

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.