

Investir pour Agir

La lettre des investisseurs philanthropes



habitat et humanisme

éditorial

Il y a un autre monde, il est dans celui-ci, disait Paul Eluard.

Or ce monde, dit-on, va mal, mais n'aurait-il pas plutôt mal, mal à son espérance, mal pour être déstabilisé ; les repères de nos représentations apparaissent comme fissurés.

Ce pessimisme n'a pas de raison. Il suffit d'interroger : auriez-vous souhaité vivre dans des siècles précédents, la réponse est non. Comment ne pas s'émerveiller de tant de libérations jusqu'à parvenir à désarmer les conflits, du moins en Europe.

A la « une » de nos médias et de nos conversations, voire de nos réflexions, un leitmotiv réside : la crise. Ce mot a la facilité des inexactitudes alors que nous assistons à un monde qui change, se transforme. Toute civilisation est mortelle rappelait Valéry. Elle l'est quand elle refuse d'évoluer, de s'ouvrir. Or la mondialisation, si elle est un espoir pour les uns, une crainte pour les autres, est pour tous une nouvelle donne qui n'est pas de l'ordre d'une crise mais d'un éveil à de nouvelles relations.

Si le consensus s'opère sur le mot crise, ne serait-ce pas parce que d'une certaine façon elle est perçue comme un phénomène cyclique ; d'aucuns considèrent qu'on s'en sort jusqu'à parfois penser qu'il suffit de patienter. A la différence d'une crise, on ne se sort pas d'une mutation, on y rentre avec les inquiétudes liées à l'inconnu.

Aurions-nous peur d'imaginer un autre avenir au point de considérer que ce temps est satisfaisant ?

Ne voyons-nous pas que la solidarité et même la fraternité se profilent jusqu'à saisir des signes d'espérance. Qui aurait pensé que des murailles s'affaibliraient entre les sociétés et les associations, deux entités qui trop souvent oubliaient de cohabiter, les premières se présentant comme seules créatrices de richesse et les secondes comme défenseurs du bien, pour le moins de l'intérêt général.

Un effacement se fait jour avec la perte d'influence de l'Etat-providence alors qu'explorent les précarités. Dans cette situation, nous assistons, voire nous participons à un changement de paradigme dont la trace est celle de la question du sens faisant surgir l'interrogation : qu'est-ce qu'entreprendre ?

Un concept se fait jour, celui de l'entrepreneuriat. L'enjeu n'est pas de le qualifier de social ou de solidaire, ni de le définir à partir du statut de l'entreprise, mais bien à partir de la finalité des engagements qui appellent de nouvelles approches juridiques ne laissant pas indifférents les praticiens du droit que sont les notaires, au sein desquels se distinguent de grands juristes.

Ainsi, le mal logement, syndrome des maux d'une société, a trop été entendu en terme de crise, c'est-à-dire d'un manque alors qu'il procède plus existentiellement d'une perte de sens pour ne point avoir saisi l'apport de celui qui est autre. La reconnaissance de l'incomplétude est toujours naissance à un autre regard à partir duquel les oubliés de nos sociétés trouvent enfin leur place.

Quelle chance que les acteurs du droit s'investissent pour trouver des réponses à de tels enjeux de société. Là où l'éthique est réfléchie, une intelligence de l'avenir s'éveille pour un monde plus libre, responsable et par là-même plus humain.

Et si au cours de leur congrès qui se tient à Lyon du 17 au 19 juin, les Notaires rêvaient, dans ce temps de mutation, à l'impossible pour tenter d'en réaliser tout le possible. Tel est leur programme.



Bernard Devert,
Fondateur d'Habitat
et Humanisme

La créativité notariale au service du logement des plus démunis.

INTERVIEW DE M^e TARADE, PRÉSIDENT DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Ainsi, il semble que nous vivions une crise du logement ! Crise parce que le coût de l'immobilier qui n'a cessé de grimper au cours des dernières années, rend l'accession à la propriété plus difficile et les loyers plus élevés. Crise parce que notre pays connaît un déficit de constructions de logements neufs. Crise parce que nombreux sont les français à la recherche d'un toit. Crise enfin, parce que ce sont les plus vulnérables, les foyers les plus démunis qui en sont les principales victimes. Alors, tandis que certains essayent de trouver des responsables à cette crise, nous, notaires, avons décidé d'agir. C'est le sens des démarches que nous avons entreprises avec Habitat et Humanisme comme en direction du Ministère du Logement.

de nos sociétés. Et ils n'y sont pas indifférents. Il nous appartient de les accompagner.

