



GUIDE DU PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE

en île-de-France



“
*Donnez un sens
à votre patrimoine immobilier,
optez pour un patrimoine solidaire !*
”

fapil
Ile-de-France

SOMMAIRE

PLUSIEURS OPTIONS S'OFFRENT À VOUS SELON TROIS MODALITÉS PRINCIPALES

04.

PARTIE I VOUS LOUEZ VOTRE LOGEMENT EN L'ÉTAT

Les organismes adhérents vous proposent huit solutions qui garantiront votre patrimoine grâce à une gestion locative adaptée aux ménages modestes.

20.

PARTIE II VOTRE LOGEMENT A BESOIN DE TRAVAUX, VOUS DISEPOSEZ D'UN TERRAIN À BÂTIR OU VOUS AVEZ UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

Les organismes adhérents réalisent des travaux de rénovation et de mise aux normes. Ils construisent aussi des logements afin de les louer par la suite à des publics en difficulté.

32.

PARTIE III VOUS VOULEZ CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DES SOLIDARITÉS

Les organismes adhérents ont toujours besoin de la participation citoyenne : souscription à des produits d'économie solidaire, don, legs, donation, vente à une association, bénévolat.

42.

INDEX DES SIGLES

43.

L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

46.

LES ORGANISMES À CONTACTER

La Fapil Île-de-France, un réseau à la croisée de l'immobilier et du social.

Vous souhaitez contribuer à la lutte contre le mal-logement ? Donner du sens à votre patrimoine tout en préservant vos intérêts essentiels ? Ce guide est pour vous !

Face à l'intensité de la crise du logement en Île-de-France, l'ensemble des acteurs s'accorde sur la nécessité d'amplifier dans le parc privé une offre locative de type social. Propriétaires ou non d'un logement, membres de la société civile, vous pouvez tous contribuer aux actions de la Fapil Île-de-France et de ses adhérents, et participer ainsi concrètement à la lutte contre le mal-logement.

La Fapil Île-de-France a pour objectif de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus modestes que le marché locatif francilien tend, chaque année davantage, à exclure. Elle fédère une vingtaine d'associations, fondations et sociétés coopératives qui gèrent près de 6000 logements d'insertion en Île-de-France et accompagnent plusieurs milliers de familles dans leur parcours de réinsertion. Convaincus qu'il s'agit là d'une condition essentielle de la dignité humaine, la Fapil Île-de-France et ses membres œuvrent pour l'application effective du droit au logement.

Ce guide pratique et pédagogique vous présente un panorama complet des outils proposés par les professionnels du logement d'insertion, et vous oriente dans votre démarche solidaire. Ces outils, suffisamment divers pour répondre à vos attentes, sauront donner du sens à votre patrimoine.

Denis Laurent
Président de la Fapil Île-de-France



VOUS LOUEZ VOTRE LOGEMENT EN L'ETAT

SOLUTION N°1

P. 05

Confier la gestion de son logement à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) : le mandat de gestion

SOLUTION N°2

P. 07

Louer son bien à un organisme : la location / sous-location et ses modalités

- Le bail glissant
- La location à titre gratuit ou "loyer indirect"
- Le prêt d'usage
- Les dispositifs institutionnels
"Louez Solidaire et Sans Risque" et "Solibail"

SOLUTION N°3

P. 15

Confier son bien à un organisme à moyen ou long terme

- La donation et la cession temporaires d'usufruit
 - Le bail emphytéotique
-

“ Vous bénéficiez de dispositifs sécurisants et participez concrètement à la lutte contre le mal-logement. ”

SOLUTION N°1

CONFIER LA GESTION DE SON LOGEMENT À UNE AIVS® LE MANDAT DE GESTION

Vous confiez votre logement en mandat de gestion à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) qui assure une gestion sociale de proximité auprès des locataires, tout en vous garantissant les mêmes services qu'une agence immobilière classique. En échange d'une baisse de loyer d'au moins 20% par rapport au marché, vous bénéficiez de garanties contre les impayés et d'avantages fiscaux. Les AIVS® sont des structures à but non lucratif qui mettent leurs compétences de professionnels de l'immobilier au service de l'insertion par le logement des ménages modestes. Le label est délivré par la Fapil.



- **IDF : Solidarité Habitat Île-de-France**
- **93 : Immobilière Sociale Plaine Commune ; SOLIHA Est parisien**
- **94 : SOLIHA Est parisien**
- **95 : Loca'Rythm**

Fonctionnement

- Vous louez votre logement dans le cadre d'un bail de droit commun, à un loyer négocié accessible aux ménages modestes ;
- Vous mandatez une AIVS® pour en assurer la gestion locative adaptée, contre des honoraires de gestion de 5 à 10 % du loyer annuel, charges comprises.

Relations contractuelles

- Bail signé avec le ménage, de 3 ou 6 ans selon votre statut ;
- Mandat de gestion signé avec l'AIVS®.

Profil du ménage

Ménage autonome en mesure de s'acquitter d'un loyer mais ne pouvant trouver un logement dans le parc privé de droit commun francilien.

Statut du ménage

Locataire.

Participation financière du ménage

Règlement du loyer et des taxes afférentes.

VOS GARANTIES ET VOS AVANTAGES

- La gestion rapprochée de votre bien par l'AIVS® vous garantit un suivi régulier des locataires : aide à la gestion du budget, entretien du logement, prévention des impayés ;
 - Vos locataires peuvent avoir accès aux aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) en cas de difficulté ponctuelle, et aux allocations logement versées en tiers-payant ;
 - Dans le cadre d'un accord négocié par la Fapil, la MACIF propose des garanties contre les impayés, les dégradations et les contentieux locatifs ;
 - Vos frais de gestion peuvent être déduits de vos revenus locatifs ;
 - Vous bénéficiez d'un abattement fiscal de 30 à 60 % sur vos revenus fonciers bruts dans le cadre d'un conventionnement ANAH*.
-

VOTRE PROFIL

- Vous avez besoin d'un revenu locatif et vous souhaitez sécuriser votre location ;
- Vous ne résidez pas à proximité de votre bien et vous désirez une gestion paisible et sécurisée ;
- Vous souhaitez amoindrir nettement le risque locatif ;
- Vous souhaitez réduire votre base imposable, dans le cadre d'un conventionnement ANAH*.

*Cf. Annexe explicative sur les conventions, subventions et aides proposées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

SOLUTION N°2

LOUER SON BIEN À UNE ASSOCIATION LA LOCATION / SOUS-LOCATION ET SES MODALITÉS

Vous louez votre logement à une association qui elle-même le sous-loue à un ménage dont la situation actuelle ne lui permet pas d'assumer directement la charge d'un logement. Cette forme d'intermédiation locative a pour objet l'insertion des personnes à travers un accompagnement et une gestion locative adaptés. Les organismes de la Fapil Île-de-France vous proposent plusieurs modalités de sous-location, selon votre situation, vos projets ou la nature de votre bien. Quelle que soit la modalité choisie, le fait que l'association soit locataire vous garantit le paiement régulier des loyers et des charges – même en période de vacance entre deux occupations – et la restitution du bien en bon état.

1^{ÈRE} OPTION

LE BAIL GLISSANT

Vous signez un bail avec une association tout en vous engageant à accorder le statut de locataire en titre au ménage occupant, dès lors que sa situation économique et sociale lui permettra d'en assumer pleinement les responsabilités. Durant cette période de transition en location / sous-location, le locataire est soutenu et accompagné par l'association.

Le bail glissant s'inscrit dans une logique de parcours résidentiel et d'insertion ; il favorise l'accès et le maintien durable des ménages dans un logement sans changer de lieu d'habitation.



- **IDF : Emmaüs Solidarité ; Pour Loger ; Relais Habitat**
- **91 : SNL Essonne**
- **93 : Immobilière Sociale Plaine Commune ; SOLIHA Est parisien**
- **94 : SOLIHA Est parisien**

Fonctionnement

- Vous louez dans un premier temps votre logement à une association qui elle-même le sous-loue à un ménage dont la situation actuelle ne lui permet pas d'assumer pleinement la charge d'un logement. Pendant cette période, le ménage stabilise sa situation grâce à un accompagnement social lié au logement ;
- Suite à cette étape en sous-location et une fois le ménage prêt à devenir locataire, le bail est transféré à l'occupant.

Relations contractuelles

1^{ère} phase : location / sous-location

- Bail signé avec l'organisme agréé ;
- Convention d'occupation temporaire entre l'organisme et le ménage occupant ;
- Convention tripartite, signée par le bailleur, l'organisme agréé et le ménage précisant les modalités du glissement du bail.

