

Le mandat de gestion

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 ;
- Pour rénover votre logement, sans conditions de revenus, vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et être accompagné via FRANCE RENOV'.

Si vous optez pour un conventionnement ANAH du logement, en contrepartie d'une diminution de loyer, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant aller jusqu'à 65 % du loyer annuel.

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 ou sans travaux avec l'Agence Nationale de l'Habitat d'une **durée de 6 ans via le dispositif « Loc'Avantages »**.

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 bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 65 % du loyer annuel.

Vous pouvez notamment déduire de vos revenus locatifs :

- les frais de gestion et les intérêts d'emprunt ;
- le montant éventuel des travaux de réhabilitation.

PRIME D'INTERMÉDIATION

Sous réserve de la mise en place d'un conventionnement ANAH, avec un loyer social ou très social le bailleur peut bénéficier d'une prime jusqu'à 3000 € par logement en confiant son logement en gestion à un organisme agréé.

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 : article 199 tricies (réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 65%).

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.

Pour rénover votre logement, sans conditions de revenus, vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et être accompagné via FRANCE RENOV'.

Si vous optez pour un conventionnement ANAH du logement, en contrepartie d'une diminution de loyer, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant aller jusqu'à 65 % du loyer annuel.

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.

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.

Modalité de gestion et loyer du bail

Selon les territoires, 2 solutions sont proposées, qui vous permettent de ne subir aucun risque locatif (vacances, impayés, dégradation), de pouvoir récupérer votre logement libéré au terme du bail et de contribuer au parcours d'insertion des personnes logées temporairement :

- Vous signez un mandat de gestion à honoraire majoré avec l'Agence Immobilière Sociale Habitat et Humanisme.
- Vous consentez une baisse significative de loyer à l'association locale Habitat et Humanisme, locataire principal du logement.

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 199 tricies (réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 65%).

CONVENTIONNEMENT ANAH

Vous pouvez conclure une convention avec ou sans travaux avec l'Agence Nationale de l'Habitat d'une **durée de 6 ans via le dispositif « Loc'Avantages »**.

Caractéristiques du bien :

Ce dispositif fonctionne sur tout type de logement (DPE F minimum), et notamment lorsqu'il est vacant ou qu'il nécessite des travaux. Il peut alors être conventionné ANAH afin de bénéficier d'aides spécifiques à la rénovation, notamment énergétique en étant accompagné par FRANCE RENOV'.

AVANTAGES FISCAUX

Si vous choisissez de conventionner votre logement, vous pouvez bénéficier une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 65 % du loyer annuel.

Vous pouvez notamment déduire de vos revenus locatifs :

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

PRIME D'INTERMÉDIATION

Sous réserve de la mise en place d'un conventionnement ANAH, avec un loyer social ou très social le bailleur peut bénéficier d'une prime jusqu'à 2 000 € par logement en confiant son logement en gestion à un organisme agréé.

SERVICES ET PRESTATIONS

Deux offres possibles selon les territoires :

- Location directe à l'association Habitat et Humanisme : une réduction de loyer (de 15 à 20%) sur la base de loyers conventionnés ANAH ; en contrepartie : aucun risque locatif et pas de frais de gestion.
- Mandat de gestion à une AIVS/AIS Habitat et Humanisme : un loyer conventionné niveau ANAH non décoté et des frais de gestion (de 15 à 20%) intégrant la garantie de tous les risques locatifs.

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...



Le bail à réhabilitation

PRINCIPE



Le bail à réhabilitation est un dispositif qui vous permet, en tant que propriétaire d'un bien immobilier en voie de dégradation, de le faire réhabiliter par la Foncière d'Habitat et Humanisme qui le louera ensuite à des personnes fragilisées.

Vous avez l'assurance :

- 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 vous décharger de la gestion locative.

En contrepartie, en plus de la réhabilitation, Habitat et Humanisme vous garantit durant toute la durée du bail :

- de conserver votre bien en bon état d'entretien et de réparation.

GARANTIES JURIDIQUES

Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier.

Preneur

Ce dispositif n'est accordé qu'à certains opérateurs, tels que la Foncière d'Habitat et Humanisme.

Durée

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.

Caractéristiques du bien

Il peut s'agir aussi bien d'un logement individuel, que d'un bâtiment vacant.

Après travaux et pendant toute la durée du bail, ce bien sera exclusivement destiné à l'habitation, et les logements seront conventionnés.

Prix du bail / loyer

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

Nature des droits conférés

En cédant l'usage de votre bien à Habitat et Humanisme, l'association peut disposer du bien pour le louer à des personnes fragilisées.

Ce transfert de droit réel doit être constaté par acte notarié dont les frais sont à la charge du preneur.

Fin du bail

Habitat et Humanisme vous remet un immeuble en bon état d'entretien sans réclamer aucune indemnité pour les travaux de réhabilitation réalisés.

Vous récupérez la liberté d'usage de votre bien, sauf si vous choisissez de conclure en direct un nouveau contrat de location avec les occupants.