La seconde dimension de notre partenariat est juridique. Habitat et Humanisme est, nous le savons, une fédération d'associations dont la particularité est d'œuvrer pour le logement social en concevant des solutions techniques adaptées. Construire est indispensable, faire intervenir l'Etat et les collectivités locales aussi, mais l'Etat providence, on le sait, trouve ses limites. Quant aux collectivités, leurs marges de manœuvre financières sont réduites. Il faut donc trouver des modalités d'intervention adaptées. Pas seulement en proposant de nouvelles niches fiscales dont nous savons qu'elles ont de moins en moins de chances d'être

représentants de la Fédération autour de thèmes tels que l'usufruit social locatif (la possibilité pour un propriétaire de conférer l'usufruit d'un bien à un organisme s'occupant de logements sociaux), l'acquisition en nue-propriété, la cession ou la donation temporaire d'usufruit, le viager libre...

Bien d'autres pistes de réflexion sont engagées, par exemple en matière de fiscalité immobilière ou encore au sujet du droit de préemption urbain, outil de maîtrise du foncier par la collectivité publique et qui pourrait bénéficier, dans certaines conditions, à des structures d'utilité publique agissant dans le domaine du logement... Autant de pistes qui pourront déboucher sur des solutions concrètes.

Le mal logement est un fléau parce qu'il aboutit à des ghettos, ruine les collectivités, détruit des familles et l'harmonie sociale. Si les acteurs publics ont une conscience aigüe des dangers qu'il représente et de ses enjeux, ils sont aujourd'hui démunis tant est lourde et complexe la tâche qui consiste à y apporter des solutions, tant sont considérables les moyens financiers qu'il faudrait y consacrer. Nous savons pourtant que la réponse n'est pas que budgétaire. Qu'elle nécessite une mobilisation de tous, qu'elle est aussi affaire d'imagination pour que le cadre législatif et réglementaire qui s'applique au logement ne constitue pas un obstacle de plus qui ne pénaliserait au bout du compte que les plus pauvres. C'est la raison même de notre engagement dans ce partenariat.

Au demeurant, si nous sommes aux côtés d'Habitat et Humanisme dans cette démarche, si nous lui donnons une résonance particulière dans le cadre de notre congrès de Lyon dont les travaux sont consacrés aux propriétés publiques, c'est à la fois par engagement et par souci de cohérence. Les travaux du congrès se sont en particulier penchés sur les problématiques du logement social qui ne nous laissent pas indifférents. Dans le même temps, le Conseil supérieur du notariat s'est mobilisé et, il



Avec Habitat et Humanisme, nous partageons des valeurs, celles qui fondent l'équilibre de notre société. Nous partageons une même préoccupation : apporter des réponses à cette crise du logement. Nous partageons enfin une volonté : dépasser le cadre strict de la philanthropie pour faire preuve de créativité juridique. Nos congrès, depuis des décennies, nous permettent de nous projeter dans l'avenir et d'imaginer des solutions juridiques à des difficultés rencontrées par nos concitoyens. Combien de lois et de règlements ont pu être modifiés dans le seul intérêt des familles, des entreprises, des collectivités publiques après des propositions formulées par notre profession ? Elles sont légion !

Aujourd'hui, le partenariat que nous avons engagé depuis l'automne 2012 avec Habitat et Humanisme prend plusieurs dimensions. La première est la dimension libérale ou philanthropique. Elle ne saurait être oubliée. Ne serait-ce que parce que nos clients qui savent être généreux sont soucieux de l'utilité de leurs dons, attentifs à ceux qui en bénéficient. Et parce que notre mission est de veiller à ce que leur générosité aboutisse dans les meilleures conditions de validité, de sécurité juridique et de rapidité. Nos concitoyens savent combien le logement des plus démunis est un enjeu majeur

“ Avec Habitat et Humanisme, nous partageons des valeurs, celles qui fondent l'équilibre de notre société. Nous partageons une même préoccupation : apporter des réponses à cette crise du logement. ”

retenues et pérennisées. Mais surtout sur le plan juridique. C'est là que la présence des notaires trouve tout son sens. Parce que notre expertise en matière de droit de la propriété, de la construction, du crédit et de la fiscalité nous place au carrefour des compétences nécessaires pour concevoir des solutions nouvelles. C'est aussi parce que les notaires, professionnels de l'équilibre des contrats, peuvent proposer des solutions qui sécurisent un propriétaire qui a d'autres préoccupations que la seule rentabilité. Parce qu'ils peuvent ainsi contribuer à réconcilier l'économique et le social, l'humain et l'urbain.

Concrètement, le partenariat entre le notariat et Habitat et Humanisme s'est traduit par la signature d'une convention tripartite qui, outre la Fédération du Père Bernard Devert, réunit le Conseil supérieur du notariat et la Chambre interdépartementale des notaires de Paris. Il engage des groupes de travail associant des notaires et des

y a quelques semaines, j'ai rencontré Madame Duflot à qui j'ai présenté les propositions du notariat en vue de contribuer à des solutions nouvelles pour faire face à la crise du logement.

