

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. Une garantie sur les risques locatifs vous est apportée.

Vous pouvez aussi 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.

Avec le dispositif « Louer Mieux » vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH 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

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

Durée

Le bail entre le bailleur et l'association Habitat et Humanisme est d'au moins 3 ans et idéalement de 6 ans ou plus.

Le contrat de sous-location 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 de bénéficier d'aides spécifiques à la rénovation, avec le dispositif « Louer Mieux ».

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 de 6 mois avant le terme du bail.

AVANTAGES FISCAUX

Si vous choisissez de conventionner votre logement, vous pouvez déduire jusqu'à 85 % des loyers de votre revenu foncier.

Vous pouvez notamment déduire de vos revenus locatifs :

- Les intérêts d'emprunt ;
- Le montant éventuel des travaux de réhabilitation.

SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés des coûts et des risques inhérents à toute gestion locative.

Vous bénéficiez d'une garantie sur les risques éventuels d'impayés, de dégradations et de vacance 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°-o (déduction forfaitaire de 85%)

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

Témoignages de propriétaires solidaires



GUY A. PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE À PARIS A CONFIE UN LOGEMENT À H&H DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE LA VILLE DE PARIS

“ Louez solidaire et sans risque. ”

Ce logement se trouvait disponible et j'avais entendu parler du système qu'Habitat et Humanisme avait mis en place. Je connaissais des gens bénévoles à H&H, et la formule m'a paru intéressante. D'une part parce qu'il y avait une dimension de solidarité, ça permettait de loger des gens qui n'arrivaient pas à se loger autrement, et d'autre part parce que ça m'enlevait un certain nombre de soucis : je n'avais pas besoin de chercher de locataires, je n'avais pas besoin de m'occuper de trouver une garantie en cas de loyer impayé.

Habitat et Humanisme m'a aidé à trouver des devis et des entreprises pour améliorer le logement avant de le relouer, il fallait notamment mettre aux normes l'électricité. Et puis, H&H me garantit qu'au bout de 3 ou 6 ans, selon mon souhait, je retrouverai mon logement disponible, ce qui peut m'intéresser ensuite pour mes enfants.



GENEVIÈVE FAGE, PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE À LYON

“ L'occasion de loger quelqu'un à un prix raisonnable. ”

On a acheté cet appartement il y a quelques temps pour avoir un apport pour notre retraite. C'était une opportunité qui s'était présentée dans notre quartier. Par nos enfants qui avaient fait des études pour être conseillers en économie sociale et familiale et qui donc connaissaient l'existence de Habitat et Humanisme, nous nous sommes tournés vers eux. C'était pour nous l'occasion de faire du social.

QU'EST CE QUI VOUS A PLU DANS CETTE DÉMARCHE ?

Cela permettait à des personnes qui avaient des problèmes de logement de pouvoir s'insérer plus facilement dans un quartier, dans la société.

VOUS PENSEZ QUE C'EST PLUS IMPORTANT DE FAIRE CE GESTE PLUTÔT QUE DE GAGNER UN PEU PLUS AVEC UN LOYER PLUS ÉLEVÉ ?

Oui, absolument. Pour nous, l'objectif est d'avoir un apport pour notre retraite, on ne cherche pas à spéculer sur le fait que ce soit un appartement dans un quartier aisé. C'était l'occasion de pouvoir loger quelqu'un à un prix raisonnable, on était partant à 100%.

VOUS AVEZ DES CONTACTS AVEC LA FAMILLE OU ALORS C'EST H&H QUI S'EN OCCUPE ?

C'est eux qui s'en occupent. Le contact, on l'a car nous sommes voisins, on se rencontre dans la rue, on se salue, on discute...

