



PLACEMENTS

SOLIBAIL

Solidarité et tranquillité en louant via une association

« **N**ous recevons plusieurs appels par semaine de particuliers qui veulent acheter un bien dans l'objectif de le louer solidaire, confie Sylvie Eschalier, chargée de la mobilisation de logements pour la fédération Habitat et Humanisme. Ce dispositif est encore méconnu, mais il se développe fortement depuis deux ans. » Appelé « Louez solidaire » à Paris (www.paris.fr/louezsolidaire) et « Solibail » dans les autres villes ([voir sur cohésion-territoires.gouv.fr](http://voir.surcohesion-territoires.gouv.fr)), ce dispositif permet d'allier investissement immobilier, entraide et sécurité pour le bailleur.

Pour cela, il lui suffit de confier son bien à une association agréée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), tel Habitat et Humanisme (mais aussi Aurore, réseau Fapil, Soliha...), pour au moins trois ans. Celle-ci y logera des personnes en situation de précarité.

TRIPLE GARANTIE

« En fait, le propriétaire signe le bail avec Habitat et Humanisme, qui établit une convention d'occupation temporaire avec l'occupant réel du logement, explique Sylvie Eschalier. C'est une location en sous-location. » Il perçoit ainsi les loyers de l'association

et lui délègue entièrement la gestion locative.

« Nous apportons une triple garantie au propriétaire : sur les risques éventuels d'impayés de loyer – les personnes que nous logeons sont bénéficiaires des allocations, qui couvrent au moins 80 % du montant du loyer –, de vacance locative, mais aussi de dégradations. Comme nous accompagnons les occupants pour les réinsérer dans la vie sociale et professionnelle, nous intervenons souvent chez eux et vérifions alors l'état du logement, détaille Sylvie Eschalier. Il n'y a pas de mauvaises surprises

Quel logement proposer ?

Le bien doit répondre à certains critères, le premier étant d'être décent. « Du studio au trois-pièces, cela constitue le cœur de cible des logements recherchés par l'association, soit environ de 20 à 80 m² », informe Sylvie Eschalier, d'Habitat et Humanisme. La Ville de Paris, elle, demande une surface d'au moins 25 m², mais des dérogations sont possibles à partir de 14 m². Dans tous les cas, « il doit être situé en zone urbaine ou périurbaine desservie par les transports en commun ».



Location solidaire mode d'emploi



quand le bailleur reprend son bien, ce qui n'est pas le cas avec un bail classique, car vous n'avez plus accès au logement [sauf autorisation du locataire]. »

La Mairie de Paris, elle, promet même de redonner un coup de jeune au logement lorsque le propriétaire veut récupérer son bien.

A cela s'ajoute un bel avantage fiscal : des loyers exonérés d'impôt à hauteur de 85 % pour les logements conventionnés par l'Anah (faire une demande sur anah.fr, lire ci-contre) et à condition de confier le bien, cette fois, au moins six ans. Etre sûr d'être payé, récupérer son bien locatif en bon état et au terme du bail faire preuve de philanthropie... Voilà des arguments à même de convaincre plus d'un bailleur, à condition de faire une croix sur la rentabilité.

Les loyers versés ne correspondent évidemment pas à ceux du marché, mais à une grille fixée par l'Anah.

Selon le loyer que le propriétaire souhaite demander au locataire, il peut s'agir d'une convention à niveau de loyer social, très social ou intermédiaire, le plus avantageux pour le bailleur (voir tableau ci-dessus), variable selon la zone. Pour appliquer l'un ou l'autre de ces loyers, les revenus du locataire ne devront pas dépasser certains plafonds. « Lorsque le logement n'est pas conventionné Anah, nous ne sommes pas obligés de respecter ces grilles au centime près, mais elles restent tout de même notre référence », précise Habitat et Humanisme.

Le prix, en quelque sorte, de la sécurité... et de la solidarité. — S. M.