



G U I D E

DÉVELOPPER LE PARC PRIVÉ À VOCATION SOCIALE



SOMMAIRE

06.

PARTIE 1

Les différentes solutions de location solidaire : engagement à court et moyen terme.

10.

Le Mandat de gestion.

14.

Le Bail glissant.

18.

La Location / Sous-location.

22.

Le Prêt d'usage.

24.

PARTIE 2

Les solutions via un démembrement de propriété : valorisation patrimoniale et engagement à plus long terme.

27.

Le Bail emphytéotique.

32.

Le Bail à réhabilitation.

36.

Le Bail à construction.

40.

La Cession et la Donation temporaires d'usufruit.

44.

PARTIE 3

Vendre son patrimoine à un organisme agréé ou investir à des conditions avantageuses.

45.

L'investissement social : le cumul du PLS et des aides de l'ANAH.

50.

ANNEXES

50.

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

52.

Cadre légal et réglementaire des solutions présentées.

53.

Cadre légal et réglementaire des baux présentés.

54.

Cartographie des organismes du réseau Fapil pouvant prendre en gestion et/ou aider les propriétaires dans leurs travaux d'amélioration.

Les associations de la Fapil contribuent chaque jour à la lutte contre le mal-logement et l'exclusion en proposant des solutions d'habitat stable. Pour cela, elles s'emploient à mobiliser une offre locative à bas coût de loyer et en adéquation avec les ressources des ménages qu'elles logent. Cette offre de logement, pérenne ou temporaire, peut être mobilisée de différente manière : production directe d'une offre très sociale, démembrement de propriété ou intermédiation locative. Son développement repose en grande partie sur la mobilisation du parc privé existant.

Tandis que la construction de logements sociaux publics demeure insuffisante et que les chantiers prennent du temps, l'ensemble des acteurs s'accordent sur la nécessité d'amplifier le développement d'une offre locative sociale dans le parc privé. Disponible rapidement et souvent bien localisé, il constitue aujourd'hui un complément indispensable au logement social public. Le parc privé conventionné est d'ailleurs intégré aux objectifs de production de logements sociaux inscrits dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU, 2000), objectifs renforcés par des dispositions incitatives à destination des collectivités de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR, 2014) et par la loi Egalité Citoyenneté (2016).

Dans ce domaine, des outils existent mais ils sont souvent méconnus du grand public et des acteurs locaux. Partant de ce constat, la Fapil a souhaité produire un guide à leur égard afin de leur présenter les solutions possibles. Au-delà de l'importance de disposer d'une palette de réponses à la question du logement, la mobilisation du parc privé permet de répondre rapidement à l'urgence actuelle tout en favorisant la mixité sociale.

Parmi les interlocuteurs mettant en œuvre ces réponses, les organismes de la Fapil détiennent les savoir-faire et l'expertise nécessaires et constituent un relais essentiel pour les collectivités qui souhaitent promouvoir et développer un parc privé à des fins sociales.

Ce Guide vise une meilleure connaissance des outils mobilisables pour concourir ensemble à la production d'une offre sociale reposant sur l'engagement de chacun : société civile (à travers les propriétaires privés), acteurs du logement d'insertion et collectivités.

110
ADHÉRENTS

25
ORGANISMES
AGRÉÉS AU TITRE
DE LA MAÎTRISE
D'OUVRAGE
D'INSERTION

43 AGENCES
IMMOBILIÈRES
À VOCATION
SOCIALE (AIVS®)

**CRÉE IL Y A 25 ANS PAR DES ASSOCIATIONS DE TERRAIN, LA FAPIL DÉVELOPPE
SON ACTION AUTOUR DE TROIS AXES**

Défendre le Droit au logement

La Fapil s'investit dans les débats et les projets nationaux afin de rendre effectif le Droit au logement. Elle siège dans les instances qui élaborent les textes concernant le logement des personnes en difficulté et est systématiquement consultée par les pouvoirs publics. Elle se mobilise avec ses partenaires associatifs afin de peser encore davantage dans les débats.

Produire, mobiliser et gérer des logements aux loyers faibles

La Fapil soutient ses adhérents pour l'ensemble de leurs actions qui permettent de créer des logements accessibles aux ménages fragilisés. Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, gestion locative adaptée du parc privé, aide aux propriétaires modestes pour rénover leur logement, accompagnement... : nos associations ont développé des savoir-faire qui permettent concrètement de lutter contre le mal-logement et elles les mutualisent au sein de la Fapil.

Comprendre, former, conseiller

La Fapil apporte à ses adhérents des outils et des services utiles à leur activité. Organisme habilité, elle organise chaque année une vingtaine de formations qui couvrent l'ensemble des champs du logement d'insertion. Elle diffuse une lettre d'information régulière et une veille juridique spécialisée.



Pour mener ces missions, la Fapil s'appuie sur un réseau d'unions régionales qui rassemblent les associations d'un même territoire.

LES DIFFÉRENTES SOLUTIONS DE LOCATION SOLIDAIRE : “ENGAGEMENT À COURT ET MOYEN TERME”

La location via un organisme agréé s'appuie sur un accord “gagnant-gagnant” en proposant aux propriétaires bailleurs des garanties en contrepartie d'un engagement de location solidaire pour une durée déterminée.

Les différentes options mises en œuvre font toutes intervenir un tiers dans la relation entre le bailleur et l'occupant du logement, occupant correspondant aux personnes dites défavorisées. Elles recouvrent la location via un mandat de gestion confié à une Agence Immobilière à Vocation Sociale®(AIVS) et la location à un organisme agréé en vue de loger des ménages en difficulté d'accès au logement. Parfois, elles s'inscrivent dans les dispositifs “Louez Solidaire et sans risque®” (dispositif soutenu par la Ville de Paris) ou “Solibail” (dispositif déployé par l'Etat dans différents territoires).