2^{ème} phase : location directe au ménage

- Extinction du bail avec l'association ;
- Signature d'un nouveau bail avec le ménage occupant qui devient locataire en titre.

Profil du ménage

Personnes en mesure de s'acquitter d'un loyer mais ne remplissant pas toutes les conditions pour accéder à un logement de façon autonome, car ayant besoin d'un délai d'adaptation.

Statut du ménage

Occupant puis locataire après glissement du bail.

Participation financière du ménage

Règlement de la redevance (à l'association) puis du loyer après glissement du bail (au propriétaire), et des taxes afférentes.

VOS GARANTIES ET VOS AVANTAGES

- L'accompagnement adapté mené par l'association auprès du ménage lors de la période de sous-location vous assure d'une grande tranquillité de gestion et prépare le glissement du bail ;
- La gestion peut être poursuivie après glissement sous la forme d'un mandat de gestion avec une AIVS® (voir p. 5) ;
- Le risque locatif est porté par l'association jusqu'au glissement, vous garantissant des revenus locatifs sécurisés ;
- Dans le cadre d'un conventionnement ANAH, vous bénéficiez d'un abattement fiscal de 30 à 70 % sur vos revenus fonciers bruts*.

*Cf. Annexe explicative sur les conventions, subventions et aides proposées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

VOTRE PROFIL

- Vous avez besoin d'un revenu locatif et vous souhaitez sécuriser votre location ;
- Vous ne résidez pas à proximité de votre bien et vous désirez une gestion paisible et sécurisée ;
- Vous souhaitez amoindrir nettement le risque locatif ;
- Vous souhaitez réduire votre base imposable, dans le cadre d'un conventionnement ANAH.



EN PRATIQUE

LE BAIL GLISSANT, VECTEUR D'INSERTION DES JEUNES

SOLIHA Est parisien a été sollicité par le Conseil Général du Val-de-Marne dans le cadre de son projet expérimental "ROAD 94" initié en 2010 visant à accompagner de jeunes travailleurs et étudiants. Ces jeunes, suivis dans le cadre de l'ASE (Aide Sociale à l'Enfance) sont en situation d'emploi ou de formation mais rencontrent des difficultés d'accès au logement.

Par une convention tripartite, *SOLIHA*, le propriétaire-bailleur et le jeune conviennent d'un bail d'au moins 12 mois durant lequel l'association est locataire en titre. Lorsque *SOLIHA* considère que le jeune est en situation d'être autonome, il est proposé au bailleur de faire glisser le bail.

Ce dispositif permet une période d'adaptation utile aux publics fragiles, qui vivent dans un logement autonome pour la première fois. Le bail glissant prévient, pour le jeune, une sortie brutale du dispositif de prise en charge de l'ASE, tout en laissant au propriétaire le temps d'établir une relation de confiance.

POUR EN SAVOIR 

"Fiche expérience n°11" sur www.fapil-idf.net/sinformer/nos-publications

LA LOCATION À TITRE GRATUIT OU “LOYER INDIRECT”

Vous disposez d'un logement destiné à la location ? Vous pouvez le louer gratuitement à une association pendant 3 ans ou plus, pour qu'elle le propose aux ménages les plus modestes. En contrepartie, vous bénéficiez d'avantages fiscaux qui peuvent être importants et qui représentent votre “loyer indirect”.



- **IDF : Habitat & Humanisme Île-de-France**
- **75 : SNL Paris**
- **78 : SNL Yvelines**
- **91 : SNL Essonne**
- **92 : SNL Hauts-de-Seine**
- **94 : SNL Val-de-Marne**
- **95 : Loca'Rythm**

Fonctionnement

- Vous signez un “bail à titre gratuit” avec l’association. Celle-ci prend en charge la gestion du logement et s’engage à vous le restituer libre de toute occupation à l’échéance du bail ;
- Vous ne percevez aucun loyer de l’association : les loyers non-perçus sont considérés comme des dons et ouvrent droit à des réductions d’impôt sur le revenu ;
- L’association locataire pourra loger à très bon marché un occupant au budget précaire.

Relations contractuelles

- “Bail à titre gratuit” signé avec l’organisme agréé pour une durée de 3 ans minimum renouvelable ;
- Convention d’occupation temporaire entre l’organisme et le ménage occupant, pour un montant adapté à ses ressources.

Profil du ménage

Personnes hébergées qui rencontrent des difficultés d’accès au logement (ressources instables, fragilité socio-économique...), et ont besoin d’un temps d’adaptation avant l’accès autonome à un logement.

Statut du ménage

Occupant. L’association est locataire en titre.

Participation financière du ménage

Règlement à l’organisme de la redevance et des taxes afférentes.

VOS GARANTIES ET VOS AVANTAGES

- Vous n'avez pas à vous soucier de la gestion locative de votre bien, celle-ci étant déléguée à l'association locataire, et êtes assuré de récupérer votre bien en bon état ;
- Vous conservez vos pouvoirs dans la copropriété ;
- Les loyers que vous ne percevez pas sont reconnus comme un "don en nature" : vous bénéficiez à ce titre d'une réduction d'impôts sur le revenu de 75% des sommes versées jusqu'à 528 € puis de 66 % au-delà de cette somme, dans la limite de 20 % du revenu imposable* ;
- Vous pouvez tirer de votre bien un loyer indirect pouvant atteindre 8 à 10 €/m² net d'impôt.

VOTRE PROFIL

- Vous désirez une gestion paisible et sécurisée par l'association locataire ;
- Vous êtes imposé sur le revenu et souhaitez bénéficier d'importantes réductions d'impôts ;
- Vous n'avez pas besoin de revenus locatifs mensualisés ;
- Vous êtes un propriétaire solidaire et souhaitez contribuer à l'insertion durable de ménages modestes.

3^{ÈME} OPTION

LE PRÊT D'USAGE

Vous mettez à disposition d'une association, à titre gratuit, un bien dont vous n'avez pas usage. A charge de l'organisme bénéficiaire d'utiliser ce bien conformément aux engagements contractés avec vous, d'en assurer l'entretien pendant la durée du contrat et de régler les charges de copropriété et la taxe foncière : le bien sera géré selon toute la rigueur professionnelle d'usage.



- **IDF : Habitat & Humanisme Île-de-France**
- **75 : SNL Paris**
- **78 : SNL Yvelines**
- **91 : SNL Essonne**
- **92 : SNL Hauts-de-Seine**
- **94 : SNL Val-de-Marne**

*Le loyer que le propriétaire renonce à recouvrer demeure soumis à l'impôt sur le revenu. L'organisme agréé émet et adresse chaque année au propriétaire un reçu fiscal du montant total des loyers non-perçus ouvrant droit à réduction d'impôts. Cette réduction est donc très élevée.

Fonctionnement

- Le prêt d'usage est un contrat par lequel le propriétaire met gratuitement son bien à disposition d'une association afin de lui permettre de loger des publics défavorisés ;
- La durée du prêt est librement décidée entre le prêteur et l'association. Toutefois, compte tenu de leur activité, les associations demandent une durée minimale de 3 ans, avec un préavis de congé d'un an, afin d'organiser au mieux l'éventuel relogement de l'occupant.

Relations contractuelles

- Contrat signé entre le propriétaire et l'association dit "commodat" stipulant les conditions du prêt : l'association finance la quote-part de charges de copropriété ainsi que la taxe foncière ;
- Convention d'occupation temporaire entre le ménage logé et l'association.

Profil du ménage

Personnes hébergées qui rencontrent des difficultés d'accès au logement (ressources instables, fragilité socio-économique...), et ont besoin d'un temps d'adaptation avant leur accès autonome à un logement.

Statut du ménage

Occupant.

Participation financière du ménage

Règlement de la redevance et des taxes afférentes.

VOS GARANTIES ET VOS AVANTAGES

- Vous conservez votre bien à moindre frais, tout en vous déchargeant de la gestion locative ;
- Vous conservez vos pouvoirs dans la copropriété ;
- L'accompagnement adapté mené par l'association auprès du ménage vous garantit une grande tranquillité de gestion et un bon entretien du logement ;
- Vous êtes assuré de récupérer votre bien en bon état d'entretien au terme du contrat ;
- Le paiement des charges courantes (copropriété et taxe foncière) est reporté sur l'association preneuse jusqu'à la fin du contrat.

VOTRE PROFIL

- Vous disposez d'un logement vacant ou destiné à la location ;
- Vous êtes propriétaire d'un bien dont les charges sont importantes, tandis que votre impôt sur le revenu est faible ou inexistant*.

