

Le dispositif
**Propriétaires
et Solidaires®**

DOSSIER
de **PRESSE**
2026



Propriétaires et Solidaires®

UN DISPOSITIF GAGNANT-GAGNANT !

Le dispositif Propriétaires et solidaires ® permet à des propriétaires privés de mobiliser leurs biens pour loger des personnes à faibles ressources en échange d'une sécurisation locative optimisée et d'avantages fiscaux.

• **Une autonomie favorisée :** Il ne s'agit pas d'hébergement d'urgence, mais de location de logements adaptés à des personnes aux ressources modestes sélectionnées par une commission d'attribution. Pendant toute la durée du bail, les locataires sont accompagnés pour les aider dans leur insertion sociale et leur permettre, à terme, de retrouver leur pleine autonomie.

• **Un partenariat sécurisé :** Le propriétaire consent un loyer modéré et bénéficie en contrepartie d'une tranquillité de gestion intégrale, de garanties contre les impayés, les dégradations et la vacance locative selon le dispositif, ainsi que d'une fiscalité avantageuse et d'une prime via le dispositif Loc'Avantages.

5 atouts clés :

- Sécurisation locative
- Tranquillité de gestion
- Réduction d'impôt
- Valorisation du patrimoine (rénovation énergétique)
- Action solidaire concrète



CHIFFRES CLÉS

58 associations territoriales couvrant plus de 80 départements

2 sociétés foncières solidaires

11 Agences immobilières sociales et Agences Immobilières à Vocation Sociale

Un parc de plus de 12 000 logements dont plus de 5 000 confiés en gestion par des propriétaires solidaires

Un réseau de + de **3600 bénévoles** et **490 salariés** accompagnants



Le logement, un défi de société au cœur de nos villes



En 2026, l'accès à un toit digne demeure l'un des défis les plus pressants et les plus complexes de notre société. Trop souvent, le logement est perçu comme un simple objet de spéculation alors qu'il constitue avant tout un besoin de première nécessité, socle indispensable à toute insertion et à la dignité humaine. Aujourd'hui, la crise se durcit : la pénurie de logements accessibles, la hausse constante des coûts de construction et une précarité énergétique qui devient insoutenable pour les plus fragiles créent une fracture sociale de plus en plus visible au cœur de nos agglomérations.

Nous savons que de nombreux propriétaires privés, désireux de mettre leur bien en location ou de réaliser un investissement locatif, sont freinés par des inquiétudes légitimes. La crainte des dégradations, des impayés, de la vacance locative ou la complexité des travaux de rénovation énergétique peut s'avérer décourageante. C'est précisément pour répondre à ces enjeux que le mouvement Habitat et Humanisme déploie le dispositif Propriétaires et solidaires®. Notre ambition est de démontrer qu'il est possible de concilier la préservation des intérêts patrimoniaux des propriétaires avec une mission sociale d'intérêt général.

Devenir propriétaire solidaire, c'est choisir de valoriser son patrimoine pour en faire un levier concret au service de la cohésion sociale. Ce dispositif ne relève pas de l'hébergement d'urgence : il permet de proposer des logements adaptés à des familles ou des personnes isolées qui, grâce à un accompagnement de proximité, peuvent progressivement retrouver leur pleine autonomie. En confiant leur bien à Habitat et Humanisme, les propriétaires bénéficient d'une tranquillité de gestion totale et d'avantages fiscaux significatifs, tout en agissant concrètement contre le mal-logement.

Au-delà de l'aspect technique et sécurisé de notre gestion locative, cet engagement participe à bâtir une ville ouverte à tous. En privilégiant des logements situés dans des « quartiers équilibrés », nous favorisons une mixité sociale réelle et refusons la stigmatisation des populations précaires. « Rejoindre ce dispositif, c'est offrir à un locataire la chance de redresser la tête et de reprendre sa place dans la société, tout en valorisant durablement votre patrimoine. Ensemble, faisons du logement le premier maillon d'une solidarité active et durable. »

Pascal Isoard Thomas

Directeur Général d'Habitat et Humanisme

Plusieurs possibilités pour les propriétaires solidaires

Le dispositif se décline en plusieurs solutions sécurisées, permettant à chaque propriétaire de choisir l'option la plus adaptée à son projet patrimonial.

1. LE MANDAT DE GESTION LA SÉCURITÉ D'UN PROFESSIONNEL SPÉCIALISÉ

Pour les propriétaires souhaitant rester "bailleur" en titre tout en sécurisant leur relation locative, l'association propose le mandat de gestion via ses Agences Immobilières Sociales et à Vocation Sociale (AIVS), comme H&H Gestion. Dans ce cadre, le propriétaire signe un mandat de gestion, et bénéficie en plus d'une expertise spécifique au logement social. L'agence gère l'intégralité du quotidien : signature du bail, états des lieux d'entrée et de sortie, encaissement des loyers, quittancement et aides administratives. Ce mode de gestion permet également au propriétaire de souscrire une assurance couvrant les risques locatifs à tarif préférentiel, et de bénéficier d'un accompagnement personnalisé tout au long du bail. C'est une solution idéale pour sécuriser son patrimoine locatif tout en s'appuyant sur une gestion rigoureuse de proximité.

2. LA LOCATION / SOUS-LOCATION UNE SÉRÉNITÉ TOTALE

C'est le dispositif le plus sécurisant pour le propriétaire. Ici, Habitat et Humanisme devient le locataire en titre du logement.