Certains esprits chagrins pensent parfois que les notaires, parce qu'ils ont - parmi leurs missions - celle de sécuriser le patrimoine de nos concitoyens et sa transmission, sont davantage préoccupés du sort de ceux que la vie a favorisés. Ces démarches, ce partenariat prouvent qu'on ne saurait réduire le notariat à cela.

La fonction de notaire est empreinte d'humanisme. Elle est là pour rétablir l'équilibre entre le puissant et le faible, le sachant et l'ignorant, le riche et le moins fortuné. Et les notaires, pleinement témoins et acteurs de leur temps ne sont pas indifférents au sort des plus démunis. La crise nécessite solidarité et imagination. Ces deux qualités sont, nous le savons, notariales. Et une fois de plus, nous saurons en faire preuve.

Donation temporaire d'usufruit : illustration

Un couple de retraités a contacté Habitat et Humanisme Ile-de-France début 2012, Madame venait de toucher un héritage. Le couple dispose de revenus confortables, ils sont soumis à l'ISF, leurs enfants sont établis. Aujourd'hui, ils n'ont pas besoin de cet argent, mais ils souhaitent l'investir pour pouvoir le transmettre plus tard. Après discernement, ils sont arrivés à deux conclusions : ils souhaitent donner une valeur solidaire à cet investissement et ils ne veulent surtout pas avoir à s'en occuper, ni payer les impôts afférents. Habitat et Humanisme leur a proposé d'acquérir un bien immobilier et d'effectuer une donation temporaire d'usufruit en faveur de l'association.

Le couple dispose de 400 000 € à investir tout compris, avec l'aide de l'équipe d'Habitat et Humanisme, ils définissent leur projet et précisent le profil du bien à rechercher par l'association (localisation, superficie, caractéristiques particulières du logement).

Une fois la vente réalisée, le contrat de donation est signé en présence du notaire des deux parties, en octobre 2012.

Donation temporaire de 10 ans

Valeur de l'appartement : **384 000 €**

Valeur fiscale de l'usufruit : **88 000 €**

Dans 10 ans, le bien entrera dans leur patrimoine pour être transmis à leurs enfants. En attendant, ils n'ont pas à se soucier de sa gestion, et ne paient pas d'impôt sur ce bien qui n'est pas pris en compte dans leur ISF, et ne supportent que les charges du nu-propriétaire (article 605 du code civil).

En cas de transmission familiale (donation ou héritage), la valeur de ce bien pourra être fortement dépréciée.



Le démembrement de propriété : un dispositif performant et citoyen pour baisser son assiette fiscale, sans appauvrir son patrimoine, et contribuer à une cause sociale.

(En l'état actuel du projet de loi de finances rectificative pour 2012, non encore débattu au parlement)



PRINCIPE

Il s'agit de séparer par convention l'usage et le revenu (usufruit) d'un bien, du droit d'en disposer (nue-propriété), de manière temporaire. Pendant le temps de la convention, le bien sort de l'assiette fiscale de son propriétaire, tandis que son usage et ses éventuels revenus reviennent au bénéficiaire. Le démembrement de propriété peut concerner toutes sortes de biens : immobilier, valeurs mobilières de placement, œuvres d'art...

Le démembrement de propriété conventionnel peut prendre la forme d'une donation temporaire d'usufruit, par lequel le propriétaire se défait totalement de l'usage et du revenu d'un bien pendant le temps qu'il choisit. Le démembrement peut aussi s'effectuer par le biais d'une cession temporaire d'usufruit, qui nécessite de se mettre d'accord sur un prix de cession. Dans ce cas, le propriétaire perçoit une somme d'argent évaluée en fonction de la durée de la convention, des bénéfices escomptés pour le bénéficiaire et, dans le cas d'un bien immobilier, du montant des travaux éventuels. Dans les deux cas, le démembrement donne lieu à un acte notarié. Quand le bénéficiaire est une personne morale, le démembrement ne peut excéder 30 ans.

Les bénéficiaires de tels dispositifs peuvent être des organismes à but non lucratif, non soumis aux impôts commerciaux qui utilisent les biens ou les revenus générés, dans le cadre de leur objet social. Ce qui ajoute une dimension citoyenne et solidaire au dispositif.

APPLICATION A HABITAT ET HUMANISME

Prenons l'exemple d'une cession temporaire d'usufruit d'un bien immobilier à la Fédération Habitat et Humanisme, reconnue d'utilité publique,

dont l'objectif est le logement et l'insertion des personnes en difficulté.