LES DISPOSITIFS INSTITUTIONNELS “LOUEZ SOLIDAIRE ET SANS RISQUE” ET “SOLIBAIL”

La Ville de Paris (Louez solidaire et sans risque) et l'Etat (Solibail) ont lancé deux dispositifs afin de répondre aux besoins en logements des ménages hébergés à l'hôtel ou en centre d'hébergement.

Confier votre logement à une association mandatée vous garantit une double sécurité : un rendement sûr et attractif et une gestion professionnelle de votre bien.



- **Solibail (en-dehors de Paris) :**

Freha (78, 92) ; Habitat & Humanisme (78, 92, 94) ; Immobilière Sociale Plaine Commune (93) ; SOLIHA Est parisien (93, 94) ; Relais Habitat (93)

- **Louez solidaire et sans risque (à Paris seulement) :**

Freha ; Habitat & Humanisme Île-de-France ; Pour Loger ; SNL Paris

Fonctionnement

- Vous louez votre logement à une association conventionnée Louez solidaire ou Solibail qui vous réglera les loyers pendant toute la durée de location ;
- L'association locataire sous-loue le bien à une famille sortant d'hôtel ou de centre d'hébergement qui verse une redevance adaptée à ses revenus ;
- La différence entre la redevance et le loyer est supportée respectivement par la Ville de Paris ou l'Etat ;
- Pendant la durée de l'occupation, le ménage bénéficie d'un accompagnement lié au logement.

Relations contractuelles

- Bail signé avec l'organisme agréé pour une durée de 3 ans minimum renouvelable ;
- Convention d'occupation temporaire entre l'organisme et le ménage occupant de 18 mois en moyenne, jusqu'à son relogement dans un logement social.

Profil du ménage

Personnes hébergées (hôtel, centres d'hébergement) qui rencontrent des difficultés d'accès au logement (ressources instables, manque d'autonomie, premier logement...), et ont besoin d'un temps d'adaptation préparatoire au relogement.

Statut du ménage

Occupant. L'association est locataire en titre.

Participation financière
du ménage

Règlement de la redevance, qui ne dépasse pas 30 % des ressources du ménage, et des taxes afférentes.

Conditions d'accès aux
dispositifs

Solibail (Île-de-France, sauf Paris) :

- Loyer fixé en-dessous des prix du marché local (loyer intermédiaire de l'ANAH maximum) et engagement d'au moins trois ans du propriétaire ;
- Dans le cadre d'un conventionnement complémentaire ANAH, le propriétaire s'engage pour 6 ans* ;
- Certains territoires sont privilégiés, notamment en fonction de leur proximité aux transports ;
- Le logement doit être un appartement, décent, libre et non-meublé, et disposer d'une surface minimale de 25 m² (grand T1) et maximale de 80 m² (T4).

Louez Solidaire (Paris)

- Engagement d'au moins 3 ans, avec un loyer fixé en-dessous des prix du marché local, compris entre 15 et 20 €/m² selon la surface ;
- Le logement doit être décent, libre et non-meublé et disposer d'une superficie de 30 m² minimum ;
- Dans le cadre d'un conventionnement complémentaire ANAH, le propriétaire s'engage pour 6 ans*.

VOS GARANTIES ET VOS AVANTAGES

- L'accompagnement adapté mené par l'association auprès du ménage vous assure d'une grande tranquillité de gestion ;
- Le risque locatif étant porté par l'association, locataire en titre, vos revenus locatifs sont sécurisés ;
- Vous êtes libre de récupérer votre bien à l'issue du bail ou de le renouveler ;
- Dans le cadre d'un conventionnement ANAH, vous bénéficiez d'un abattement fiscal pouvant atteindre 70 % de vos revenus fonciers bruts* ;
- Dans le cadre de Louez Solidaire, les frais liés à la réalisation des diagnostics obligatoires (DPE, risques naturels et plomb) peuvent vous être remboursés dans la limite de 150 €.

VOTRE PROFIL

- Vous avez besoin d'un revenu locatif et vous souhaitez sécuriser votre location ;
- Vous ne résidez pas à proximité de votre bien et vous désirez une gestion paisible et sécurisée ;
- Vous souhaitez amoindrir nettement le risque locatif ;
- Vous souhaitez réduire votre base imposable, dans le cadre d'un conventionnement ANAH*.

*Cf. Annexe explicative sur les conventions, subventions et aides proposées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

SOLUTION N°3

CONFIER SON BIEN À UN ORGANISME À MOYEN OU LONG TERME

Vous possédez un bien dont vous n'avez pas d'usage immédiat ? Les solutions de démembrement de propriété (séparation entre nue-propriété et usufruit) sont intéressantes dans une optique de gestion de patrimoine sur le moyen et le long terme. Grâce à votre statut de nu-proprétaire, vous pouvez réaliser d'importantes économies d'impôts. L'association usufruitière bénéficie alors de logements gratuits pour les louer à des ménages démunis.

A MOYEN TERME

LA CESSION ET LA DONATION TEMPORAIRES D'USUFRUIT

Vous transférez l'usage et les revenus qui émanent de votre bien immobilier à une association agréée pour une durée limitée. Cession et donation temporaires d'usufruit vous confèrent la garantie d'entretien voire d'amélioration de votre bien, tout en étant assuré d'en retrouver la pleine propriété à l'expiration de l'usufruit. En fonction des caractéristiques du logement et de vos modalités d'imposition, la "rentabilité" de ces dispositifs peut s'avérer proche de celle d'une location au prix du marché.

La principale différence entre donation et cession réside dans la nature, gratuite ou non, du transfert de l'usufruit.



- **IDF : Fondation pour le Logement Social ; Habitat & Humanisme Île-de-France ; SCIC Habitats Solidaires ; SNL Union**
- **75 : SNL Paris**
- **78 : SNL Yvelines**
- **91 : Monde en Marge, Monde en Marche ; SNL Essonne**
- **92 : SNL Hauts-de-Seine**
- **93 : Immobilière Sociale Plaine Commune**
- **94 : SNL Val-de-Marne**
- **95 : Loca'Rythm**

Fonctionnement

- La donation temporaire d'usufruit accorde à l'association bénéficiaire le droit d'user et de jouir du bien, sans contrepartie financière ;
- Dans le cas de la cession temporaire, le transfert d'usufruit est payant et permet au propriétaire de percevoir un capital immédiat ;
- D'une durée minimale légale de 3 ans, la donation ou la cession doit être dans les faits d'au moins 6 ans auprès des acteurs associatifs du logement d'insertion compte tenu de leur objet social, de leur vocation de relogement des ménages à l'extinction du bail et de leurs contraintes économiques.

Identification des parties

Cession et donation temporaires d'usufruit impliquent un démembrement de propriété entre le nu-propriétaire (le bailleur) et l'usufruitier (l'association agréée) :

- Donation temporaire d'usufruit : donateur (propriétaire) / donataire (association agréée) ;
- Cession temporaire d'usufruit : cédant (propriétaire) / cessionnaire (association agréée).

Conditions

- Cession et donation doivent faire l'objet d'un acte notarié ;
- La donation doit être réalisée au profit d'un organisme d'intérêt général et porter sur des actifs contribuant à la réalisation de son objet, pour que le propriétaire bénéficie de tous les avantages financiers ;
- La donation est soumise à une autorisation préfectorale vis-à-vis de l'association bénéficiaire.

VOS GARANTIES ET VOS AVANTAGES

Une gestion professionnelle

- Votre bien est entretenu sans aucun frais, et vous bénéficiez de la gestion professionnelle d'une association ;
- Le bien vous est rétrocédé libre de toute occupation et sans indemnité à l'extinction de l'usufruit et ce même lorsque des travaux d'amélioration ont été effectués.

Des avantages financiers

- Les charges courantes d'entretien, les honoraires engendrés par l'acte notarié et les frais d'assurance sont à la charge de l'association ;
- Vous êtes exonéré de taxe foncière durant la période de convention et, le cas échéant, votre bien est exclu de la base ISF ;
- Le cas échéant, vos intérêts d'emprunt demeurent déductibles de vos revenus fonciers, si vous possédez d'autres biens sur lesquels les reporter ;
- La cession et la donation temporaires à une association sont exonérées de droits de mutation.

VOTRE PROFIL

- Vous souhaitez vous engager à moyen terme auprès d'une association ;
- Vous vous situez dans une optique de gestion de patrimoine ;
- Vous n'avez pas besoin de revenus locatifs ;
- Vous êtes propriétaire de plusieurs logements et souhaitez réduire votre base imposable ;
- Vous souhaitez conserver votre bien en bon état d'entretien sans en supporter les charges courantes, de travaux et la taxe foncière ;
- Vous êtes soumis à l'ISF et désirez conserver votre bien tout en l'excluant de votre base imposable ;
- Pour la cession : vous souhaitez dégager momentanément un petit capital de votre bien sans pour autant vous en défaire.

