habitat et humanisme

Mise à jour : Février 2017

Le bail à réhabilitation

PRINCIPE

Le bail à réhabilitation est un dispositif qui vous permet, en tant que propriétaire d'un bien immobilier en voie de dégradation, de le faire réhabiliter par la Foncière d'Habitat et Humanisme qui le louera ensuite à des personnes fragilisées.

Vous avez l'assurance :

- de bénéficier sans indemnité à la fin du bail, des travaux effectués en début de bail,
- d'être exonéré d'impôt sur la valeur de ces travaux,
- de vous décharger de la gestion locative.

En contrepartie, en plus de la réhabilitation, Habitat et Humanisme vous garantit durant toute la duré du bail :

- de conserver votre bien en bon état d'entretien et de réparation,
- la location de votre bien à des personnes démunies.

GARANTIES JURIDIQUES

Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier

Preneur

Ce dispositif n'est accordé qu'à certains opérateurs, tels que la Foncière d'Habitat et Humanisme.

Durée

En fonction de l'état du bien, la durée du bail peut varier entre 12 ans et 99 ans : plus il y aura de travaux à amortir, et plus la durée sera longue.

Caractéristiques du bien

Il peut s'agir aussi bien d'un logement individuel, que d'un bâtiment vacant.

Après travaux et pendant toute la durée du bail, ce bien sera exclusivement destiné à l'habitation, et les logements seront conventionnés.

Prix du bail / loyer

Il se détermine principalement par le coût des travaux, que devra amortir Habitat et Humanisme, sur la durée du bail.

Nature des droits conférés

En cédant l'usage de votre bien à Habitat et Humanisme, l'association peut disposer du bien pour le louer à des personnes fragilisées.

Ce transfert de droit réel doit être constaté par acte notarié dont les frais sont à la charge du preneur.

Fin du bail

Habitat et Humanisme vous remet un immeuble en bon état d'entretien sans réclamer aucune indemnité pour les travaux de réhabilitation réalisés.

Vous récupérez la liberté d'usage de votre bien, sauf si vous choisissez de conclure en direct un nouveau contrat de location avec les occupants.

AVANTAGES FISCAUX

Impôts sur le revenu

En fin de bail, la valeur des travaux prévus contractuellement et effectués par Habitat et Humanisme, est exonérée de votre impôt sur le revenu*, même lorsqu'il s'agit de reconstruction ou d'agrandissement.

**exonération réservée aux contribuables pers. physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés.*

Impôt de solidarité sur la fortune

La valeur du bien sort du champ de l'assiette de calcul de l'ISF, et ce pendant toute la durée du bail à réhabilitation.

Taxe foncière

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

SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés :

- du coût et du suivi des travaux,
- de la gestion locative et de ses frais,
- de frais d'entretien du bien.

Textes de référence

Description du dispositif
Art L-252-1 à 252-4 du code de la construction et de l'habitation

Avantages fiscaux - Code Général des Impôts :
- art 33 quinquies (exonération d'impôt sur le revenu)
- art 1400 II (taxe foncière)

habitat et humanisme

Mise à jour : Février 2017

La cession temporaire d'usufruit

PRINCIPE

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

- vous, propriétaire, qui cédez temporairement le droit d'usage de votre bien immobilier (usufruit) en conservant la nue-propriété de ce dernier,
- et la Foncière d'Habitat et Humanisme, personne morale, qui louera votre bien à des personnes fragilisées.

En contrepartie,

- vous percevez un capital immédiat sans vous départir de votre bien à moyen terme,
- vous êtes déchargés de la gestion locative et de l'entretien et récupérez la pleine propriété de votre bien à l'issue de la convention,
- vous bénéficiez d'un régime fiscal particulier.

GARANTIES JURIDIQUES

Nu-Propriétaire

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier

Durée

Dans la pratique, la Foncière d'Habitat et Humanisme applique une durée minimale de 25 ans en fonction de l'état du bien. Plus il y aura de travaux à amortir, et plus la durée sera longue.

Caractéristiques du bien

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

Valeur de l'usufruit

Le produit de la cession que vous percevez sera défini en tenant compte d'une péréquation entre l'état du bien immobilier et la durée de la cession temporaire d'usufruit.

Nature des droits conférés

En cédant l'usufruit de votre bien à Habitat et Humanisme, 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.

Au terme de la cession d'usufruit

Habitat et Humanisme vous rétrocède l'usage du bien, sans indemnité.

Si des travaux d'amélioration ont eu lieu, vous en bénéficiez sans contrepartie.

Six mois avant l'extinction de l'usufruit, vous avez le choix entre :

- proposer au(x) locataire(s) un nouveau bail,
- ou donner congé pour vendre ou occuper votre bien, au quel cas Habitat et Humanisme proposera un nouveau logement au(x) locataire(s) et vous accompagnera pour le(s) reloger.

AVANTAGES FISCAUX

Impôts sur le revenu

Il n'y a pas d'avantage sur le plan de l'impôt sur le revenu.

Le produit de la cession de l'usufruit temporaire est taxé au titre des revenus fonciers.

Impôt de solidarité sur la fortune

La valeur du bien n'entre plus dans l'assiette de calcul de l'ISF, jusqu'au terme de la cession d'usufruit.

Taxe foncière

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

SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés :

- de la gestion locative et de ses frais,
- des frais d'entretien du bien. Seules les grosses réparations (gros murs, couvertures, clôture...) demeurent à votre charge.

Textes de référence

Description du dispositif :

Code de la construction et de l'habitation : art. L 253-1 à L.253-8
Code civil : art. 578 et suivants

Avantages fiscaux :

- Code général des impôts (CGI) : art. 669 (plus-value)
- CGI : art. 885 G (ISF)
- CGI : art. 1 400 II (taxe foncière)
- CGI art.13