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

- vous, propriétaires, qui cédez temporairement le droit d'usage et le revenu de votre bien immobilier (usufruit) en conservant la nue-propriété de ce dernier,
- Fédération 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 pendant la durée du démembrement et retrouvez la pleine propriété de votre bien à l'issue de la convention,
- vous bénéficiez d'un régime fiscal favorable pour certains impôts.

MECANISME JURIDIQUE

Cédant : personne physique ou personne morale, propriétaire d'un bien immobilier.

Cessionnaire : Fédération Habitat et Humanisme
Durée : durée minimale de 15 ans en fonction de l'état du bien. Plus il y aura de travaux à amortir, et plus la durée sera longue, sans pouvoir dépasser 30 ans.

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

Valeur de l'usufruit : le capital que vous percevez sera d'autant plus important que la durée sera longue, ou que votre bien est en bon état.

Nature des droits conférés : en achetant l'usufruit de votre bien, Habitat et Humanisme 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 du démembrement : vous retrouvez la pleine propriété du bien remis dans son état d'origine. Si des travaux d'amélioration ont eu lieu, vous en bénéficiez sans contrepartie.

Par ailleurs, à l'extinction du démembrement, vous avez le choix entre :

- poursuivre le bail en cours avec le(s) locataire(s),
- ou à l'échéance du bail donner congé pour vendre ou occuper votre bien, auquel cas Habitat et Humanisme proposera un nouveau logement au(x) locataire(s) et vous accompagnera pour le(s) reloger.

REGIMES FISCAUX

Impôt sur le revenu : pendant la durée du démembrement, ne touchant pas de revenus fonciers sur ce bien, vous n'êtes pas imposés à ce titre. Le produit procuré par la cession d'un usufruit temporaire, ou sa valeur vénale si elle est supérieure, est soumis pour les cessions passées à compter du 14 novembre 2012 à l'impôt sur le revenu selon le régime des revenus fonciers et à la CSG-CRDS, selon le projet de loi de finances rectificative pour 2012 qui vient d'être adopté en Conseil des Ministres.

Si au retour de l'usufruit, vous décidez de vendre la totalité de votre bien, il est soumis au régime des plus values immobilières, en prenant comme date d'origine la date d'acquisition initiale du bien, soit une exonération de la plus-value si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans, en l'état actuel du régime des plus values immobilières.

Impôt sur la fortune : le bien n'entre plus dans l'assiette de calcul de l'ISF jusqu'à la fin du démembrement.

Taxe foncière : la taxe foncière est établie au nom de l'usufruitier, 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 et suivants

Code civil : art. 578 et suivants

- Régimes fiscaux :

- Code général des impôts (CGI) : art. 13-5 nouveau sous réserve de son adoption par le parlement (revenus fonciers pour les cessions d'usufruit temporaire)

- CGI : art. 885 G (ISF)

- CGI : art. 1 400 II (taxe foncière)

Témoignage d'un gestionnaire de patrimoine

PAR M. MARC DE CAMARET, QUILVEST BANQUE PRIVÉE



Au cours des nombreuses années d'expérience consacrées à la Gestion Patrimoniale, le Groupe familial au sein duquel nous nous consacrons tout particulièrement au conseil des fondations privées et du monde associatif, a toujours pris en compte des critères de gestion incluant l'optimisation à moyen et long terme, l'éthique dans la gestion des fonds, mais surtout la cohérence des démarches économique et sociale des vecteurs de support d'investissement.

La crise économique, la notion de risque raisonné, la responsabilité sociale du monde financier et de l'entreprise nous ont conduits à explorer pour nos clients d'autres pistes permettant de concilier efficacité économique et responsabilité sociale.

Particulièrement intéressés par la démarche d'Habitat et Humanisme, qui sous l'impulsion visionnaire de Bernard Devert, son Président-Fondateur, a développé depuis presque une trentaine d'années une entreprise solidaire d'insertion des plus défavorisés par la reconstruction du lien social, le logement de ces familles et leur accompagnement individuel par des bénévoles formés à cette mission, nous avons entamé une réflexion élargie sur ces sujets d'une brûlante actualité.

Si nous ne faisons que prendre en compte les chiffres : 16 000 familles logées, 2 700 bénévoles, 240 salariés dont une majorité de travailleurs sociaux, nous parlerions simplement des mérites comparés de telle ou telle association ou démarche des pouvoirs publics. Mais Habitat et Humanisme c'est aussi un laboratoire d'innovation de la finance solidaire et une association soucieuse d'une gestion très proche de celle d'une entreprise classique. C'est avec une grande intuition que la création de ses produits et supports financiers a su anticiper les risques de désengagement de l'Etat providence en équilibrant capitaux propres, prêts bonifiés, loyers des familles accompagnées.