A LONG TERME

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Dans le même esprit et pour une durée plus longue, vous pouvez opter pour le bail emphytéotique. Vous confiez votre bien, pour une durée d'au moins 18 ans, à une association qui va l'entretenir, l'améliorer et le réparer, et bénéficiez des mêmes garanties et avantages fiscaux qu'avec la cession et la donation temporaires d'usufruit. A la fin du bail, vous récupérez votre bien valorisé. Par le bail emphytéotique, vous vous associez durablement à la mission associative et contribuez à long terme au logement de ménages démunis.



- **IDF : Fondation pour le Logement Social ; Freha ; Habitat & Humanisme Île-de-France ; SCIC Habitats Solidaires ; SNL-Prologues ; SNL Union**
- **75 : SNL Paris**
- **78 : SNL Yvelines**
- **91 : Monde en Marge, Monde en Marche ; SNL Essonne**
- **92 : SNL Hauts-de-Seine**
- **94 : SNL Val-de-Marne**

Fonctionnement

Vous contractez un bail emphytéotique avec l'association preneuse, contre une redevance ou le bénéfice de l'amélioration du bien au terme du bail. Vous conférez par ce contrat un droit réel à l'association qui est libre de transformer ou rénover le bien si ces modifications ne portent pas atteinte à la valeur du fonds. Dans la pratique, ces transformations sont toujours effectuées avec l'accord du propriétaire.

Identification des parties

Le bail emphytéotique implique un démembrement de propriété :

- Le bailleur, propriétaire privé, conserve la nue-propriété ;
- L'organisme agréé preneur, dit "emphytéote", est l'usufruitier du bien.

Conditions

- Le bail doit faire l'objet d'un acte notarié ;
- Le bail ne peut comprendre d'obligations de construction ni de clauses limitant l'usage auquel l'association preneuse peut affecter les lieux loués.

Durée du bail

- 18 à 99 ans ;
- La tacite reconduction est impossible mais le bail peut être prorogé suite à l'accord des parties en cours de bail.

VOS GARANTIES ET VOS AVANTAGES

Gestion et valorisation de votre bien

- Votre bien est entretenu sans aucun frais, et vous bénéficiez de la gestion professionnelle d'une association ;
- Vous êtes assuré de récupérer un bien valorisé et libre de tout occupant (sauf mention contraire dans le contrat) à l'extinction du bail ;
- Vous conservez votre patrimoine tout en déléguant les pouvoirs en copropriété, la gestion et les charges afférentes (de copropriété notamment).

Des avantages financiers

- Tous les travaux (y compris les grosses réparations), les honoraires engendrés par l'acte notarié et les frais d'assurance sont à la charge de l'association preneuse ;
- Vous êtes exonéré de taxe foncière tout au long du bail ;
- Votre bien est exclu de la base ISF ;
- Le cas échéant, vos intérêts d'emprunt demeurent déductibles de vos revenus fonciers, si vous possédez d'autres biens sur lesquels les reporter.

VOTRE PROFIL

- Vous souhaitez vous engager à long terme auprès d'une association pour le relogement des ménages démunis ;
- Vous optez pour une approche patrimoniale de vos biens ;
- Vous souhaitez conserver votre bien en bon état d'entretien sans vous préoccuper de quoi que ce soit ni en supporter les charges courantes, de travaux et la taxe foncière ;
- Vous êtes soumis à l'ISF et désirez conserver votre bien tout en l'excluant de votre base imposable.

VOTRE LOGEMENT A BESOIN DE TRAVAUX, VOUS DISPOSEZ D'UN TERRAIN A BATIR OU VOUS AVEZ UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

SOLUTION N°1

L'aide des associations pour réaliser des travaux

P.21

SOLUTION N°2

Le bail à réhabilitation

P.24

SOLUTION N°3

Le bail à construction

P.26

SOLUTION N°4

Intégrer du logement d'insertion dans
un projet d'habitat participatif

P.29

“ Avec l'aide des associations
de la Fapil Île-de-France,
vous valorisez votre bien,
tout en contribuant au
relogement des ménages
démunis. ”

L'AIDE DES ASSOCIATIONS POUR RÉALISER DES TRAVAUX

Vous êtes propriétaire d'un immeuble ou d'un logement qui nécessite des travaux avant sa mise en location mais vous n'avez pas la capacité de les financer ? Vous pouvez peut-être bénéficier d'une aide de l'ANAH et solliciter les organismes associatifs pour leurs compétences d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Ils peuvent éclairer votre projet immobilier dans ses aspects techniques, administratifs et financiers, en vue de leur confier votre bien en gestion.



- **IDF : Fondation pour le Logement Social ; Solidarité Habitat Île-de-France**
- **93 : SOLIHA Est parisien**
- **94 : SOLIHA Est parisien**
- **95 : Loca'Rythm**

Fonctionnement

- Vos travaux sont subventionnés par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et vous bénéficiez d'avantages fiscaux, en contrepartie d'une convention à loyer maîtrisé (intermédiaire, social ou très social) pour une durée de 9 ans minimum* ;
- Une association agréée vous accompagne dans votre projet de travaux et peut prendre votre bien en gestion.

Relations contractuelles

- Convention de 9 ans minimum signée avec l'ANAH* ;
- Contrat d'AMO avec une association agréée ;
- A l'issue des travaux, mandat de gestion auprès d'une AIVS® (cf. p.5) ou dispositif de location / sous-location auprès d'une association agréée (cf. p. 7-14).

*Cf. Annexe explicative sur les conventions, subventions et aides proposées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

- Les travaux subventionnables par l'ANAH sont :
 - > les travaux lourds de réhabilitation,
 - > les travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité, l'adaptation et les performances énergétiques,
 - > les interventions en réponse à une procédure de Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou à un contrôle de décence,
 - > la transformation d'usage* ;
- Votre logement doit être destiné à la location, être loué à des personnes physiques au titre de résidence principale et respecter les plafonds de loyer et de ressources stipulés par la convention.

VOS GARANTIES ET VOS AVANTAGES

- Vous êtes aidés par des professionnels dans votre projet de rénovation ;
- Vous pouvez solliciter l'aide de solidarité écologique du programme *Habiter Mieux* de l'ANAH à hauteur de 2000 € maximum dès lors que vos travaux génèrent un gain de performance énergétique d'au moins 25%* ;
- Vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier de primes complémentaires de réduction de loyer d'un montant maximum de 150 €/m² dans la limite de 80 m² par logement, et de soutien aux travaux lourds à hauteur de 2000 ou 4000 € ;
- Les subventions de l'ANAH peuvent être éventuellement complétées par les collectivités locales (renseignements à obtenir auprès des associations fléchées)* ;
- Dans le cadre de la convention ANAH, vous bénéficiez d'une déduction fiscale de 30 % à 70 % sur vos revenus fonciers*.

VOTRE PROFIL

- Votre bien nécessite d'importants travaux mais vous n'avez pas la capacité d'en financer la totalité ;
- Vous souhaitez être orienté dans vos projets de travaux ;
- Vous désirez vous associer à moyen terme à la mission associative.

*Cf. Annexe explicative sur les conventions, subventions et aides proposées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).



L'ADAPTATION DU LOGEMENT AUX SITUATIONS DE HANDICAP

Depuis 2004 le pôle “adaptation et accessibilité” de *SOLIHA Est parisien* accompagne les propriétaires bailleurs et occupants dans leurs travaux d'adaptation du logement au handicap et au vieillissement (accessibilité extérieure, adaptation du mobilier, réagencement). Avec 9 salariés dont 4 ergothérapeutes, le pôle fait aujourd'hui de *SOLIHA Est parisien* l'un des acteurs les plus en vue dans ce domaine de compétences.

Sur la base d'un diagnostic personnalisé, l'association vous assiste dans la conception et la réalisation des travaux et vous oriente dans votre recherche de soutiens financiers (ANAH, Allocation personnalisée d'autonomie, Caisses primaires et complémentaires de retraite...).

POUR EN SAVOIR 

“Fiche expérience n°15” sur www.fapil-idf.net/sinformer/nos-publications

LE BAIL À RÉHABILITATION

Vous êtes propriétaire d'un logement ou d'un immeuble devenu vacant qui nécessite de lourds travaux (réagencement, gros œuvre, amélioration de la performance énergétique, remise aux normes) ? Vous pouvez confier ce bien à une association qui réalise les travaux définis avec vous, le loue à des ménages démunis pendant la durée du bail, et vous le rend à son terme en l'état après travaux. Du fait de l'importance des travaux réalisés et de l'absence de toute fiscalité pour le propriétaire, le bail à réhabilitation a une rentabilité proche de celle d'une location sur le marché privé.