Quelle que soit la modalité choisie (mandat de gestion ou location/sous-location) la location solidaire repose sur :

- **La sécurisation et la tranquillité de gestion** pour les propriétaires privés ;
- **Une gestion adaptée et un accompagnement le cas échéant** pour s'ajuster aux profils des publics et les soutenir dans leur projet logement ;
- **L'engagement et la concertation de l'ensemble des acteurs** pour une meilleure articulation des secteurs de l'hébergement et du logement afin de fluidifier les parcours et d'éviter les ruptures ;
- **Le financement à leur juste coût des missions** confiées aux organismes et **la promotion d'aides destinées aux propriétaires bailleurs** en échange de leur engagement social.



Les collectivités locales ont la possibilité de confier la gestion de leurs logements à un organisme agréé, notamment une AIVS®.

Au-delà d'une gestion locative "classique", les professionnels du secteur de l'insertion par le logement peuvent assurer des missions de conseil tant en matière de gestion patrimoniale que de gestion sociale des locataires. Ainsi, les collectivités bénéficient d'un interlocuteur valorisant une approche transversale à même de réaliser un état des lieux administratif, juridique et comptable des biens immobiliers, de proposer des visites techniques afin d'assister la collectivité dans l'amélioration et l'entretien de son patrimoine, d'élaborer des diagnostics sociaux et d'accompagner les locataires du parc géré le cas échéant. Pour mettre en œuvre un contrat de gérance, la collectivité doit respecter a minima les principes de la commande publique et ceux de la régie de recette lorsque le contrat passé comprend la gestion comptable. Compte tenu des moyens mis à disposition par l'organisme pour permettre la gestion du parc, il est indemnisé par la collectivité.

En 2015, plus de **500** logements appartenant à des communes étaient gérés par le réseau et **150** logements communaux ont été réhabilités avec le soutien des organismes de la Fapil.

En confiant leurs logements à un organisme agréé, les collectivités favorisent la mobilisation d'une offre sociale en diffus, comprise dans le décompte SRU (pour les logements conventionnés à loyer social ou très social et pour les logements gérés en location/sous-location par des organismes agréés dans le cadre de dispositif d'intermédiation locative).



L'article 34-V de la loi Alur et l'article 97 de la loi Egalité et Citoyenneté introduisent des nouvelles mesures afin de développer l'intermédiation locative dans les communes concernées au titre de l'article 55 de la loi SRU, c'est-à-dire pour les communes ne respectant pas leur obligation en matière de logements sociaux. Cette solution peut s'avérer intéressante pour des élus ne pouvant, pas construire directement du logement locatif social. Elle permet notamment de créer rapidement une offre sociale dans le parc privé sans subir de contraintes foncières ou susciter des contestations locales.

L'obligation de disposer de 25% de logements sociaux concerne l'ensemble des communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Ile-de-France) appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants. Ce taux est de 20% dans les communes pour lesquelles "le parc de logements existants ne justifie pas un effort de production supplémentaire" (taux de vacance, décroissance démographique, nombre de demandeurs de logements sociaux, etc.). Les communes ne remplissant pas leur obligation de production de logement social sont sanctionnées par un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales. **Rappelons que les logements du parc privé conventionnés en loyer social ou très social auprès de l'ANAH sont comptabilisés dans le décompte SRU et ce jusqu'à 5 ans après l'extinction de la convention ; de même sont désormais également pris en compte les logements mobilisés par des organismes agréés dans le cadre d'un dispositif de location/sous-location visant à accueillir des personnes en difficulté.**

Par ailleurs, l'article L.302-9-1 du CCH et le décret du 30 décembre 2015 permettent désormais aux communes de **déduire de ce prélèvement annuel, les dépenses consenties à une association pour développer de l'intermédiation locative** dans la limite de 10 000€ par logement et par an (plafonds locaux fixés par décret)¹. Ainsi les communes pourront réduire leur amende en subventionnant les organismes agréés au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale lorsque ceux-ci font de la sous-location ou du mandat de gestion locatif.



CONFIER À UNE ASSOCIATION LA GESTION DE BIENS COMMUNAUX POUR EN FAIRE UNE OFFRE D'INSERTION DANS L'ATTENTE DE RÉALISATION DE PROJETS URBAINS

Depuis les années 90, la Communauté Urbaine de Lyon s'est inscrite dans une dynamique de mise à disposition temporaire aux associations (Aslim, Ailøj et Habitat et Humanisme – Régie Nouvelle) de logements communautaires, logements acquis dans l'attente de réalisation de projets urbains et, pour la plupart, voués à démolition. Cette mise à disposition répond à une double logique d'occupation sociale et de gestion patrimoniale. Le faible montant de loyer pratiqué par la Métropole concourt au soutien et à la création à moindre frais d'une offre d'habitat adaptée destinée aux publics prioritaires (PDALHPD) dans un contexte de fortes tensions. La prise à bail associative, par une occupation encadrée et gérée, permet de limiter le risque d'une occupation sans droit ni titre et les coûts afférents. Ainsi, cette option économique apporte une offre d'insertion souple et complémentaires des dispositifs existants sur un patrimoine qui demeurerait sans cela inusité. Forte de ce partenariat opérationnel depuis de nombreuses années, la Métropole a renouvelé son engagement au sein du PDALHPD en y inscrivant l'objectif de porter à 120 le nombre de logements mis à disposition pour développer d'autres réponses de logements accompagnés afin de faire face aux enjeux futurs.