AVANTAGES FISCAUX

Impôts sur le revenu

En fin de bail, la valeur des travaux prévus contractuellement et effectués par Habitat et Humanisme, est exonérée de votre impôt sur le revenu*, même lorsqu'il s'agit de reconstruction ou d'agrandissement.

**exonération réservée aux contribuables pers. physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés*

Impôt sur la fortune immobilière

La valeur du bien sort du champ de l'assiette de calcul de l'IFI, et ce pendant toute la durée du bail à réhabilitation.

Taxe foncière

La taxe foncière est établie au nom d'Habitat et Humanisme.

SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés :

- Du coût et du suivi des travaux ;
- De la gestion locative et de ses frais ;
- De frais d'entretien du bien.

Textes de référence :

Description du dispositif :

Art L-252-1 à 252-4 du code de la construction et de l'habitation

Avantages fiscaux - Code Général des Impôts :

- art 33 quinquies (exonération d'impôt sur le revenu)
- art 1400 II (taxe foncière)

Le bail à construction

PRINCIPE



Le bail à construction vous permet, tout en gardant la propriété du sol, de faire édifier des constructions sur le terrain par la Foncière d'Habitat et Humanisme, qui en contrepartie, s'engage :

- À loger des personnes fragilisées ;
- À conserver les constructions en bon état d'entretien et de réparation pendant toute la durée du bail.

A l'expiration du bail, vous récupérez gratuitement la propriété des constructions sauf dispositions contractuelles particulières.

GARANTIES JURIDIQUES

Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier.

Durée

Durée comprise entre 18 ans et 99 ans en fonction des constructions à amortir.

Caractéristiques du bien

Il peut s'agir d'un terrain ou d'un bien immobilier nécessitant une démolition préalable : l'obligation d'effectuer des constructions étant la condition intrinsèque du bail.

Loyer du bail

Il se détermine principalement par le coût de la construction que devra amortir Habitat et Humanisme, sur la durée du bail.

Nature des droits conférés

En cédant le droit de construire sur votre terrain à la Foncière d'Habitat et Humanisme, l'association peut disposer du bien pour le louer à des personnes fragilisées. Ce transfert temporaire de droit réel doit être constaté par acte notarié dont les frais sont à la charge du preneur.

Fin du bail

Sauf convention contraire :

- Vous devenez propriétaire des constructions édifiées par Habitat et Humanisme, sans indemnité ;
- Habitat et Humanisme se charge de reloger les locataires.

AVANTAGES FISCAUX

Impôts sur le revenu

En cours de bail, les loyers que vous recevez 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 : vous devrez vous acquitter d'un impôt sur le revenu calculé sur le prix de revient des constructions ;
- Entre 18 et 30 ans : l'imposition sur le prix de revient est dégressif (décote de 8% par année de bail) ;
- Au-delà de 30 ans : vous bénéficiez d'une exonération.

Taxe foncière

La taxe foncière est établie au nom de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés :

- Du coût et du suivi des travaux de construction ;
- De la gestion locative et de ses frais ;
- De frais d'entretien du bien, de toutes natures.

Textes de référence :

Description du dispositif :

Code de la construction et de l'habitation : art L251-1 à 251-9 • art R 251-1 à 251-3

Avantages fiscaux :

- règle d'imposition sur la valeur des constructions en Fin de bail: art 33 ter II Code Général des Impôts
- taxe Foncière à la charge du preneur: art L 251-1 Code de la construction et de l'habitation

PRINCIPE



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

- Vous, propriétaire, qui donnez temporairement le droit d'usage de votre bien immobilier (usufruit) pour une durée prédéfinie, tout en conservant la nue-propriété.
- Et la Fédération d'Habitat et Humanisme, association reconnue d'utilité publique, qui louera votre bien pour loger des personnes fragilisées.

En contrepartie,

- Les risques locatifs, la gestion et la taxe Foncière sont entièrement pris en charge par Habitat et Humanisme ;
- Vous êtes déchargés des travaux d'entretien, et récupérez dans l'état où vous nous l'avez donnée la pleine propriété de votre bien à l'issue de la convention ;
- Pour rénover votre logement, sans conditions de revenus, vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et être accompagné via FRANCE RENOV'.
- Vous bénéficiez d'un régime fiscal particulier.

GARANTIES JURIDIQUES

Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier.

Durée

La durée de la convention est librement déterminée par les parties en présence dans un intervalle de 3 à 30 ans. Dans la pratique, Habitat et Humanisme applique une durée minimale de 6 ans, pouvant aller jusqu'à 30 ans.

Caractéristiques du bien

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

Valeur de l'usufruit

La valeur fiscale de l'usufruit est estimée à 23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de 10 ans correspondant à la durée de l'usufruit, dans les limites de la valeur de l'usufruit viager.

Nature des droits conférés

En donnant l'usufruit de votre bien à Habitat et Humanisme pour une période prédéfinie, l'association peut disposer du bien pour le louer à des personnes fragilisées.