- **Zéro risque financier** : L'association locale verse le loyer au propriétaire, que le logement soit occupé ou non. Elle porte l'intégralité des éventuels risques de dégradations et de vacance locative.
- **Zéro souci de gestion** : En tant que locataire en titre, l'association locale assume tous les frais et les contraintes de gestion liées à la sous-location.
- **Attribution et accompagnement** : Les locataires sont sélectionnés par une commission d'attribution et bénéficient d'un accompagnement social régulier. Le propriétaire bénéficie d'une tranquillité d'esprit totale en termes de location et de gestion.

3. L'INVESTISSEMENT LOCATIF SOLIDAIRE ACCOMPAGNER L'ACQUISITION

Pour les investisseurs solidaires souhaitant acquérir un bien en cœur de ville, les équipes d'Habitat et Humanisme interviennent dès l'amont du projet. Elles accompagnent l'investisseur dans l'identification d'opportunités immobilières, effectuent une visite des biens pré-sélectionnés, informent les investisseurs sur l'éligibilité aux subventions pour travaux, et procèdent ensuite à la recherche de locataires avec mise en place d'une gestion locative adaptée.

FOCUS SUR LES AVANTAGES FISCAUX

En choisissant un dispositif fiscal comme Loc'Avantages ou celui attaché au statut du bailleur privé, vous bénéficiez d'une incitation fiscale attractive visant à encourager la location solidaire.

LOC'AVANTAGES

est une incitation majeure de l'État : en pratiquant un loyer à caractère social inférieur au loyer du marché, le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant aller jusqu'à 65 % du loyer annuel sous certaines conditions, et pendant au moins 6 ans. À cela s'ajoute une Prime d'Intermédiation Locative (PIL) versée par l'Anah, pouvant atteindre 3 000 € par logement la 1^{ère} année selon la surface et le dispositif pratiqué.

LE STATUT DE BAILLEUR PRIVÉ

(dispositif Jeanbrun) est une nouvelle disposition de la Loi de Finances 2026, en vigueur jusqu'au 31-12-2028 : en louant à loyers maîtrisés sur une durée ferme de 9 ans, l'investisseur locatif bénéficie d'un amortissement fiscal annuel de 3,5 % à 5,5 % calculé sur 80 % du prix d'acquisition, plafonné à 12 000 €/an selon le niveau de loyer choisi.

Ces 2 dispositifs gagnant-gagnant peuvent bénéficier d'une gestion totalement sécurisée via l'intermédiation locative.

Accompagnement et expertise technique

La valeur ajoutée d'Habitat et Humanisme réside dans sa double expertise : l'accompagnement des personnes logées, et le conseil aux propriétaires bailleurs solidaires.

L'ACCOMPAGNEMENT DE PROXIMITÉ : SÉCURISER PAR L'HUMAIN

L'association ne se contente pas de loger ; elle accompagne les personnes logées pour favoriser leur insertion sociale et leur autonomie. Dès l'emménagement, chaque locataire est suivi par une équipe mixite composée de travailleurs sociaux et de bénévoles accompagnants. Ce suivi est multidimensionnel : aide à l'appropriation du logement, gestion du budget, lutte contre l'isolement ou aide aux démarches d'insertion professionnelle... **Pour le propriétaire, cet accompagnement est la meilleure garantie contre les dégradations : les équipes interviennent rapidement au moindre problème technique ou signal de fragilité sociale.**

EXPERTISE TECHNIQUE ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Face aux nouveaux enjeux du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), l'association joue un rôle de conseil stratégique.

- **Bail Renov'** : Habitat et Humanisme préside ce collectif national qui informe et conseille les bailleurs privés sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique de leurs biens
- **Aides financières** : les propriétaires peuvent être accompagnés dans le montage des dossiers de subventions auprès de l'Anah.
- **Le Bail à réhabilitation** : pour les logements nécessitant des travaux lourds, ce dispositif permet une prise en charge totale des travaux par la Foncière d'Habitat et Humanisme, en contrepartie d'une mise à disposition du bien sur une durée longue (20 à 25 ans), permettant une exonération de la taxe foncière.

UN RÉSEAU TECHNIQUE RÉACTIF

Pour les petits problèmes du quotidien (fuites, entretien courant), la plupart des associations mobilisent leur propre réseau de bénévoles bricoleurs. Ce service permet d'intervenir rapidement, évitant que de petits soucis techniques ne se transforment en dégradations majeures, assurant ainsi la préservation du patrimoine.

« Le louer de cette manière permet de garder le bien tout en lui donnant un sens. La meilleure des récompenses, c'est de voir quelqu'un en difficulté y entrer, et redresser la tête au fur et à mesure »

— **Alain D.**

Propriétaire solidaire.



FOCUS SUR UN RÉSEAU D'AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES, GAGE DE CONFIANCE

Habitat et Humanisme s'appuie sur un réseau de 11 Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) et AIS, couvrant la majorité des départements français. Les AIVS sont labellisées par la FAPIL, et disposent des compétences d'une agence immobilière professionnelle et respectent un cahier des charges exigeant, garantissant sécurité locative, qualité de gestion et fiabilité pour les propriétaires.



habitat & humanisme

Depuis 40 ans, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recréation de liens sociaux.

Le Mouvement est présent partout en France, à travers un réseau de 58 associations territoriales majoritairement animées par des bénévoles, au plus près des réalités locales, pour répondre aux besoins des plus fragiles sur leur territoire. Il dispose de plus de 11 700 logements à destination des personnes en difficulté et a logé et accompagné plus de 40 000 familles depuis sa création. Par ailleurs, il dispose également d'un réseau de 60 établissements pour personnes âgées dépendantes, à faibles ressources.

Contacts médias

Simon Labouyrie
slabouyrie@hopscotch.fr
06 59 41 91 35

Manon Vautier
mvautier@hopscotch.fr
06 98 03 31 82