LE MANDAT DE GESTION

En confiant son bien en mandat de gestion auprès d'une Agence immobilière à vocation sociale® (AIVS), le propriétaire bénéficie des mêmes services qu'auprès d'une agence immobilière classique mais profite également d'une gestion locative de proximité (soutien du locataire, entretien du logement, prévention des impayés, aide à la déclaration d'impôts, etc.).

L'AIVS®, marque déposée en 1994 par la Fapil, est une structure à but non lucratif qui possède les compétences des professionnels de l'immobilier pour les mettre au service de l'insertion par le logement.

Principe

- Location dans le cadre d'un bail de droit commun, à un loyer négocié, accessible aux ménages modestes ;
- Mandatement pour la gestion du bien d'un organisme agréé, titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier et des garanties obligatoires.

Relations contractuelles

- Bail signé avec le ménage (3 ou 6 ans selon le statut du propriétaire) renouvelable ;
- Mandat de gestion signé avec l'AIVS®.

Profil du ménage

Personnes autonomes en mesure de s'acquitter d'un loyer, mais en situation de fragilité économique et/ ou sociale qui nécessite une gestion rapprochée pour assurer le maintien dans le logement et sécuriser la relation au bailleur.

Statut du ménage

Locataire.

Participation financière du ménage

Règlement du loyer et des taxes afférentes (TEOM et Taxe d'habitation hors cas d'exonération).

Aides financières pour le ménage

- APL pour les logements conventionnés ou AL (versées en tiers payant le plus souvent) ;
- Aides à l'accès, au maintien ou au paiement des fluides des Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL ou FSH) et/ou d'Action Logement.

Porteur du risque locatif

Le propriétaire.

Sécurisation de la location

- Outils assurantiels : contre les risques locatifs (impayé de loyers et/ou dégradations) : Visale¹, GLI², accord-cadre SADA pour les propriétaires ayant conclu un mandat auprès d'une AIVS® ;

- Gestion locative adaptée et rapprochée pour prévenir les incidents locatifs.

Fiscalité de la location

- Revenus locatifs imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers ;
- Charges déductibles (frais de gestion – travaux – primes d'assurance....) ;
- Dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah, abattement forfaitaire de 85% si la gestion est confiée à organisme agréé ; ou dans les autres cas de 15 à 50% selon le type de conventionnement en zones tendues (B2) et 30 à 70% en zones très tendues (A, A bis, B1).

INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES

- Gestion rapprochée et sécurisée de leur bien, gage de tranquillité ;
- Limitation de la vacance et de la rotation du fait du loyer plus bas et donc des frais liés à la relocation ;
- Abattements fiscaux dans le cadre d'un conventionnement, particulièrement incitatif dans le cadre d'une intermédiation locative ;
- Aides aux travaux de l'ANAH de 25% ou 35% selon le type de travaux réalisés ; ces aides sont plafonnées et sont cumulables avec la prime Habiter Mieux (1 500€/ logement) sous conditions de performance énergétique ;
- Primes délivrées sous conditions (conventionnement, loyers plafonds, respect d'un plafond de ressources pour le locataire, gestion confiée à un organisme agréé, etc.) par l'ANAH et certaines collectivités.

PROFILS DES PROPRIÉTAIRES

- Propriétaires ayant besoin d'un revenu locatif et souhaitant sécuriser leur location sans pour autant s'engager sur une durée très longue ;
- Propriétaires ayant des difficultés à mettre leur bien en location compte tenu du marché locatif local ;
- Propriétaires ne résidant pas à proximité de leur bien recherchant une gestion paisible et sécurisée ;
- Compte tenu de l'abattement fiscal dans le cadre d'un conventionnement, propriétaires à forte imposition désireux de minorer leur base imposable ;
- Le cas échéant, propriétaires dont le bien nécessite des travaux d'amélioration ou d'importants travaux et qui veulent profiter d'une aide financière pour les réaliser.

¹ Service de sécurisation des loyers, dispositif labellisé conçu par Action Logement et l'Etat et géré par l'APAGL

² Garantie Loyers impayés, produits proposés par plusieurs assureurs

- Mobilisation rapide et création d'une offre sociale banalisée pour reloger les publics prioritaires du territoire ;
- Logements conventionnés en social ou très social compris dans l'objectif de réalisation de logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU et ce jusqu'à 5 ans après l'expiration de la convention ;
- Diminution du prélèvement au titre de la SRU du montant des dépenses engagées pour financer l'intermédiation locative dans le parc privé dans la limite de 10 000€ ; plafonds définis par décret selon le territoire. (cf. décret du 30 décembre 2015 pour la liste des dépenses déductibles) ;
- "Montée en gamme du parc" via l'amélioration lourde ou légère du parc existant, le cas échéant.
- Redynamisation d'un quartier par la lutte contre la vacance et l'installation d'autres profils de ménages (familles, jeunes, etc.) ;

Visale : le nouveau service d'Action logement pour la sécurisation des loyers

Depuis janvier 2016, Action Logement a mis en place Visale. Il s'agit d'un dispositif gratuit qui couvre les impayés de loyers (hors dégradation locative) au cours des 3 premières années du bail. Pour en bénéficier, il est nécessaire de remplir plusieurs conditions.

Destiné à faciliter l'accès des ménages entrant en emploi, les bénéficiaires, dont le taux d'effort ne doit pas dépasser 50%, sont soit :

- salariés de plus de 30 ans quel que soit leur contrat de travail (hors CDI confirmé) et entrant dans un logement dans les 3 mois de leur prise de fonction et pendant la durée de leur contrat de travail ;
- salariés de moins de 30 ans quel que soit leur contrat de travail et entrant dans un logement dans les 12 mois de leur prise de fonction et pendant la durée de leur contrat de travail ;
- ménages locataires entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation locative agréé type Fapil.