- **IDF : Fondation pour le Logement Social ; Freha ; Habitat & Humanisme Île-de-France ; SCIC Habitats Solidaires ; SNL-Prologues ; SNL Union**
- **75 : SNL Paris**
- **78 : SNL Yvelines**
- **91 : Monde en Marge, Monde en Marche ; SNL Essonne**
- **92 : SNL Hauts-de-Seine**
- **94 : SNL Val-de-Marne**

Fonctionnement

L'association définit avec vous et s'engage à réaliser les travaux d'amélioration nécessaires sur votre bien immobilier, et à le conserver en bon état en vue de le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail. Le bail à réhabilitation peut porter aussi bien sur un immeuble entier qu'un logement isolé.

Identification des parties

Le bail à réhabilitation implique un démembrement de propriété entre nue-propiété et usufruit :

- Le bailleur est nu-propiétaire ;
- L'organisme agréé MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion) preneur est l'usufruitier du bien jusqu'à la fin du bail.

Conditions

- Le bail doit faire l'objet d'un acte notarié car il confère au preneur un droit réel immobilier.

Durée du bail

- La durée minimale légale est de 12 ans. Dans les faits, les baux sont d'au moins 15 ans ;
- Le bail ne peut être prorogé par tacite reconduction.

VOS GARANTIES ET VOS AVANTAGES

- Vous revalorisez votre bien immobilier sans frais tout en conservant votre patrimoine ;
- L'association prend en charge le coût des travaux, et assure leur direction jusqu'à bon achèvement ;
- Vous êtes assuré d'une grande tranquillité de gestion : l'association prend en charge la gestion locative, les charges de copropriété, les frais de notaire et les travaux d'entretien ;
- Vous êtes exonéré de taxe foncière tout au long du bail ;
- Votre bien est exclu de la base ISF, le cas échéant ;
- Tous les travaux réalisés par l'association qui vous reviennent à la fin du bail sont exonérés d'impôts sur le revenu.

VOTRE PROFIL

- Votre bien nécessite d'importants travaux mais vous n'avez pas la capacité de les financer ou ne souhaitez en supporter ni l'organisation ni la charge ;
- Vous souhaitez vous engager à moyen ou long terme auprès d'une association pour le relogement des ménages démunis ;
- Vous optez pour une approche patrimoniale de vos biens ;
- Vous êtes soumis à l'ISF et désirez conserver votre bien tout en l'excluant de votre base imposable.



EN PRATIQUE



LE BAIL À RÉHABILITATION : UNE DÉMARCHE "GAGNANT-GAGNANT"

En 2011, *SNL Paris* et un propriétaire privé conviennent d'un bail à réhabilitation pour un trois-pièces situé dans le 5^e arrondissement de Paris. Outre la réfection complète et le réagencement du logement pour une valeur totale de plus de 53 000 €, les travaux ont permis une amélioration de ses performances thermiques. La consommation d'énergie a été divisée par 4, de 392 kWh/m²/an avant travaux à 91 kWh/m²/an après travaux.

POUR EN SAVOIR 

"Fiche expérience n°4" sur www.fapil-idf.net/sinformer/nos-publications

LE BAIL À CONSTRUCTION

Vous êtes propriétaire d'un terrain nu que vous aimeriez valoriser ? Vous pouvez confier ce bien par acte notarié à une association pour une durée d'au moins 18 ans afin qu'elle y construise un ou plusieurs logements. Pendant la durée du bail, ces logements sont gérés par l'association qui les loue aux plus démunis. Au-delà de l'intérêt pour l'association de disposer du bien pendant une longue durée, ce bail vous permet de réaliser d'importantes économies d'impôts tout en valorisant votre patrimoine.



- **IDF : Freha ; Habitat & Humanisme Île-de-France ; SCIC Habitats Solidaires ; SNL-Prologues ; SNL Union**
- **78 : SNL Yvelines**
- **91 : SNL Essonne**
- **92 : SNL Hauts-de-Seine**
- **94 : SNL Val-de-Marne**

Fonctionnement

- Vous confiez votre terrain, pour une durée déterminée, à une association agréée ; celle-ci est dans l'obligation d'y édifier un bâtiment ;
- Le projet de travaux est élaboré avec vous et déterminé dans la convention de bail ;
- L'association assume toutes les responsabilités liées aux logements édifiés et les loue à des ménages démunis jusqu'à la fin du bail ;
- A l'issue du bail, vous devenez pleinement propriétaire des logements édifiés et régulièrement entretenus, sans indemnité pour l'association.

Conditions

- Le bail doit faire l'objet d'un acte notarié car il confère au preneur un droit réel immobilier.

Identification des parties

- Le bail à construction implique un démembrement de propriété entre nue-propriété et usufruit :
- Le bailleur est nu-propriétaire ;
 - L'organisme agréé MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion) preneur est l'usufruitier du bien jusqu'à la fin du bail.

Durée du bail

- De 18 à 99 ans ;
- En pratique, le bail à construction est de 40 ans en moyenne ;
- Il est impossible de proroger le bail par tacite reconduction, deux solutions étant envisageables en fin de bail :
 - > Restitution des constructions sans indemnité au propriétaire ;
 - > Maintien des constructions et vente du terrain à l'association preneuse.

VOS GARANTIES ET VOS AVANTAGES

- Vous valorisez votre foncier constructible sans frais et bénéficiez des bâtiments édifiés à l'issue du bail sans indemnisation ;
- L'association prend en charge le coût des travaux et assure leur direction jusqu'à bon achèvement ;
- Vous êtes assuré d'une grande tranquillité : l'association prend en charge la gestion locative, les frais de notaire et les travaux d'entretien ;
- Vous êtes exonéré de taxe foncière tout au long du bail ;
- Votre bien constructible est exclu de la base ISF, le cas échéant.

VOTRE PROFIL

- Vous êtes propriétaire d'un terrain constructible dont vous n'avez pas l'usage et désirez lui donner de la valeur ajoutée sans en supporter les charges ;
- Vous désirez construire mais n'en avez pas les capacités financières ;
- Vous souhaitez vous engager à long terme auprès d'une association pour le relogement des ménages démunis ;
- Vous optez pour une approche patrimoniale de vos biens ;
- Vous êtes soumis à l'ISF et désirez conserver votre bien constructible et le valoriser tout en l'excluant de votre base imposable.



EN PRATIQUE



DES LOGEMENTS SOCIAUX EN MILIEU RURAL

La commune de Vicq (Yvelines) et *Freha* signent un bail à construction de 50 ans, portant sur un projet immobilier en cœur de village. L'association, maître d'ouvrage, y édifie 4 logements très sociaux (deux T2 et deux T3), agrémentés de deux jardins privés, pour un coût global de plus d'un million d'euros. Soutenue par l'Etat, la commune et la Région, l'opération a bénéficié de la certification Qualitel Habitat & Environnement au titre de l'attention particulière portée à l'efficacité énergétique des bâtiments : chauffage par panneaux rayonnants, eau chaude par capteurs solaires, compteurs d'eau chaude et froide individuels... Par ce projet, *Freha* contribue directement au développement du logement d'insertion en milieu rural, dont l'offre sociale est souvent trop restreinte.

POUR EN SAVOIR 

“Fiche expérience n°5” sur www.fapil-idf.net/sinformer/nos-publications

INTÉGRER DU LOGEMENT D'INSERTION DANS UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

Vous êtes membre d'un groupe d'habitat participatif et souhaitez intégrer du logement très social ? Un organisme de logement d'insertion peut être associé au projet. Au-delà de sa participation au capital social, l'organisme associatif saura vous apporter son expérience de maître d'ouvrage et de gestionnaire. Vous pouvez faire ainsi de l'habitat participatif un véritable projet solidaire et contribuer à la mixité sociale dans le diffus.



- **IDF : Habitat & Humanisme Île-de-France ; SCIC Habitats Solidaires ; SNL-Prologues**
- **75 : SNL Paris**

Fonctionnement

- Les futurs habitants peuvent s'associer en Société civile coopérative de construction (SCCC) ou en Société civile immobilière d'attribution (SCIA) selon les objectifs qu'ils se sont fixés ;
- La société ainsi créée définit le projet, fait construire ou acquiert des logements et, le cas échéant, assure la gestion ultérieure des immeubles ;
- Un organisme agréé MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion) peut acquérir des parts dans cette société, et donner une dimension de mixité sociale au projet (lots de logement social et/ou d'accession sociale à la propriété) ;
- Lors de la conception du projet et pendant les travaux, l'apport de l'organisme agréé varie selon le statut qu'il acquiert : gérant de la société ou simple associé ; après la livraison des travaux, au même titre que les autres copropriétaires, il devient gestionnaire de ses lots.

