habitat et humanisme

Mise à jour : Février 2017

Le mandat de gestion

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

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.

Durée du contrat de location : 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 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.

Jusqu'au 31/12/2017, le bailleur peut bénéficier d'une prime de 1000 € en confiant votre logement en gestion à une AIVS agréée.

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 (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.

Quand c'est une agence immobilière classique, pour un logement conventionné, la déduction varie de 0% en zone détendue à 70 % en zone très tendue.

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°-o (déduction forfaitaire de 15 à 85%)

habitat et humanisme

Mise à jour : Février 2017

La location / sous-location

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.

Vous avez aussi la possibilité d'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.

GARANTIES JURIDIQUES

Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier

Preneur

L'association 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.

La convention d'occupation temporaire qu'Habitat et Humanisme conclue 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.

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 6 mois avant le terme.

AVANTAGES FISCAUX

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

SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés des coûts et des risques inhérents à toute gestion 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%)

Témoignages

Guy A. Propriétaire solidaire à Paris, a confié 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.

Je perçois un loyer déterminé entre H&H et moi suivant des barèmes qui ont été arrêtés avec la ville de Paris. Ils sont un petit peu inférieurs aux loyers du marché privé, mais ça m'enlève par ailleurs d'autres soucis, donc ça me paraît très bien !

Geneviève Fage, Propriétaire solidaire à Lyon

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 démarche ?

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…

Donc vous ne regrettez pas du tout ce que vous avez fait ?

Absolument pas !

Bertrand Paumery, Propriétaire solidaire à Grenoble

J'ai hérité d'une maison à Nancy mais j'habite Grenoble. Je ne pouvais pas la gérer de Grenoble, et j'ai cherché un organisme qui pouvait le faire mais d'une manière un peu plus sociale. Je suis au Secours Catholique donc j'ai quelques références auprès de personnes qui sont dans le besoin et j'avais déjà entendu parlé d'Habitat et Humanisme. J'ai appris qu'ils avaient une association en Lorraine et leur ai confié la gestion de la maison. Il s'occupe de tout, mais j'essaie quand même de rencontrer au moins une fois par an les locataires. Je sais que la maison sera bien habitée, que si les locataires ont un problème, ils savent à qui s'adresser. Ils ne s'adressent pas directement à moi qui suis loin, et donc pas opérationnel tout de suite. C'est pour moi une tranquillité d'esprit mais ça ne suffit pas. J'apprécie également l'accompagnement proposé à ces personnes par H&H. Les gens qui ont besoin de se loger, ont besoin d'être logés correctement et d'être suivis aussi s'ils ont des problèmes. Avant que cette maison soit gérée par HH, c'était ma mère qui s'en occupait mais les locataires se bouffaient le nez, ce n'était agréable pour personne.