Pour en profiter, les bailleurs privés doivent respecter :

- un plafond de loyer chargé : 1500€ pour Paris Intramuros ; 1300€ pour le reste du territoire ;
- les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 pour les locations directes ou d'un bail civil pour les locations/sous-locations.

C'est au locataire de faire la démarche d'obtention du visa délivré par Action Logement avant la signature du bail ; le propriétaire souscrit au contrat de cautionnement après l'entrée du locataire via son numéro de Visa.



LES OUTILS DE
SECURISATION
DE LA LOCATION

L'accord-cadre SADA : une garantie sur mesure pour le parc géré par les AIVS® du réseau Fapil

Pour faciliter le fonctionnement des AIVS® et harmoniser leur pratique, la Fapil a développé différents outils techniques dont l'accord cadre passé avec l'assureur SADA. Ce contrat permet aux propriétaires qui confient leur logement en gestion à une AIVS® dans le cadre d'un mandat de bénéficiaire d'une couverture en cas d'impayé de loyers et de contentieux d'une part, et de dégradations immobilières et de protection juridique d'autre part. L'accord-cadre passé avec SADA englobe plusieurs formules afin de moduler le service en fonction des besoins du propriétaire.

- Destiné à faciliter l'insertion de ménages en difficultés d'accès au logement, le contrat n'est pas conditionné à un profil de locataires ;
- Les bailleurs doivent respecter les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ;
- Le propriétaire paie une cotisation annuelle : cette charge est déductible de ses revenus fonciers ; sur certains territoires ces primes d'assurance peuvent être prises en charge (en totalité ou en partie) par la collectivité (sous conditions).

En laissant aux AIVS® le soin d'évaluer la solvabilité du candidat à la location ainsi que la gestion et le suivi du ménage en cas d'impayé de loyers, le partenariat a pour avantage de respecter leur vocation d'insertion durable des locataires. Ainsi, la procédure mise en œuvre est adaptée aux situations tout en respectant le cadre contractuel de l'assurance impayé et les intérêts du propriétaire.

LE BAIL GLISSANT

Le bail glissant a pour objet l'accès au logement ou le maintien des personnes dans leur domicile à travers un accompagnement et une gestion locative adaptée. Dans un premier temps, l'association loue et loge un ménage dont la situation ne lui permet pas ou plus d'assumer directement la charge du logement. Le soutien apporté au ménage durant cette phase transitoire doit lui permettre de devenir (ou de redevenir) locataire en titre du logement. Mis en œuvre depuis plusieurs années dans le parc social, ce dispositif peut également être employé au sein du parc privé ou de celui des collectivités.

Principe

Suite à une étape en sous-location permettant au ménage de stabiliser sa situation à travers un accompagnement social idoine, celui-ci accède à un bail de droit commun sans avoir à déménager.

Relations contractuelles

Phase 1 : location/sous-location

- Bail signé avec l'organisme agréé pendant la période de sous-location ;
- Convention d'occupation temporaire entre l'organisme et le ménage durant la sous-location ;
- Convention tripartite, signée par le bailleur, l'organisme agréé et le ménage précisant les modalités du glissement (conditions et examen périodique de la situation notamment).

Phase 2 : location directe au ménage

- Extinction du bail signé par l'organisme ;
- Signature d'un bail avec le ménage occupant qui devient locataire en titre ;
- Possibilité de mandater une AIVS® pour une gestion sécurisée du bien.

Profil du ménage

Personnes en mesure de s'acquitter d'un loyer mais ne remplissant pas toutes les conditions pour accéder à un logement pérenne ou ayant besoin d'un délai supplémentaire pour stabiliser leur insertion.

Statut du ménage

Occupant puis locataire après glissement du bail.

Participation financière du ménage

Règlement à l'association de la redevance équivalente au loyer puis du loyer au propriétaire après glissement du bail ainsi que des taxes afférentes (TEOM et Taxe d'habitation hors cas d'exonération).

Aides financières pour le ménage

- APL pour les logements conventionnés ou AL (versées en tiers payant le plus souvent) ;
- Aides à l'accès, au maintien ou au paiement des fluides des Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL ou FSH) et/ou d'Action Logement.

Porteur du risque locatif

- L'organisme agréé lors de la sous-location ;
- Le propriétaire une fois le glissement de bail effectué.

Sécurisation de la location

Pendant la sous-location

- L'organisme agréé locataire s'acquitte du loyer et règle les sinistres.

Après le glissement de bail

- Outils assurantiels : contre les risques locatifs (impayé de loyers et/ou dégradations) : Visale¹, GLI², accord-cadre SADA pour les propriétaires ayant conclu un mandat auprès d'une AIVS®.

Tout au long du dispositif

- Une gestion locative adaptée et de proximité.

Fiscalité de la location

- Revenus locatifs imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers ;
- Charges déductibles (frais de gestion – travaux – primes d'assurance....) ;
- Abattement forfaitaire de 85 % si le logement est conventionné pendant la période de location/sous-location.
- Après glissement du bail, dans le cadre d'un conventionnement (prorogation ou souscription) abattement de 85% si la gestion du logement est confiée à un organisme agréé; ou dans les autres cas de 15 à 50% selon le type de conventionnement en zones tendues (B2) et 30 à 70% en zones très tendues (A, A bis, B1).

