s'est réunie. Elle a habité la joie de ce « vivre ensemble » qui laisse des traces de bonheur et de forces pour poursuivre.

Bernard Devert

En bref...

- ❖ Notre Présence au **Forum de Grasse** le 10 septembre nous a permis de recruter 10 nouveaux bénévoles
- ❖ H&H 06 a participé au **Forum des Associations de Cannes** le 17 octobre
- ❖ Le 2 novembre au Mas du Calme, **8 nouveaux bénévoles** du secteur de Cannes Grasse ont été accueillis par Philippe Ranvoisy ; ils rencontreront Bernard Devert lors de son passage dans la région.
- ❖ **Formation** des bénévoles à **l'accompagnement** le 24 novembre à Théoule sur mer.
- ❖ Au bureau de Nice notre nouvelle collaboratrice **Laurence Deba** est à votre disposition tous les matins du lundi au vendredi. Tél. : 04 93 51 47 16

Antibes : 6 nouveaux logements route de Nice

Ce premier projet, dans un ensemble de 30 logements voulu par Bernard Devert est maintenant bien avancé. Malgré un décalage de trois mois dû aux nouvelles exigences de la Région en matière de performances énergétiques, les travaux ont commencé en juillet par le chantier de désamiantage et se poursuivent. **La réception des 6 logements est programmée pour mai 2012.**

Une nouvelle façon d'épargner : responsable, utile et solidaire Participez à l'augmentation de capital de la Foncière HH !

En ces temps d'incertitudes et de perte de confiance, investir dans la Foncière d'Habitat et Humanisme, c'est épargner responsable, utile et solidaire, pour agir efficacement en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté, dans sa région.

Vos investissements financent directement l'acquisition/rénovation de nouveaux logements à destination de personnes fragilisées dans notre département. C'est un investissement particulièrement efficace, puisqu'en complément de ses fonds propres, la Foncière reçoit des subventions des Collectivités Locales et des prêts à long terme de la Caisse des Dépôts.

L'effet de levier est réel, 1€ apporté = 4€ investis dans un logement.

Le prix de l'action est de 142€. L'augmentation de capital en cours, sera clôturée le 13 décembre prochain, **c'est maintenant qu'il faut investir, nous comptons sur vous pour nous donner les moyens d'agir!**