- Comme gérant de la société, l'organisme agréé se porte garant du projet jusqu'à l'achèvement des travaux. Outre son expertise en matière de maîtrise d'ouvrage, il peut assurer le montage juridique et financier du projet ;
- Comme simple associé, l'organisme agréé ne porte pas la responsabilité du projet mais peut intervenir ponctuellement, chaque partie prenante apportant ses compétences spécifiques ;
- Après livraison des travaux, l'organisme devient copropriétaire, au même titre que les autres associés, et gestionnaire des lots qui lui reviennent.

VOS GARANTIES ET VOS AVANTAGES

- L'organisme agréé apporte une dimension de mixité sociale à votre projet d'habitat participatif en y introduisant du logement social et/ou de l'accession sociale à la propriété accessible aux plus démunis ;
- Les futurs locataires ou accédants sont associés, dans la mesure du possible, au projet en amont de sa livraison afin d'assurer leur parfaite intégration ;
- Les futurs copropriétaires bénéficient de l'expertise de l'organisme en matière de maîtrise d'ouvrage, d'ingénierie et de montage juridique et financier ;
- La notoriété et l'expérience de l'organisme agréé apportent de la crédibilité à votre projet auprès des banquiers.



EN PRATIQUE



LE PROJET “UNISSON” : DES PROPRIÉTAIRES PARTICIPATIFS ET SOLIDAIRES

Le projet “Unisson” est né à l’initiative de plusieurs familles qui souhaitaient concevoir et partager un même ensemble de logements. La coopérative *Habitats Solidaires* a produit au sein de ce programme de 8 lots, un logement social en PLAI (Prêt locatif aidé d’insertion) et deux logements en accession sociale à la propriété. Comme gérant de la SCIA (Société civile immobilière d’attribution), l’organisme a assuré le montage juridique et financier du projet et géré tout le chantier jusqu’à son achèvement. Les familles ont pu par ailleurs bénéficier de l’expertise de l’organisme en matière de Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion (MOI) pour cette opération qui mêlait réhabilitation de bâti ancien et constructions neuves.

POUR EN SAVOIR 

“Fiche expérience n°10” sur www.fapil-idf.net/sinformer/nos-publications

VOUS VOULEZ CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DES SOLIDARITES

SOLUTION N°1

Souscrire à des produits financiers d'économie solidaire

P.33

SOLUTION N°2

Faire un don manuel, une donation, un legs

P.35

SOLUTION N°3

Vendre un bien immobilier à une association

P.38

SOLUTION N°4

Devenir bénévole

P.40



*Placements solidaires, dons,
bénévolat : devenez acteur
de la solidarité et de la lutte
contre le mal-logement. ”*

SOLUTION N°1

SOUSCRIRE À DES PRODUITS FINANCIERS D'ÉCONOMIE SOLIDAIRE

Concilier efficacité économique et plus-value sociale, c'est le principe, simple, de l'épargne solidaire : vous placez votre argent dans un produit financier solidaire et soutenez une activité à forte utilité sociale tout en faisant fructifier votre épargne. Vous contribuez ainsi au développement du parc de logements des organismes associatifs. Deux options vous sont proposées.

1^{ÈRE} OPTION

DEVENIR SOCIÉTAIRE



- **IDF : Habitat & Humanisme Île-de-France ; SCIC Habitats Solidaires ; SNL-Prologues**

Vous devenez sociétaire de structures créées par les associations (les foncières, par exemple) en participant à leur capital social, et permettez ainsi l'acquisition de nouveaux logements. Vous bénéficiez en retour d'avantages fiscaux.

VOS AVANTAGES

- En tant que sociétaire, vous êtes informé de l'activité et détenez des pouvoirs en assemblée générale ;
- Vous pouvez bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu pour investissement dans le capital d'une PME, à hauteur de 18% du montant de vos souscriptions dans la limite de 50 000 € ;
Par exemple, si vous souscrivez 2000 € de parts sociales, vous déduisez 360 € de votre impôt sur le revenu.
- Si vous êtes assujéti à l'ISF, vous pouvez bénéficier du taux de réduction d'ISF de 50% du montant de votre versement, dans la limite de 45 000 € ;
Par exemple, si vous souscrivez 2000 € de parts sociales, vous déduisez 1000 € de votre ISF la première année.
- Dans les deux cas, exclusifs l'un de l'autre, votre avantage fiscal sera maintenu si vous conservez vos parts 5 ans minimum.

SOUSCRIRE À DES PRODUITS D'ÉPARGNE SOLIDAIRE



- **IDF : Fondation pour le Logement Social ; Habitat & Humanisme Île-de-France ; SNL Union**

Vous souscrivez des produits d'épargne solidaire et partagez vos intérêts en en reversant une partie à l'association de votre choix. Ces intérêts sont considérés comme des dons et ouvrent droit à déductions fiscales générant en retour une rentabilité très intéressante.

Par exemple :

- **Le "Livret Agir" du Crédit Coopératif.** A la manière d'un livret classique, votre épargne est à tout moment disponible et votre capital est sans risque. 50 % des intérêts annuels peuvent être reversés à des associations œuvrant pour l'insertion pour le logement : *Habitat & Humanisme Île-de-France* ou *Solidarités Nouvelles pour le Logement* selon votre choix*.
 - > De nombreuses banques à l'image du Crédit Mutuel ou de La Poste proposent des livrets de ce type. Renseignez-vous.
- **Le Fonds commun de placement d'entreprise solidaire (FCPES) de LCL.** Copropriété de valeurs mobilières, les parts sont émises et rachetées à la demande des porteurs. Le quart du revenu est reversé à *Habitat & Humanisme Île-de-France* à titre de don par le souscripteur, et 5 à 10% de l'actif du fonds est investi dans une douzaine d'entreprises solidaires dont la foncière d'*Habitat & Humanisme*. Ce fonds répond aux critères ISR (Investissement socialement responsable). Vous avez notamment la possibilité de l'alimenter en souscrivant à **l'assurance vie Liberalys Vie**.
- **Le Compte épargne insertion de la Nef.** Livret d'épargne solidaire – où l'épargne est placée pour une durée déterminée, ses intérêts capitalisés peuvent faire l'objet d'un don total ou partiel à la *Fondation pour le Logement Social*, structure partenaire de la Nef. Ces dons ouvrent droit à déductions fiscales.

*L'ouverture d'un «Livret Agir» n'est pas conditionnée à la détention d'un compte courant au Crédit Coopératif.

- **Les cartes bancaires solidaires “Carte Agir” (Crédit Coopératif) et “Carte pour les Autres” (Crédit Mutuel).** Une carte bancaire solidaire fonctionne comme une carte bancaire classique, mais elle vous permet de faire un don à une association partenaire (*Habitat & Humanisme, Solidarités Nouvelles pour le Logement*) lors de chaque transaction effectuée, selon des modalités souples et adaptables aux souhaits de chacun.

VOS AVANTAGES

- Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu de 75% des sommes versées jusqu'à 526 €, puis de 66 % au-delà, dans la limite de 20% du revenu imposable ;
- La rentabilité d'un «Livret Agir» est tout à fait comparable à celle d'un Livret A.

SOLUTION N°2

FAIRE UN DON MANUEL, UNE DONATION, UN LEGS

Pour développer et diversifier leurs ressources, certaines associations font appel à la générosité publique. En tant que particulier, vous pouvez aider une association dans son projet social selon trois modalités de transmission : le don manuel, la donation et le legs. Ils constituent un apport de fonds permettant de créer de nouveaux logements.



- **IDF : Emmaüs Solidarité ; Fondation pour le Logement Social ; Freha ; Habitat & Humanisme Île-de-France ; SCIC Habitats Solidaire ; SNL Union**
- **75 : Casodom ; SNL Paris**
- **78 : SNL Yvelines**
- **91 : Monde en Marge, Monde en Marche ; SNL Essonne**
- **92 : SNL Hauts-de-Seine**
- **94 : SNL Val-de-Marne**
- **95 : Loca'Rythm**

1^{ÈRE} OPTION

LE DON MANUEL

Vous versez, comme donateur, une somme en argent ou un bien en nature – à l'exclusion de tout bien immobilier – directement à une association. Vous pouvez choisir d'affecter vos dons soit à une action précise (l'acquisition d'un logement par exemple), soit au fonctionnement général de l'association.

Effet

Immédiat.

Conditions

Néant.