¹ Service de sécurisation des loyers, dispositif labellisé par Action Logement et géré par l'APAGL

² Garantie Loyers impayés, produits proposés par plusieurs assureurs

INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES

- Minoration des risques locatifs, de la vacance et tranquillité de gestion ;
- Sécurisation de l'entrée du locataire via une période de transition lui permettant de stabiliser sa situation et possibilité de conserver une gestion rapprochée et sécurisée après le glissement en mandatant une Agence Immobilière à Vocation Sociale® ;
- Abattements fiscaux dans le cadre d'un conventionnement particulièrement incitatif dans le cadre d'une intermédiation locative ;
- Aides aux travaux de l'ANAH de 25% ou 35% selon le type de travaux réalisés ; ces aides sont plafonnées et sont cumulables avec la prime Habiter Mieux (1 500€/ logement) sous conditions de performance énergétique ;
- Primes délivrées sous conditions (conventionnement, loyers plafonds, respect d'un plafond de ressources pour le locataire, gestion confiée à un organisme agréé, etc.) par l'ANAH et par certaines collectivités.

PROFILS DES PROPRIÉTAIRES

- Propriétaires ayant besoin d'un revenu locatif et souhaitant sécuriser leur location sans pour autant s'engager sur une durée très longue ;
- Propriétaires ayant des difficultés à mettre leur bien en location compte tenu du marché locatif local ;
- Propriétaires ne résidant pas à proximité de leur bien recherchant une gestion paisible et sécurisée ;
- Compte tenu de l'abattement fiscal dans le cadre d'un conventionnement, propriétaires à forte imposition désireux de minorer leur base imposable ;
- Le cas échéant, propriétaires dont le bien nécessite des travaux d'amélioration ou d'importants travaux et qui veulent profiter d'une aide financière pour les réaliser.

- Création d'une offre de logements d'insertion pour les publics prioritaires avec transfert du bail au ménage bénéficiant à terme d'un statut de locataire de droit commun ;
- Logements comptabilisés dans le décompte SRU durant la période de location/sous-location quel que soit le niveau de conventionnement ;
- Après glissement du bail, logements conventionnés en social ou très social compris dans l'objectif de réalisation de logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU et ce jusqu'à 5 ans après l'expiration de la convention ;
- Diminution du prélèvement au titre de la SRU du montant des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé dans la limite de 10 000€ ; plafonds définis par décret selon le territoire. (cf. décret du 30 décembre 2015 pour la liste des dépenses déductibles)¹ ;
- "Montée en gamme du parc" via amélioration lourde ou légère du parc existant ;

LA LOCATION / SOUS-LOCATION

Mise en œuvre depuis les années 1980 par le secteur associatif, la location/sous-location a connu un déploiement important grâce à la politique de refondation des secteurs de l'hébergement et du logement et la stratégie du "Logement d'abord" lancée en 2009. De meilleure qualité et moins coûteuse que des solutions d'hébergement temporaire, la location/sous-location associe un accompagnement souple des ménages et une gestion locative adaptée pour favoriser leur accès à un logement durable correspondant à leurs besoins. Cette modalité requiert une approche partenariale pour permettre le relogement définitif du ménage occupant à l'issue du travail d'accompagnement effectué.

Principe

Le propriétaire loue son bien à une association qui pendant toute la durée du bail va accompagner les ménages occupants dans leur projet logement.

Relations contractuelles

- Bail signé avec l'organisme agréé pour une durée de 3 ou 6 ans (selon la nature du propriétaire) et renouvelable ;
- Convention d'occupation temporaire entre l'organisme et le ménage occupant ;
- Contrat d'accompagnement signé entre l'organisme et le ménage définissant les modalités de l'accompagnement pour l'aider à la réalisation du projet logement.

Profil du ménage

Personnes hébergées qui rencontrent des difficultés d'accès au logement (ressources instables, besoin de soutien dans leurs démarches, etc.) pour lesquelles un temps d'adaptation préparatoire est nécessaire à leur relogement.

Statut du ménage

Occupant.

Participation financière du ménage

Règlement de la redevance et des taxes afférentes (TEOM et Taxe d'habitation hors cas d'exonération).

Aides financières pour le ménage

- APL pour les logements conventionnés ou AL (versées en tiers payant le plus souvent) ;
- Aides à l'accès ou au paiement des fluides des Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL ou FSH) et/ou d'Action Logement.

Porteur du risque locatif

L'organisme agréé, locataire en titre.

Sécurisation de la location

- L'organisme agréé locataire s'acquitte du loyer et règle les sinistres.

Fiscalité de la location

- Revenus locatifs imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers ;
- Charges déductibles (frais de gestion – travaux – primes d'assurance...);
- Abattement forfaitaire de 85 % si le logement est conventionné.

INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES

- Minoration du risque locatif, de la vacance et tranquillité de gestion puisque le logement est loué à un organisme agréé ;
- Récupération de leur bien à l'issue du bail ou de son renouvellement sans avoir à justifier leur congé ;
- Abattement fiscal dans le cadre d'un conventionnement particulièrement incitatif dans le cadre d'une intermédiation locative ;
- Aides aux travaux de l'ANAH de 25% ou 35% selon le type de travaux réalisés ; ces aides sont plafonnées et sont cumulables avec l'aide forfaitaire de solidarité écologique (1 500€/ logement) sous conditions de performance énergétique ;
- Primes délivrées sous conditions (conventionnement, loyers plafonds, respect d'un plafond de ressources pour le locataire, gestion confiée à un organisme agréé, etc.) par l'ANAH et par certaines collectivités.