Ces capitaux propres proviennent, avec un subtil équilibre, des placements de particuliers ou des fonds d'épargne salariale, des fruits de l'épargne solidaire (livrets, FCP, cartes bancaires), des dons, legs et donations.

Habitat et Humanisme, reconnue d'utilité publique, s'est également dotée d'une société foncière solidaire à capital variable bénéficiant depuis 2012 du statut de Société d'Intérêt Economique Général (SIEG) dont la souscription des parts est assortie de dispositions fiscales intéressantes que ce soit pour l'IR ou l'ISF

(TEPA, Madelin). Sa valorisation est calculée sur la destination sociale des biens immobiliers qu'elle acquiert et non sur leur valeur de marché, conférant ainsi une grande sécurité pour les souscripteurs. La valorisation des parts s'apprécie d'année en année depuis sa création.

Lorsque nous abordons l'analyse patrimoniale de nos clients, il est bien évident que les avoirs immobiliers ont une logique particulière, que ce soit sous l'angle de la répartition des risques, de la fiscalité ou de la transmission successorale.

Il est donc nécessaire d'explorer tous les aspects juridiques et fiscaux, sur lesquels les notaires doivent intervenir pour adapter et valider les solutions élaborées dans chaque cas.

Il est ainsi particulièrement intéressant de voir comment les propositions d'Habitat et Humanisme dans ce domaine complètent à la fois les préoccupations du gestionnaire et du juriste qu'est le Notaire tout en agissant pour la solidarité en respectant ou en optimisant la situation patrimoniale de nos clients.

Ainsi, la location/sous-location, le mandat de gestion solidaire, le bail à réhabilitation, le bail à construction, sont des solutions qu'il faut impérativement in-

tégrer et proposer dans la gestion patrimoniale, non seulement par ce qu'elles permettent de faciliter la vie du client (sécurisation des revenus, conservation du bon état du bien immobilier, simplification de la gestion administrative), de bénéficier des incitations fiscales qui y sont liées, de permettre de pratiquer des abattements de destination sociale dans la taxation du capital ou lors de sa transmission.

Le démembrement de propriété, la donation temporaire d'usufruit, font également partie des sujets à aborder avec son notaire et pour lesquels Habitat et Humanisme propose des solutions innovantes, sécurisantes et, bien sûr, avec la satisfaction de partager une démarche généreuse et philanthrope.

En conclusion, notre conviction est que, tant par ses produits financiers solidaires que par ses solutions de patrimoine immobilier, l'approche d'Habitat et Humanisme est d'une grande richesse pour nourrir la réflexion d'un professionnel de la gestion de patrimoine. Que l'appui et la validation du notaire, spécialiste du droit de la famille, de la fiscalité de l'immobilier est incontournable dans ces démarches. Que la convergence des démarches entre professionnels est une garantie pour nos clients et une opportunité pour la société.

La Société Foncière d'Habitat et Humanisme pour la production de logements d'insertion

J'ai fait toute ma carrière dans le service public, au service direct de l'Etat au sein du Ministère de l'Équipement, puis au sein d'entreprises publiques. A l'issue d'une carrière très enrichissante que je dois à ce Ministère, j'ai décidé comme nombre de mes collègues, de mettre l'expérience et les compétences acquises dans mes différents postes au service des autres comme bénévole dans un cadre associatif, et plus particulièrement au service des plus fragiles.

Ayant mis en œuvre au niveau départemental et régional, la politique de l'Etat en matière de logement social, pendant plus de quinze ans, j'ai choisi d'exercer mon activité de bénévole dans le secteur du logement des personnes défavorisées, et je remercie Bernard Devert de m'avoir proposé l'été dernier d'assurer la gérance de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

La Fédération Habitat et Humanisme a fixé à la Foncière l'objectif ambitieux de produire 500 logements très sociaux par an, à partir de 2015, et nous devons par ailleurs accroître nos efforts pour améliorer l'état de notre patrimoine, notamment en ce qui concerne sa rénovation thermique, tout en garantissant la valeur des capitaux qui nous ont été confiés par nos actionnaires.

Nous ne pourrions atteindre ces objectifs qu'avec l'action conjointe des 54 associations locales du Mouvement, de la Fédération et de la Foncière, et en nouant des partenariats avec des grandes entreprises, et diverses structures et fédérations professionnelles à l'instar de celui qui est engagé avec l'ordre de notaires.

Je mettrai pour ma part mon engagement et mes compétences personnelles au service de cette cause.