Le transfert du droit d'usufruit doit être constaté par acte notarié. Habitat et Humanisme dispose alors d'un droit réel sur ledit bien, et s'engage à le louer conformément à son objet social. Le bien est pris en l'état, sachant qu'un état des lieux contradictoire est annexé à la Convention.

Au terme de la donation d'usufruit

À l'extinction de la convention, sans aucune formalité, votre propriété pleine et entière se reconstitue naturellement par la réunion de la nue-propriété et de l'usufruit.

Sauf convention contraire, le propriétaire récupère son bien libre de tout locataire.

AVANTAGES FISCAUX

Impôts sur le revenu

Ne percevant pas de revenu locatif sur ledit bien, le nu-propriétaire n'est pas imposé à ce titre sur les revenus fonciers propres à ce bien.

Les charges payées par le nu-propriétaire sur ledit bien sont déductibles des autres revenus fonciers qu'il pourrait percevoir.

Impôt sur la fortune immobilière

La valeur du bien sort du champ de l'assiette de calcul de l'IFI, et ce pendant toute la durée de la donation temporaire d'usufruit.

Taxe foncière

La taxe foncière est établie au nom d'Habitat et Humanisme.

SUCCESSION

En cas de succession avant le terme prévu de la donation, votre nue-propriété est transmise à vos héritiers. La valeur fiscale du bien est alors celle de la nue-propriété.

SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés :

- De la gestion locative et des frais y afférents ;
- Des risques locatifs ;
- Des frais d'entretien du bien. Seules les grosses réparations prévues par la loi (au sens de l'article 605 et 606 du Code civil) demeurent à la charge du nu-propriétaire, sachant que la répartition des charges entre nu-propriétaire et usufruitier peut être précisée dans la convention.

La cession temporaire d'usufruit

PRINCIPE



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

- Vous, propriétaire, qui cédez temporairement le droit d'usage de votre bien immobilier (usufruit) en conservant la nue-propriété de ce dernier ;
- Et la Foncière d'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 et récupérez la pleine propriété de votre bien à l'issue de la convention ;
- Vous bénéficiez d'un régime fiscal particulier.

GARANTIES JURIDIQUES

Nu-Propriétaire

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier.

Durée

Dans la pratique, la Foncière d'Habitat et Humanisme applique une durée minimale de 25 ans en fonction de l'état du bien. Plus il y aura de travaux à amortir, et plus la durée sera longue.

Valeur de l'usufruit

Le produit de la cession que vous percevez sera défini en tenant compte d'une péréquation entre l'état du bien immobilier et la durée de la cession temporaire d'usufruit.

Nature des droits conférés

En cédant l'usufruit de votre bien à Habitat et Humanisme, l'association 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 de la cession d'usufruit

Habitat et Humanisme vous rétrocède l'usage du bien, sans indemnité.

Si des travaux d'amélioration ont eu lieu, vous en bénéficiez sans contrepartie.

Six mois avant l'extinction de l'usufruit, vous avez le choix entre :

- Proposer au(x) locataire(s) un nouveau bail ;
- Ou donner congé pour vendre ou occuper votre bien, au quel cas Habitat et Humanisme proposera un nouveau logement au(x) locataire(s) et vous accompagnera pour le(s) reloger.

AVANTAGES FISCAUX

Impôts sur le revenu

Il n'y a pas d'avantage sur le plan de l'impôt sur le revenu.

Le produit de la cession de l'usufruit temporaire est taxé au titre des revenus fonciers.

Impôt sur la fortune immobilière

La valeur du bien n'entre plus dans l'assiette de calcul de l'IFI, jusqu'au terme de la cession d'usufruit.

Taxe foncière

La taxe foncière est établie au nom d'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 à L.253-8
- Code civil : art. 578 et suivants

Avantages fiscaux - Code Général des Impôts :

- Code général des impôts (CGI) : art. 669 (plus-value)
- CGI : art. 885 G (IFI)
- CGI : art. 1 400 II (taxe foncière)
- CGI art.13

L'investissement locatif



VOUS SOUHAITEZ RÉALISER UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET LUI DONNER DU SENS ?

En nous confiant la mise en location et en gestion du bien, vous donner la possibilité de loger des personnes à faibles ressources.

Nous pouvons vous accompagner dans les différentes étapes de votre projet patrimonial :

- Identification de la localisation et de la typologie du bien ;
- Recherche des opportunités immobilières en fonction de vos critères et des besoins d'Habitat et Humanisme ;
- Visite des biens sélectionnés ;
- Pour rénover votre logement, sans conditions de revenus, vous pouvez bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et être accompagné via FRANCE RENOV'.
- Aide à la prise de décision ;
- Recherche du locataire et mise en place de l'accompagnement social ;
- Mise en place d'une gestion locative adaptée.

Une fois le bien mis en gestion auprès d'un organisme agréé, vous bénéficierez d'une **totale tranquillité de gestion** et, sous réserve d'un conventionnement ANAH et d'une diminution de loyer, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant aller jusqu'à 65 % du loyer annuel et d'une prime d'intermédiation allant jusqu'à 3000 € par logement.