PROFILS DES PROPRIÉTAIRES

- Propriétaires ayant besoin d'un revenu locatif et souhaitant sécuriser leur location sans pour autant s'engager sur une durée très longue ;
- Propriétaires ayant des difficultés à mettre leur bien en location compte tenu du marché locatif local ;
- Propriétaires ne résidant pas à proximité de leur bien recherchant une gestion paisible et sécurisée ;
- Compte tenu de l'abattement fiscal dans le cadre d'un conventionnement, propriétaires à forte imposition désireux de minorer leur base imposable ;
- Le cas échéant, propriétaires dont le bien nécessite des travaux d'amélioration ou travaux lourds et qui veulent profiter d'une aide financière pour les réaliser.

- Création d'une offre de logements passerelles pour les publics prioritaires, en difficulté d'accès au logement ;
- Logements mobilisés par un organisme agréé dans le cadre d'un dispositif de location/sous-location intégrés dans le décompte SRU, pour les logements conventionnés social ou très social décompte jusqu'à 5 ans après l'expiration de la convention ;
- Diminution du prélèvement au titre de la SRU du montant des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé dans la limite de 10 000€ ; plafonds définis par décret selon le territoire. (cf. [décret du 30 décembre 2015](#) pour la liste des dépenses déductibles)¹ ;
- "Montée en gamme du parc" via amélioration lourde ou légère du parc existant ;
- Lutte contre la vacance du parc (communal ou privé), redynamisation d'un quartier.

" (...) lorsqu'elle donne lieu à un contrat de location, la mise à disposition à titre gratuit d'un local, qu'il soit ou non à usage d'habitation, au profit d'un tiers s'analyse comme l'abandon d'un revenu équivalent au loyer que le propriétaire renonce à percevoir".

Instruction fiscale 5 B-14-07 du 16 mai 2007

L'abandon total de loyer consenti au profit des organismes mentionnés à [l'article 200](#) du CGI est reconnu comme un don en nature ouvrant droit à **une réduction d'impôts sur le revenu de 75% des sommes versées jusqu'à 531€ et de 66% de la partie des dons supérieure à 531€** (dans la limite de 20 % du revenu imposable). Lorsque le montant des dons dépasse la limite de 20 % du revenu imposable, l'excédent est reporté sur les 5 années suivantes et ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions. Le don servant de base de calcul de la réduction correspond au loyer que le propriétaire renonce à percevoir. Le loyer que le propriétaire renonce à recouvrer demeure soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers calculés selon les règles de droit commun. 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.



LA LOCATION À TITRE GRATUIT :
UNE AUTRE OPTION FISCALE
DANS LE CADRE D'UNE
LOCATION/SOUS-LOCATION

INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES

PROFILS DES PROPRIÉTAIRES

- Mêmes avantages que ceux d'une location/ sous-location à la différence qu'ils n'ont pas besoin d'un revenu locatif.

- Tout propriétaire imposable (quel que soit le taux d'imposition) dès lors qu'il s'agit d'une réduction d'impôt et non d'une minoration de la base imposable à l'impôt ;
- Propriétaires d'un bien générant des recettes locatives faibles ;
- Propriétaires d'un bien ne nécessitant pas de travaux lourds.

LE PRÊT D'USAGE

Le prêt d'usage est un dispositif souple qui consiste en une mise à disposition à titre gratuit de biens immobiliers. A charge pour l'organisme bénéficiaire d'utiliser ces biens conformément aux conventions et d'en assurer l'entretien pendant la durée du contrat. Pour le propriétaire, ce dispositif a pour avantage principal de le dégager de la gestion quotidienne de son bien et des coûts qui lui sont rattachés.

Principe

Le prêt d'usage est un contrat par lequel le propriétaire met gratuitement son bien à disposition d'un organisme agréé afin de lui permettre de loger des publics défavorisés.

Relations contractuelles

- Contrat signé entre le propriétaire (privé ou collectivité) et l'organisme agréé stipulant les conditions du prêt (durée et usage notamment) et la répartition des charges (taxes, charges de copropriétés, etc.) ;
Dans les faits, compte tenu de la mise à disposition gratuite, l'organisme preneur finance la quote-part de charges de fonctionnement de la copropriété ainsi que le montant de la taxe foncière.
- Convention d'occupation temporaire entre le ménage logé et l'organisme.

Profil du ménage

Personnes hébergées qui rencontrent des difficultés d'accès au logement (ressources variables, manque d'autonomie, etc.) et ayant besoin d'un temps d'adaptation préparatoire à leur relogement.

Statut du ménage

Occupant.

Participation financière du ménage

Règlement de la redevance et des taxes afférentes (TEOM et Taxe d'habitation hors cas d'exonération).

Aides financières pour le ménage

- AL (versées en tiers payant le plus souvent) si paiement d'une redevance ;
- Aides au paiement des fluides des Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL ou FSH).

Porteur du risque locatif

L'organisme agréé est titulaire du contrat : l'impayé contracté par le ménage occupant impacte peu compte tenu de la mise à disposition à titre gratuit.

Sécurisation de la location

L'organisme agréé est redevable des dégradations éventuelles et doit restituer le bien en bon état d'entretien.

INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES

- Report du paiement des charges courantes (copropriétés et taxe foncière) sur l'organisme agréé preneur durant la durée du contrat ;
- Sortie du bien de la base imposable à l'ISF ;
- Tranquillité de gestion puisque leur logement est prêté à un organisme agréé ;
- Récupération de leur bien en bon état d'entretien au terme du contrat.

PROFILS DES PROPRIÉTAIRES

- Propriétaires d'un bien générant des recettes locatives faibles mais dont les charges sont importantes ;
- Propriétaires souhaitant conserver leur bien à moindre frais et n'ayant pas besoin d'un revenu locatif ;
- Propriétaires soumis à l'ISF désireux de garder leur bien immobilier tout en voulant minorer leur base imposable ;
- Propriétaires d'un bien ne nécessitant pas de travaux lourds.

