

# Le mandat de gestion

## 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%)

# La location / sous-location

## PRINCIPE

Vous louez un logement à 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 à 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

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

### ▶ Durée

Le bail est d'au moins 3 ans, et idéalement de 6 ans.

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 travaux de remise aux normes. Il peut alors être conventionné ANAH.

### ▶ 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 jusqu'à 70 % 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°-m alinéa 8 [déduction forfaitaire de 30 à 70%]