Patrice Raulin, gérant de la Foncière d'Habitat et Humanisme
X 1966, ingénieur Ponts et Chaussées

La Foncière en chiffres au 31/12/12

Capital + prime d'émission :	100,5 M€
Valeur de l'action :	144 €
Nombre d'actions :	765 440
Nombre d'actionnaires :	5 518
Nombre de logements :	2 456



FOCUS

1 EXEMPLE À BORDEAUX, LA MAISON DE SAINT FORT

FINANCEMENT

Fonds propres et mécénat :	700 000 €
Subventions publiques :	1 310 000 €
Emprunts :	840 000 €
TOTAL :	2 850 000 €

En Décembre 2010, la Foncière d'Habitat et Humanisme a acquis un ensemble immobilier, dans le centre-ville de Bordeaux.

La réhabilitation des bâtiments a permis de réaliser une pension de famille destinée à des personnes isolées et en grandes difficultés. Elle comporte 21 studios, 18 T1 et 3 T1 bis, pour 22 ou 23 résidents, et, dans le bâtiment sur rue, 2 logements sociaux PLAI indépendants, loués à des ménages à faibles ressources.

Les studios gravitent autour d'espaces et locaux collectifs aménagés pour faciliter la rencontre, l'échange et la socialisation, avec notamment : une salle de séjour/cuisine, une salle de réunion ouverte à des activités associatives du quartier, une buanderie, des locaux pour le bricolage ainsi qu'un jardin et des locaux annexes.

La maison est animée par deux responsables de maison et une équipe de bénévoles qui assurent présence et suivi personnalisé de chacun. Des repas communs et animations de toutes sortes (jardinage, bricolage, sorties en ville....) permettent à ces personnes éprouvées par la vie de retrouver les gestes du quotidien et la vie en société.

La Foncière d'Habitat et Humanisme

La Foncière d'Habitat et Humanisme fait figure d'exception, parmi les opérateurs du logement très social, ses fonds provenant pour plus d'un tiers de l'investissement privé. De même qu'Habitat et Humanisme fait figure d'exception dans le paysage associatif, ayant placé son action sous le signe de l'innovation et de l'entrepreneuriat social.

Constituée au 31 décembre 1986, à l'initiative de Bernard Devert, fondateur d'Habitat et Humanisme, sous forme de Société Civile Immobilière, la Société Foncière d'Habitat et Humanisme a été transformée en Société en Commandite par Actions, le 6 juin 1994.

Elle a pour objet :

- la construction de logements neufs, l'acquisition ou la prise en bail à réhabilitation et la rénovation de logements anciens, en assurant la maîtrise d'ouvrage de ces opérations,
- le montage des financements correspondants,
- la gestion du patrimoine ainsi édifié et financé, par mandat de gestion, en s'appuyant essentiellement sur les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) du Mouvement Habitat et Humanisme.

La Foncière est agréée par l'Etat pour produire du logement d'insertion et, à ce titre, reçoit des subventions et des prêts à long terme.

Pour la plupart des acquisitions/rénovations de logements :

→ 30% du financement provient des **fonds propres de la Foncière**

→ 35% de subventions de l'État et des Collectivités Locales

→ 35% de prêts des **organismes collecteurs, de la Caisse des Dépôts et Consignations et autres établissements financiers.**

La Foncière intervient dans 65 départements français, elle produit environ 250 logements par an.

Des projets adaptés aux contextes locaux

La Foncière travaille en liens étroits avec les 54 associations Habitat et Humanisme, présentes sur 65 départements. Les équipes locales identifient les opportunités immobilières et soumettent le dossier à un Comité d'Engagement, constitué d'experts indépendants du Mouvement, qui tranche sur la faisabilité technique. Cette procédure est une garantie efficace de la qualité des dossiers immobiliers retenus. Si le projet est approuvé, la Foncière achète, monte le dossier de financement, effectue les appels d'offre, et fait réaliser les travaux. C'est l'association locale qui gère l'attribution des logements et l'accompagnement social des ménages locataires.

Un modèle innovant d'actionnariat solidaire

Pour financer ses opérations, la Foncière d'Habitat et

Humanisme procède à des augmentations de capital par appel public à l'épargne, après visa de l'AMF. En 2012, elle a ainsi levé 12,5M€ en deux augmentations de capital. Les actionnaires, à 50,8%, des personnes physiques, bénéficient d'avantages fiscaux dans le cadre des dispositifs Madelin et TEPa. La Foncière est aussi un des rares outils de placement pour les sociétés de gestion de l'épargne salariale solidaire, 6 fonds ont ainsi souscrit à son capital.

Un acteur reconnu du logement d'insertion...