INTÉRÊTS DES COLLECTIVITÉS

- Utilisation de biens inemployés pour la création d'une offre temporaire à destination des publics prioritaires entrant dans le cadre des missions d'intérêt général ;
- Logements pour lesquels la participation financière du ménage peut être modulée en fonction de ses ressources compte tenu de la mise à disposition gratuite par le propriétaire ;
- Lutte contre la vacance du parc (communal ou privé) le cas échéant.

LES DÉMEMBREMENTS DE PROPRIÉTÉ

“VALORISER SON
PATRIMOINE EN
S’ENGAGEANT
À PLUS LONG
TERME”

Les dispositifs basés sur le démembrement de propriété (séparation entre nue-propriété et usufruit) peuvent contribuer à la création d'une offre sociale sur des biens souvent inemployés et nécessitant d'importants travaux. Les collectivités comme les propriétaires privés solidaires peuvent mettre à disposition des organismes leurs logements ou leurs terrains par ce biais.

Ces dispositifs correspondent aux :

- **Intérêts de la collectivité** en réponse aux besoins identifiés dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), aux obligations SRU ; mais également en soutien à la résorption de l'habitat insalubre et en faveur de l'équilibre territorial de l'offre sociale ;
- **Intérêts du propriétaire privé** à travers la valorisation patrimoniale et un régime fiscal favorable ;
- **Intérêts de l'organisme agréé** qui bénéficie sur une longue durée de l'usufruit des biens concédés lui permettant de loger des ménages modestes ;
- **Intérêts du public logé** dans une offre très sociale en diffus, à loyer accessible et répondant à leurs besoins.

Quel que soit le dispositif choisi (baux à réhabilitation, baux à construction, baux emphytéotiques ou transferts d'usufruit), les acteurs agréés qui bénéficient de l'usufruit peuvent conclure avec le ménage un contrat de location ou une convention d'occupation temporaire selon leur projet social et les attentes des partenaires (cf. solutions présentées en chapitre 1).



Les organismes agréés pour la Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion font la plupart du temps l’acquisition de maisons ou de petits immeubles existants qu’ils vont réhabiliter. Certains organismes font l’acquisition de logements au sein de copropriétés privées. Les opérations comptent généralement moins de 10 logements. Ce savoir-faire les amène à intervenir de façon complémentaire avec les organismes HLM, en saisissant des opportunités immobilières sur lesquelles ceux-ci ne se positionnent généralement pas (lots de copropriétés, petits immeubles, petites dents creuses, etc.).

En soutien à la production des maîtres d’ouvrage d’insertion, les communes peuvent leur communiquer les décisions d’intention d’aliéner pour des biens susceptibles d’accueillir du logement social tout en entrant dans leurs critères de faisabilité de l’opération. Depuis la loi pour la croissance, l’activité et l’égalité des chances économiques d’août 2015 modifiant le code de l’urbanisme, les villes peuvent également déléguer leur droit de préemption urbain aux organismes agréés dès lors que cette délégalion vise la mise en œuvre des objectifs de réalisation de logements sociaux inscrits au PLH. Pour faciliter son emploi, ce droit fait partie des droits que le conseil municipal peut déléguer au maire (article 85 de la loi Egalité et Citoyenneté)

Quoi qu’il en soit, la souplesse de leur structure et la recherche constante d’interventions innovantes permettent aux organismes agréés MOI de développer une offre d’habitat adaptée à des ménages aux problématiques très spécifiques, pour lesquels l’Etat et les collectivités ne parviennent pas à trouver de solutions (immeubles squattés, très grandes familles, ménages dont le mode de vie ou l’activité nécessite un jardin, etc.)

LES ORGANISMES AGRÉÉS POUR LA MOI : DES ALLIÉS PRÉCIEUX DES COLLECTIVITÉS POUR L'INTERVENTION SUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Depuis plusieurs années, la ville de Paris a bien saisi l'intérêt d'un travail en coopération avec les organismes agréés pour la MOI et fait régulièrement appel à ceux de son territoire pour de petites opérations très sociales.

A titre d'exemple, dans le cadre d'une opération programmée dans le 18^{ème} arrondissement, la ville via sa société d'aménagement (SEMAVIP) a cédé à Solidarités Nouvelles pour le Logement Paris 7 lots privatifs à réhabiliter après être intervenue sur les immeubles pour une sortie d'insalubrité.

La cession de lots au sein d'une copropriété fragile à un organisme agréé présente de multiples intérêts pour les copropriétaires comme pour la ville. Sur ce type de configuration, les organismes MOI sont les seuls acteurs susceptibles d'intervenir pour la création d'une offre sociale compte tenu de la taille modeste de l'opération (moins de 10 logements). Les copropriétaires bénéficient ensuite d'un interlocuteur expert et réactif en leur sein en capacité de repérer les problèmes techniques (structure, isolation, équipements communs) et de proposer des solutions adaptées. A ce rôle de conseil s'ajoute également celui de contributeur financier stable. Ainsi, le recours à ces organismes est gage d'une veille professionnelle et technique tout en contribuant à la stabilisation de petites copropriétés fragiles. De plus, une mixité sociale de qualité est favorisée.



EN PRATIQUE



POUR EN SAVOIR



www.snl-union.org

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Le bail emphytéotique est un contrat par lequel le bailleur confère au preneur un droit réel immobilier sur le long terme. Approprié à la création d'une offre sociale et à l'amélioration de biens jusqu'alors inhabités, il est un outil efficace pour le relogement de ménages défavorisés. Les collectivités et leurs établissements publics peuvent consentir sur leur patrimoine des baux emphytéotiques à des personnes privées sous certaines conditions.

