

## 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.

Si vous optez pour un conventionnement ANAH du logement, en contre partie d'une baisse de loyer, vous bénéficiez d'une déduction fiscale pouvant aller jusqu'à 85 % de vos revenus locatifs.

## 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 de 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 de travaux subventionnés
- ou de 9 ans si vous effectuez des travaux, qui peuvent alors être subventionnés par l'ANAH

Jusqu'au 31-12-2022, sous réserve de la mise en place d'un conventionnement ANAH, d'une localisation du bien en zone A ou B (1) et de l'application d'un loyer social ou très social, le bailleur peut bénéficier d'une prime de 1000 €, en confiant son logement en gestion à un organisme agréé.

### ► 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 une durée 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, vous pouvez déduire jusqu'à 85 % 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- +1° o) (déduction forfaitaire de 15 % à 85 %)

(1) Arrêté du 01-08-2014 publié au JO le 06-08-2014 modifié par arrêté du 30-09-2014

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

### ► Durée

Votre bail avec HH est d'au moins 3 ans, et idéalement de 6 ans ou plus.

La convention d'occupation temporaire qu'Habitat et Humanisme conclut 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 que le bailleur puisse bénéficier d'aides spécifiques.

### ► Loyer du bail

En contre partie des frais de gestion et des risques locatifs supportés par Habitat et Humanisme, mais aussi du caractère précaire 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 avec Habitat et Humanisme se reconduire pour la même période

- Vous pouvez récupérer votre bien, en donnant un préavis 6 mois avant le terme

## CONVENTIONNEMENT ANAH

Vous pouvez conclure une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat d'une durée :

- de 6 ans en l'absence de travaux subventionnés
- ou de 9 ans si vous effectuez des travaux, qui peuvent alors être subventionnés par l'ANAH

Jusqu'au 31-12-2022, sous réserve de la mise en place d'un conventionnement ANAH, d'une localisation du bien en zone A ou B (1) et de l'application d'un loyer social ou très social, le bailleur peut bénéficier d'une prime de 1000 € en confiant son logement en gestion à un organisme agréé.

## AVANTAGES FISCAUX

Si vous choisissez de conventionner votre logement, vous pouvez déduire jusqu'à 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 Code Civil (définition)
- art 1717 du code civil (sous-location)

*Avantages fiscaux - Code Général des Impôts :*

- art 31 + 1° o) (déduction forfaitaire de 15 % à 85 %)

(1) Arrêté du 01-08-2014 publié au JO le 06-08-2014 modifié par arrêté du 30-09-2014