La Foncière d'Habitat et Humanisme est aujourd'hui un acteur reconnu de la maîtrise d'ouvrage du logement d'insertion en France, qui a reçu en 2005 l'agrément "entreprise solidaire", dans le cadre de la loi du 19 février 2001 relative à l'épargne salariale, et en 2012 celui de SIEG (Service d'Intérêt Economique Général).

...dont la solidité est établie

La Foncière a un capital de 100,5 M€, ses fonds propres s'élèvent au 31/12/2012 à 184 M€ dont 77 M€ de subventions d'investissements. Le total du bilan s'élève à 241 M€.

Le patrimoine de la Foncière comprend 2 456 logements au 31/12/2012. Une évaluation indépendante en valeur vénale a fourni une valeur vénale au 31/12/2012 de 193,1 millions supérieure à la valeur nette comptable des immobilisations. Ce montant ne tient pas compte du fait que la Foncière n'a pas le droit de vendre à des tiers non office HLM, n'a pas vocation à vendre des logements et est soumise à des plafonds conventionnés de location de logements sociaux.

Outre les contrôles réguliers effectués chaque année par le Conseil de Surveillance et les Commissaires aux Comptes (Cabinet Ernst & Young), la Foncière est soumise à des vérifications périodiques initiées par la MILOS (Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social). Elle est tenue de se conformer aux normes fixées par la Caisse des Dépôts et Consignations pour avoir accès à des financements à taux réduit. Le Comité de la Charte de Déontologie des organisations faisant appel à la générosité du public effectue également un contrôle des comptes et du fonctionnement de la Foncière, dans le cadre de l'agrément d'Habitat et Humanisme.



La Foncière intervient dans 65 départements français, elle produit environ 250 logements par an.

Propriétaires : comment concilier tranquillité, sécurité et solidarité, dans la gestion de ses biens

PAR MAÎTRE JEAN GUILLAUMONT NOTAIRE HONORAIRE À LYON



Durant toutes ces années passées dans cette profession, j'ai rencontré de nombreux propriétaires, qui étaient confrontés au devenir de leurs biens immobiliers. Certains avaient eu de très mauvaises expériences : de la dégradation de leur bien, à la rencontre de locataires indélicats, mais aussi à des agences ne remplissant que partiellement leur rôle, pour des tarifs souvent prohibitifs.

Evidemment les biens peuvent être gérés en direct par leurs propriétaires, mais ils sont alors confrontés à toute la complexité de la législation, et à la recherche de « bons locataires ». D'autres propriétaires héritent de biens dégradés et ne peuvent assumer la charge et la direction des travaux répondant aux normes actuelles de logement. Devant toutes ces difficultés, certains propriétaires renoncent tout simplement à mettre leur bien en location. Ceci est inadmissible à plusieurs titres, d'abord parce que le propriétaire perd les revenus potentiels de son bien, ensuite, parce que, dans le contexte de crise du logement sans précédent que nous traversons, tout doit être mis en œuvre pour proposer ces logements à la location. Les tensions sont telles sur le marché locatif, notamment dans les grandes agglomérations et les zones tendues, que les ménages modestes ne peuvent tout simplement plus se loger. **Pourtant des solutions existent pour ces propriétaires bailleurs.**

L'association Habitat et Humanisme propose ainsi divers dispositifs assurant tranquillité de gestion, avantages fiscaux et aides à la rénovation. J'ai pu constater le sérieux de son engagement.

La location / sous-location

Le propriétaire loue un logement à Habitat et Humanisme qui le sous-loue à un ménage dont la situation nécessite une solution locative de transition. Habitat et Humanisme reste locataire principal du logement, et accompagne l'occupant à trouver un logement pérenne dans le parc privé ou public. Si le bailleur choisit de conventionner son logement, il peut déduire jusqu'à 70% des loyers de son revenu foncier. Pendant toute la durée du bail, l'occupant est accompagné individuellement par une équipe d'Habitat et Humanisme.

Le mandat de gestion

Le propriétaire met en gestion son bien immobilier à un organisme de type AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) qui assure une gestion locative adaptée :

- 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.



Si on choisit de conventionner son logement on déduit jusqu'à 60 % des loyers de son revenu foncier. On peut déduire de ses revenus locatifs : les frais de gestion, ainsi que le montant éventuel des travaux de réhabilitation.

Certaines agences peuvent proposer un appui technique, financier et juridique pour réhabiliter le logement.

Le bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation est un dispositif qui permet au propriétaire d'un bien immobilier en voie de dégradation, de le faire réhabiliter par Habitat et Humanisme

qui le louera ensuite à des personnes fragilisées.

Il permet :

- 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 se décharger de la gestion locative.
- En contrepartie, Habitat et Humanisme garantit durant toute la durée du bail :
- a minima l'entretien du bien, voire même l'ensemble des réparations
 - la location du bien à des personnes à faibles ressources.

