

Dossier de presse

Décembre 2011

et Propriétaires solidaires

www.propsol.habitat-humanisme.org

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| Communiqué de presse _____ | Page 2 |
| Les différents dispositifs existants _____ | Pages 3-7 |
| Témoignages _____ | Pages 8 |

Relations Presse : Gwenaëlle Le Gac

gwenaelle.legac@op3.fr

Tél. : 06 98 47 51 73

Fédération Habitat et Humanisme

federation@habitat-humanisme.org

Tél. : 04 72 27 42 58

habitat et humanisme 

Cette campagne a reçu le soutien de la Société Générale

 SOCIÉTÉ
GÉNÉRALE

et Propriétaires solidaires

www.propsol.habitat-humanisme.org

Nous vivons un temps de crise particulièrement difficile pour les plus fragiles d'entre nous : familles monoparentales, travailleurs précaires, retraités pauvres, chômeurs de longue durée.... **Ils sont de plus en plus nombreux à compter sur des ressources très limitées pour vivre, et notamment à ne plus pouvoir se loger dignement.** Dans les centres urbains, les niveaux de loyers ont atteint des niveaux incompatibles avec les revenus d'une très large part de français, même salariés ... Sans logement, comment élever sa famille ou trouver un emploi ? Vu l'ampleur de cette crise, c'est tout le corps social qui est fragilisé.

Dans ce contexte, l'appel à la solidarité de chacun s'impose.

Habitat et Humanisme, association oeuvrant en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté, lance un appel aux propriétaires de biens à louer :

En lui confiant la gestion de leur logement : ils agissent activement contre le mal-logement, tout en bénéficiant d'une tranquillité de gestion, d'avantages fiscaux et d'aides à la rénovation. Différentes solutions sont proposées selon la localisation du bien, l'état du logement, la durée envisagée... elles impliquent toutes un loyer inférieur au marché local, en contrepartie de garanties et d'avantages.

Habitat et Humanisme propose notamment **un accompagnement des personnes logées** afin de les aider à s'installer, trouver leurs marques dans leur nouvel environnement, et réussir leur insertion sociale.

Propriétaires et solidaires, les termes ne sont pas antinomiques, bien au contraire ! Ensemble, on peut agir pour une ville et une société plus justes.



Cette campagne est lancée en partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat).

Informations complètes www.habitat-humanisme.org

L'association Habitat et Humanisme agit depuis 25 ans en faveur des mal-logés. Présente dans 62 départements en France, Habitat et Humanisme permet aux familles et personnes seules, en difficulté, d'accéder à un logement décent à faible loyer, et de bénéficier d'un accompagnement favorisant une véritable insertion. L'association privilégie les quartiers « équilibrés » afin d'instaurer une mixité sociale dans les villes. Pour financer son action, Habitat et Humanisme a développé une gamme de produits d'épargne solidaires qui permettent à chacun de devenir acteur d'une économie de partage.

Fédération Habitat et Humanisme
federation@habitat-humanisme.org
Tél. : 04 72 27 42 58

Relations Presse : Gwenaëlle Le Gac
gwenaelle.legac@op3.fr
Tel : 06 98 47 51 73

Les différents dispositifs existants

La location / sous-location

PRINCIPE

Vous louez un logement à 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 à trouver un logement pérenne dans le parc privé ou public.

Vous avez aussi la possibilité d'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.

■ GARANTIES JURIDIQUES

▶ Bailleur

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

▶ Preneur

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

▶ Durée

Le bail est d'au moins 3 ans, et idéalement de 6 ans.

La convention d'occupation temporaire qu'Habitat et Humanisme conclue 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 travaux de remise aux normes. Il peut alors être conventionné ANAH.

▶ 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 6 mois avant le terme

■ AVANTAGES FISCAUX

Si vous choisissez de conventionner votre logement, vous pouvez déduire jusqu'à 70 % des loyers de votre revenu foncier.

■ SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés des coûts et des risques inhérents à toute gestion 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^m alinéa 8 (déduction forfaitaire de 30 à 70%)

Les différents dispositifs existants

Le mandat de gestion

PRINCIPE

Vous donnez en gestion votre 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

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

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.
Le contrat avec la famille est au minimum 3 ans pour un bailleur personne physique (ou SCI familiale) 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 de travaux de remise aux normes.

▶ **Conventionnement ANAH**

Vous pouvez conclure une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat d'une durée :

- de 6 ans en l'absence travaux
- de 9 ans si vous effectuez des travaux, qui peuvent alors être subventionnés par l'ANAH jusqu'à 90%.

Si le logement est vacant, vous pouvez bénéficier d'une prime supplémentaire, sous certaines conditions.

▶ **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**

- vous pouvez laisser le bail se reconduire pour la même période
- vous pouvez récupérer votre bien pour l'occuper personnellement ou pour le vendre, en donnant un préavis 6 mois avant le terme (art 15 L. 6/07/1989)

AVANTAGES FISCAUX

Si vous choisissez de conventionner votre logement vous pouvez déduire jusqu'à 60 % des loyers de votre revenu foncier.

Vous pouvez déduire de vos revenus locatifs :

- les frais de gestion,
- ainsi que le montant éventuel des travaux de réhabilitation

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 :

- art 31-I-1^m alinéa 8 (déduction forfaitaire de 30 à 60%)

Les différents dispositifs existants

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 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, Habitat et Humanisme vous garantit durant toute la durée du bail :

- a minima l'entretien de votre bien, voire même l'ensemble des réparations
- la location de votre bien à des personnes démunies

■ GARANTIES JURIDIQUES

▶ Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier

▶ Preneur

Ce dispositif n'est accordé qu'à certains opérateurs, tels qu'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.

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.

▶ Fin du bail

Habitat et Humanisme vous rétrocède l'intégralité des travaux d'amélioration sans aucune indemnité.

Vous récupérez la liberté d'usage de votre bien, sauf si vous choisissez de conclure en direct un nouveau bail 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

▶ 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, de toutes natures

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 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, 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 minimale de 18 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 l'usage de votre bien à 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.

▶ 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 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, de toutes natures

Textes de référence

Description du dispositif

La loi n°64-1247 du 16 décembre 1964 et le décret n°64-1323 du 24 décembre 1964 repris dans le code de la construction et de l'habitation :

- art L 251-1 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

Les différents dispositifs existants

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,
- 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 favorable.

■ GARANTIES JURIDIQUES

▶ **Bailleur**

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

▶ **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.

▶ **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 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 le bien remis dans son état d'origine.

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**

Ne touchant pas de revenus fonciers sur ce bien, vous n'êtes pas imposés à ce titre.

La plus value éventuelle sur la cession d'un usufruit temporaire est soumise à l'impôt sur le revenu

Si à l'expiration de l'usufruit, vous décidez de vendre la totalité de votre bien, il est exonéré de la plus-value puisque l'immeuble est détenu depuis plus de 15 ans.

▶ **Impôt sur la fortune**

Le bien n'entre plus dans l'assiette de calcul de l'ISF jusqu'à la fin de l'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 et suivants

Code civil : art. 578 et suivants

Avantages fiscaux :

- Code général des impôts (CGI) : art. 669 (plus-value)

- CGI : art. 885 G (ISF)

- CGI : art. 1 400 II (taxe foncière)

“ Témoignages ”

Guy A. Propriétaire solidaire à Paris, 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 !

Geneviève Fage, Propriétaire solidaire à Lyon

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 HH 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...

Donc vous ne regrettez pas du tout ce que vous avez fait ?

Absolument pas !

Bertrand Paumery, Propriétaire solidaire à Grenoble

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. Il s'occupe 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.