VOS AVANTAGES

- Lorsque le don est à destination d' "œuvres d'intérêt général" ou d' "utilité publique", il ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 66% des sommes versées, dans la limite de 20% du revenu imposable ;
- Lorsque le don est à destination d'organismes d'aide aux personnes en difficulté (logement, orientation, etc.), il ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 75% des sommes versées jusqu'à 526 €, puis de 66 % au-delà, dans la limite de 20% du revenu imposable ;
- Lorsque un montant dépasse 20% du revenu imposable, l'excédent est reporté sur les 5 années suivantes et ouvre droit aux mêmes avantages fiscaux.

2^{ÈME} OPTION

LA DONATION

Vous faites don d'un bien immobilier à une association, la transmission étant d'effet immédiat.

Effet

Immédiat.

Conditions

La donation doit être établie devant notaire.

VOS AVANTAGES

- Sous certaines conditions, la valeur des biens reçus à la suite d'un décès est exclue de l'assiette des droits de mutation lorsque les biens correspondants sont remis par le donataire à une association de bienfaisance ou à une association reconnue d'utilité publique* ;
- Dans les autres cas, les donations, comme les legs, sont soumis aux droits à mutation à titre gratuit (article 777 du CGI) à hauteur de 35% de la fraction de part nette taxable inférieure à 24 430 € et de 45% au-delà (valeurs 2015).

3^{ÈME} OPTION LE LEGS

Vous faites don d'une somme d'argent ou donation d'un bien immobilier par testament à une association de logement d'insertion. La majorité des associations de la Fapil Île-de-France sont habilitées à recevoir des legs.

Il vous est indispensable de consulter votre notaire qui saura vous conseiller dans vos démarches.

Effet

Au décès du testateur.

Conditions

- Un testament daté et signé de votre main doit être déposé chez votre notaire qui se chargera du règlement de votre succession ;
- Si vous avez des héritiers directs (ascendants ou descendants), la plus grande partie de votre héritage leur est légalement destinée ; vous pouvez en revanche transmettre à l'association la "quotité disponible" ;
- Si vous n'avez pas d'héritiers directs, vous pouvez transmettre à l'association indifféremment une partie ou la totalité de vos biens.

VOS AVANTAGES

Comme pour la donation, le legs est exonéré de droits de mutation, quand il bénéficie à une association de bienfaisance ou reconnue d'utilité publique*.

*A condition que les ressources de l'association en question soient affectées à des œuvres d'assistance, à la défense de l'environnement ou à la protection des animaux - cadre dans lequel entrent les associations reconnues d'utilité publique de la Fapil.

SOLUTION N°3

VENDRE UN BIEN IMMOBILIER À UNE ASSOCIATION

Vous souhaitez vendre votre bien immobilier de manière solidaire ? Certains de nos organismes ont la capacité d'acquérir un ou plusieurs logements. Ils y réalisent des travaux de réhabilitation si nécessaire dans le but d'en faire un logement très social, en mono- ou copropriété.



- **IDF : Emmaüs Solidarité ; Fondation pour le Logement Social ; Freha ; Habitat & Humanisme Île-de-France ; SCIC Habitats Solidaires ; SNL-Prologues**
- **75 : SNL Paris**
- **78 : SNL Yvelines**
- **91 : Monde en Marge, Monde en Marche ; SNL Essonne**
- **92 : SNL Hauts-de-Seine**
- **94 : SNL Val-de-Marne**
- **95 : Loca'Rythm**

Fonctionnement

Vous faites une proposition de vente à un niveau inférieur au marché immobilier local, qui permette de respecter l'équilibre financier de l'association. Vous contribuez alors directement à accroître l'offre de logement d'insertion à destination des ménages les plus précaires.

VOS AVANTAGES

- Vous bénéficiez d'une exonération de la taxe sur la plus-value et des prélèvements sociaux (CSG, CRDS) qui peut compenser partiellement la baisse consentie lors de la vente* ;
- S'il s'agit d'un terrain nu, la vente vous permettra d'éviter la majoration de la taxe foncière prévue dans les zones tendues (A et A bis).

* Cette exonération, qui fait l'objet d'une prorogation annuelle, s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2015 (loi de finances 2014).



EN PRATIQUE



DU BAIL À RÉHABILITATION À LA VENTE : LA CONTINUITÉ D'UN PROJET SOCIAL

Après s'être associé pendant 12 ans avec *SNL Essonne* dans le cadre d'un bail à réhabilitation, un couple propriétaire d'une maison à Palaiseau décide de poursuivre le projet social et vend son bien à l'association pour un prix inférieur à celui du marché.

SNL Essonne saisit cette opportunité foncière pour développer son parc et créer sur ce terrain de 630 m² des logements supplémentaires. L'association y possède aujourd'hui 7 logements bien intégrés au quartier.

POUR EN SAVOIR 

“Fiche expérience n°12” sur www.fapil-idf.net/sinformer/nos-publications

DEVENIR BÉNÉVOLE

Vous souhaitez consacrer votre temps libre à une action de solidarité ? Vous souhaitez agir concrètement dans votre quartier, dans votre ville ? Vous pouvez faire partie des milliers de bénévoles qui agissent concrètement contre le mal-logement, en rejoignant l'un de nos organismes. Les associations sont en partie portées par des bénévoles, elles ont besoin de la participation citoyenne, de la disponibilité et des talents de chacun pour maintenir et développer leur activité. Elles sauront vous proposer des missions adaptées à vos souhaits, vos compétences et vos disponibilités, tout en favorisant votre intégration et votre formation.



- **IDF : Emmaüs Solidarité ; Fondation pour le Logement Social ; Freha ; Habitat & Humanisme Île-de-France ; Relais Habitat ; SCIC Habitats Solidaires ; SNL-Prologues ; SNL Union ; Solidarité Habitat Île-de-France**
- **75 : SNL Paris**
- **78 : SNL Yvelines**
- **91 : Monde en Marge, Monde en Marche ; SNL Essonne**
- **92 : SNL Hauts-de-Seine**
- **93 : Pour Loger**
- **94 : SNL Val-de-Marne**
- **95 : Loca'Rythm**

Agir auprès des ménages logés, c'est agir ensemble

Réunir des personnes volontaires et plurielles autour d'un projet commun, tel est le pari de nos associations. Elles sont généralement structurées en groupes locaux, qui se réunissent régulièrement pour des moments de partage, de fête, et aussi de réflexion, d'information et de conseil.

Tous les talents
peuvent s'exprimer

- Des bénévoles accompagnateurs des familles logées ;
- des bricoleurs pour l'entretien des logements ;
- des intervenants sur les économies d'énergie ;
- des représentants de l'association auprès des copropriétés et des élus locaux ;
- des soutiens aux tâches administratives (secrétariat) ;
- des fundraisers (prospecteurs de fonds et de logements) ;
- de bons communicants capables de faire connaître les actions de l'association et d'organiser des événements ;
- etc.

Toutes les compétences
sont sollicitées

Organiser des temps d'échanges et de convivialité avec les familles logées, promouvoir et tisser des solidarités de voisinage, participer aux événements associatifs du quartier, interpellier les décideurs sur les enjeux du logement social sont quelques exemples d'actions de proximité qui permettent à chacun de cheminer dans son engagement citoyen et d'agir concrètement contre le mal-logement.

ADIL	■ Agence Départementale d'Information sur le Logement
AIVS®	■ Agence Immobilière à Vocation Sociale
AMO	■ Assistance à Maitrise d'Ouvrage
ANAH	■ Agence Nationale de l'Habitat
APL	■ Aide Personnalisée au Logement
DPE	■ Diagnostic de Performance Energétique
DRIHL	■ Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
FAPIL	■ Fédération des Associations et des acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement
FSL	■ Fonds de Solidarité pour le Logement
GLA	■ Gestion Locative Adaptée
ISF	■ Impôt de Solidarité sur la Fortune
MOI	■ Maitrise d'Ouvrage d'Insertion
PLAI	■ Prêt Locatif Aidé d'Intégration
SCCC	■ Société Civile Coopérative de Construction
SCIA	■ Société Civile Immobilière d'Attribution

L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

UNE AGENCE AU SERVICE DE L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

L'ANAH est un établissement public d'Etat à vocation sociale, créé en 1971. Sa mission est de **mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants**. Elle s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec comme priorités :

- Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;
- La rénovation thermique des logements ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- Le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés ;
- L'humanisation des centres d'hébergement.

Pour atteindre ces objectifs, l'ANAH encourage l'exécution de travaux en accordant **des subventions et des primes** aux propriétaires bailleurs et occupants.

Afin d'adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'agence est présente dans chaque département par le biais de délégations locales, et se positionne comme un partenaire privilégié des collectivités territoriales.

