

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 ;
- Avec le dispositif « Louer Mieux » vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) pour rénover votre logement, sans conditions de revenus.

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

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 (Société Civile Immobilière) 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 via le dispositif « Louer Mieux ».

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 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 du bail (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.

Vous pouvez notamment déduire de vos revenus locatifs :

- les frais de gestion et les intérêts d'emprunt ;
- 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%)

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