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

En fin de bail, Habitat et Humanisme rétrocède l'intégralité des travaux d'amélioration sans aucune indemnité. La valeur des travaux prévus contractuellement et effectués par Habitat et Humanisme, est exonérée de l'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstruction ou d'agrandissement. Le propriétaire reprend la liberté d'usage de son bien, sauf s'il choisit de conclure en direct un nouveau bail avec les occupants.

Le bail à construction

Le bail à construction vous permet, tout en gardant la propriété du sol, de céder l'usage d'un terrain à Habitat et Humanisme, qui en contrepartie, s'engage :

- à titre principal, d'y édifier des constructions, pour loger des personnes fragilisées
- et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

A l'expiration du bail, le propriétaire récupère gratuitement la propriété des constructions sauf dispositions contractuelles particulières. Ce transfert temporaire de droit réel doit être constaté par acte notarié. Le loyer du bail se détermine principalement par le coût de la construction que devra amortir Habitat et Humanisme, sur la durée du bail de 18 ans minimum.

En cours de bail, les loyers sont taxés au titre de revenus fonciers.

A la fin de bail, la remise gratuite des constructions édifiées par Habitat et Humanisme pourra être taxée en fonction de la durée du bail :

- moins de 18 ans : un impôt sur le revenu calculé sur le prix de revient des constructions doit être acquitté entre 18 et 30 ans : l'imposition sur le prix de revient est dégressive (décote de 8% par année de bail)
- au-delà de 30 ans : exonération d'impôt.

Plus de 2 500 propriétaires font déjà confiance à H&H pour la gestion de leur logement.

Grâce à eux, plus de 8 000 personnes sont sur la voie de la reconstruction.

NOUS CONTACTER



Alix Guibert

Responsable des ressources financières
Tél : 04 72 27 42 58
Email : a.guibert@habitat-humanisme.org



Bruno Sabatié-Garat

Responsable des relations avec le Notariat
Tél : 06 70 21 07 61
Email : b.sabatie-garat@habitat-humanisme.org



Maître Jean Guillaumont,

Notaire honoraire, legs et donations
Tél : 04 72 27 42 58
Email : j.guillaumont@habitat-humanisme.org

Investir pour Agir
est édité par

habitat et humanisme



69, chemin de Vassieux
69647 Caluire et Cuire cedex
Tél : 04 72 27 42 58
contact@habitat-humanisme.org

Directeur de la publication : Bernard Devert

Comité de rédaction : Marie Savereux, Marion du Verne
Christophe Herlédan, Alix Guibert

Maquette et conception graphique : MINT

Date de publication : 09/2013

Crédit Photo : Getty Images, Guillaume Atger,
Luc Benevelo, Collectif Item, Nicolas Baker, Jérémy Jung

témoignages

« Je perçois un loyer déterminé entre H&H et moi »

Guy A, propriétaire à Paris

Il a confié 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 HH, 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, HH 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.

Je perçois un loyer déterminé entre HH et moi suivant des barèmes qui ont été arrêtés avec la ville de Paris. Ils sont un petit peu inférieurs aux loyers du marché privé, mais ça m'enlève par ailleurs d'autres soucis, donc ça me paraît très bien !

« Je sais que la maison sera bien habitée »

Bertrand Paumery, propriétaire à Grenoble

M. Paumery a rejoint le dispositif propriétaire solidaire en Lorraine, suite à l'héritage de la maison de sa mère.

J'ai hérité d'une maison à Nancy mais j'habite Grenoble. Je ne pouvais pas la gérer de Grenoble, et j'ai cherché un organisme qui pouvait le faire mais d'une manière un peu plus sociale. Je suis au Secours Catholique donc j'ai quelques références auprès de personnes qui sont dans le besoin et j'avais déjà entendu parlé d'Habitat et Humanisme. J'ai appris qu'ils avaient une association en Lorraine et leur ai confié la gestion de la maison. Ils s'occupent de tout, mais j'essaie quand même de rencontrer au moins une fois par an les locataires. Je sais que la maison sera bien habitée, que si les locataires ont un problème, ils savent à qui s'adresser. Ils ne s'adressent pas directement à moi qui suis loin, et donc pas opérationnel tout de suite. C'est pour moi une tranquillité d'esprit mais ça ne suffit pas. J'apprécie également l'accompagnement proposé à ces personnes par HH. Les gens qui ont besoin de se loger, ont besoin d'être logés correctement et d'être suivis aussi s'ils ont des problèmes. Avant que cette maison soit gérée par HH, c'était ma mère qui s'en occupait mais les locataires se bouffaient le nez, ce n'était agréable pour personne.