LE CONVENTIONNEMENT AVEC L'ANAH

En contrepartie des aides qu'elle accorde aux propriétaires bailleurs, ceux-ci conventionnent leurs logements afin de les rendre accessibles au plus grand nombre. Chaque propriétaire s'engage à louer son logement à un locataire sous conditions de ressources et à un niveau de loyer inférieur à celui du marché : intermédiaire, social ou très social. En échange d'un engagement minimal de 6 ans (sans travaux) ou de 9 ans (avec travaux), le propriétaire bénéficie de déductions fiscales pouvant aller jusqu'à 70%.

PLAFONDS DE LOYER DANS LE CADRE D'UN CONVENTIONNEMENT

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Loyer "intermédiaire" (loyer de base, sans prise en compte du coefficient de surface)	16,82	12,49	10,06	8,74
Loyer "social"	6,62		6,02	
Loyer "très social"	6,26		5,85	

Valeurs ANAH pour 2015 (en €/m² de surface habitable HC)

Les plafonds de loyer varient selon le niveau de tension du marché local (zonage) : du plus tendu (zone A bis) au moins tendu (zone B2). En "loyer intermédiaire" le loyer maximum varie en fonction d'un coefficient multiplicateur qui dépend de la surface du logement.

$$\text{Loyer intermédiaire} = \text{loyer de base} \times (0,7 + 19 / \text{surface en m}^2) \times \text{surface en m}^2$$

Pour les petits logements (moins de 38 m²), le coefficient multiplicateur est limité à 1,20.

Les déductions fiscales dont vous pouvez bénéficier sont fonction de la destination sociale de votre conventionnement : 30% en intermédiaire, 60% en social et très social, 70% en location-sous-location dans les zones géographiques se caractérisant par un fort déséquilibre offre-demande (zones les plus tendues).

Pour connaître le zonage de la commune qui vous intéresse : <http://www.territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement>.

TAUX ET NIVEAUX D'AIDE POUR TRAVAUX EN FAVEUR DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

	Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention	Primes complémentaires
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1000 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement		
Projets de travaux d'amélioration	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	35 %	Aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter mieux
	Pour l'autonomie de la personne		
	Pour la réhabilitation d'un logement dégradé	25 %	Prime de réduction de loyer
	Pour l'efficacité énergétique		Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires
	A la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence		Projets de travaux d'amélioration
	Pour transformation d'usage		

Valeurs ANAH pour 2015

POUR EN SAVOIR



Agence Nationale de l'Habitat
8 avenue de l'Opéra – 75001 Paris
Tél. : 0 820 15 15 15
www.anah.fr

LES ORGANISMES À CONTACTER

Associations régionales

Association Emmaüs Solidarité

35 rue du Bourdonnais –
75001 Paris
Tél. : 01.44.82.77.57
contact@emmaus.asso.fr
www.emmaus-solidarite.org

Association Relais Habitat

14 passage Goix – 75019 Paris
Tél. : 01.40.35.53.57
fredtrouve.rh@gmail.com
www.associationrelaishabitat.fr

Fondation pour le Logement Social (FLS)

31 rue Dantzig – 75015 Paris
Tél. : 01.56.08.30.20
contact@fls-fondation.org
www.fls-fondation.org

Freha

92-98, bd Victor Hugo –
92110 Clichy
Tél. : 01.55.46.55.46
contact@freha.asso.fr
www.freha.fr

Habitat & Humanisme

Île-de-France

6 rue du Professeur André
Lemierre – 75020 Paris
Tél. : 01.40.19.15.15
ile-de-france@habitat-humanisme.org
www.habitat-humanisme.org

Pour Loger

28 boulevard de Chanzy –
93100 Montreuil
Tél. : 01.48.51.97.59
pourloger.general@wanadoo.fr

SCIC Habitats Solidaires

28 Boulevard de Chanzy –
93100 Montreuil
Tél : 01.41.72.05.40
contact@habitats-solidaires.fr
www.habitats-solidaires.fr

SNL-Prologues

18 cour Debille – 75011 Paris
Tél. : 01.42.41.22.99
snl-prologues@snl-union.org
www.snl-union.org

SNL Union

18 cour Debille – 75011 Paris
Tél. : 01.42.41.24.11
contact@snl-union.org
www.snl-union.org

Solidarité Habitat Ile-de-France

6 rue du Professeur André
Lemierre – 75020 Paris
Tél. : 01.40.19.15.50
solidarite-habitat@habitat-humanisme.org
www.habitat-humanisme.org

Paris (75)

Alternatna

102 rue Amelot – 75011 Paris
Tél. : 01.58.30.56.12
info@alternatna-immmo.fr
www.groupe-sos.org/structures/103/Alternatna

Casodom

7 bis rue du Louvre – 75001 Paris
Tél. : 01.42.36.24.54
casodom.75@gmail.com
www.casodom.com

Réhabail

24/26 rue des Prairies –
75020 Paris
Tél. : 01.40.40.03.09
direction@bailpourtous.org

Solidarités Nouvelles pour le Logement Paris (SNL 75)

171 avenue Jean-Jaurès –
75019 Paris
Tél. : 01.58.30.73.31
snlparis@wanadoo.fr
www.snlparis.org

Yvelines (78)

Solidarités Nouvelles pour le Logement Yvelines (SNL 78)

25 rue du Mal de Lattre de
Tassigny – 78150 Le Chesnay
Tél. : 01.39.63.48.72
snl-78@wanadoo.fr
www.snl78.fr

Essonne (91)

Monde en Marge, Monde en Marche

38 rue de Lormoy –
91310 Longpont-sur-Orge
Tél. : 01.64.49.37.20
asso@metmmetm.fr
www.metmmetm.fr

Solidarités Nouvelles pour le Logement Essonne (SNL 91)

24, rue de l'Alun –
91630 Marolles-en-Hurepoix
Tél. : 01.69.58.77.58
snl-essonne@snl-essonne.org
www.snl-essonne.org

Hauts-de-Seine (92)

Solidarités Nouvelles pour le Logement Hauts-de-Seine (SNL 92)

183 rue de Suresnes –
92000 Nanterre
Tél. : 01.41.44.90.00
snl92@snl-union.org
www.snl-union.org/ou-nous-trouver/snl-hauts-de-seine

Seine-Saint Denis (93)

Immobilière Sociale de Plaine Commune (ISPC)

14-16 rue Ernest Renan –
93200 Saint-Denis
Tél. : 01.84.21.11.20
contact@ispc93.fr
www.ispc93.fr

SOLIHA Est parisien

54-56 avenue du Président
Wilson – 93100 Montreuil
Tél. : 01.49.88.46.80
n.tricot@solihha-ep.fr
www.solihha-ep.fr

Val-de-Marne (94)

SOLIHA Est parisien

54-56 avenue du Président
Wilson – 93100 Montreuil
Tél. : 01.49.88.46.80
n.tricot@solihha-ep.fr
www.solihha-ep.fr

Solidarités Nouvelles pour le Logement Val-de-Marne (SNL 94)

35 rue du Chemin Vert –
94100 Saint-Maur-des-Fossés
Tél. : 01.45.11.29.33
c.gillet@snl-valdemarne.org
www.snl-union.org/ou-nous-trouver/snl-val-de-marne

Val d'Oise (95)

Loca'Rythm (AIVS)

7 rue du Château de la Chasse –
95390 Saint-Prix
Tél. : 01.39.59.87.94
locarythm@fr.oleane.com
www.locarythm.fr

Fapil Île-de-France

La Fapil Île-de-France est un réseau d'une vingtaine d'associations, fondations et sociétés coopératives qui interviennent pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ménages en difficultés. Elle appartient au réseau national de la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (Fapil) qui compte une centaine d'organismes gérant près de 29 000 logements. Les adhérents de la Fapil Île-de-France gèrent près de 6000 logements et accompagnent chaque année plus de 3000 ménages modestes.

Grâce à une production de logements innovants adaptés aux besoins des ménages, les adhérents de la Fapil Île-de-France favorisent la mixité urbaine. Riche de son expérience et reconnue pour son expertise, la Fapil Île-de-France participe à la définition et à la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat à l'échelle régionale.



Parce que la solidarité se construit avec la participation de chacun, vous pouvez aussi faire reculer le mal-logement à la mesure de vos moyens.



fapil

Île-de-France

**Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement**

6, avenue du Professeur André Lemierre - 75020 Paris
fapil.iledefrance@gmail.com - www.fapil-idf.net

Ce guide a été édité en septembre 2015.
Vous pourrez retrouver sa version actualisée sur
www.fapil-idf.net