Principe

Le bail à emphytéotique peut porter sur des terrains nus ou bâtis et confère un droit réel immobilier (emphytéose) au preneur. Le preneur peut donc librement construire, transformer et rénover lourdement le bien tant que ces modifications ne portent pas atteinte à la valeur du fonds.

Conditions

- Le bail doit faire l'objet d'un acte authentique administratif ou notarié selon la nature du propriétaire (collectivité ou établissement public pour le 1^{er}, privé pour le 2nd) ;
- Le bail ne peut comprendre ni d'obligation de construction ni de clause limitant l'usage des lieux loués ;
- Le bail peut fixer des travaux d'amélioration à réaliser par le preneur.
- L'emphytéose est cessible et hypothécable ;

Contractants

Bailleur : propriétaire privé (personne physique ou morale), collectivité locale ou établissement public. **Sur leur domaine public, le bail emphytéotique dit "administratif" comprend des dispositions particulières ;**

Preneur : Organisme agréé pour la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion

Durée du bail

- Durée comprise entre 18 ans et 99 ans ;
En pratique entre 55 et 65 ans, la durée du bail tient compte de la durée du financement hypothécaire projeté et excède le plus souvent de 20 ans la durée du financement.

En cours de bail

- Congé en cours de bail et prolongation par tacite reconduction impossibles mais le bail peut être prorogé suite à accord des parties en cours de bail.

A l'issue du bail

- Restitution du bien : le cas échéant, le bailleur bénéficie des améliorations et constructions réalisées sans indemnité ;
- Congé donné au locataire par le preneur dans le respect de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 24 mars 2014 afin de rendre le bien libre de tout occupant.

Obligations du preneur

- Entretien et réparer les biens cédés (et édifiés le cas échéant) ;
- Effectuer les travaux de toute nature y compris les grosses réparations sur l'ensemble immobilier ;
- S'acquitter du loyer, le cas échéant ;
- Améliorer le bien loué si stipulé au contrat (en contrepartie la redevance est modique) ;
- Rendre le bien libre de tout occupant à l'issue du bail sauf mention contraire stipulée au contrat.

Répartition des charges

Preneur

- Prise en charge des frais d'acte liés à la signature du bail (non soumis au droit d'enregistrement, exonéré de TVA) ;
- Redevable des charges courantes d'entretien des immeubles ;
- Paiement de la redevance (selon modalités définies au contrat) : soit en nature (par la remise sans indemnité des biens après travaux d'amélioration), soit en espèces (le montant peut être indexé) ;
- Prise en charge du coût des travaux d'amélioration si mentionnés au contrat.

Cadre fiscal

Fiscalité du propriétaire-bailleur personne physique

En cours de bail

- Loyers capitalisés, prestations et/ou redevances imposés dans la catégorie des revenus fonciers ;
- Non redevable de la taxe foncière ;
- Bien exclu de la base ISF ;
- Si cession de ses droits : soumis au régime fiscal des mutations.

A l'échéance du contrat

- Le bien, les améliorations et constructions éventuelles réalisées sont imposées au titre des revenus fonciers ;
- En cas de vente, exonération de la taxe sur la plus-value et des prélèvements sociaux étant donné la durée du bail (+ de 30 ans en général). Si la vente intervient avant 22 ans de détention, exonération de la taxe sur la plus-value uniquement si la cession est réalisée au profit d'un organisme en charge du logement social pour la production de logements sociaux, dans ce cas le propriétaire reste redevable des prélèvements sociaux.

Fiscalité de l'organisme-preneur

- Revenus locatifs imposés dans la catégorie des bénéfices non commerciaux ;

- Soumis à la TVA sur l'opération d'amélioration réalisée le cas échéant (de 5,5% à 20% selon la nature de l'opération et/ou le type de financement et/ou le type de travaux) ;
- Exonération de la taxe foncière durant 25 ans, voire 30 ans sous conditions (logements neufs et assimilés satisfaisant à des critères de qualité environnementale), si le bail a été conclu entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2018 ;
- Les communes et les EPCI disposant de plus de 50% de logements locatifs sociaux peuvent décider de ne pas appliquer l'exonération pour les logements dont les baux sont conclus à partir du 1^{er} janvier 2017, redevable de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES

- Mise en valeur de leur patrimoine via l'entretien et les travaux d'amélioration réalisés par le preneur ;
- Conservation de leur patrimoine tout en en déléguant la gestion et les charges afférentes ;
- Non redevable de la taxe foncière (supportée par l'emphytéote) ;
- Bien exclu de la base ISF, le cas échéant, sur la durée du bail ;
- Assurance de récupérer leur bien à l'issue du bail.

PROFILS DES PROPRIÉTAIRES

- Propriétaires optant pour une approche patrimoniale et successorale compte tenu de la durée du bail ;
- Propriétaires souhaitant conserver leur bien en bon état d'entretien sans en supporter les charges courantes, les charges liées à certains travaux, la taxe foncière et sans qu'il ne génère d'impôt sur le revenu ;
- Propriétaires soumis à l'ISF désireux de garder leur bien immobilier tout en l'excluant de leur base imposable.

INTÉRÊTS DES COLLECTIVITÉS

- Logements conventionnés en social ou très social compris dans l'objectif de réalisation de logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU et ce jusqu'à 5 ans après l'expiration de la convention ;
- Diminution du prélèvement au titre de la SRU du montant égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué et de ceux du loyer estimé par le service des domaines ainsi que des dépenses engagées pour viabiliser ou dépolluer le terrain ;
- Création d'une offre sociale pour les publics défavorisés, bien intégrée dans le tissu urbain via une petite opération (généralement moins de 10 logements) ;
- Rénovation du parc locatif privé facilitée ;
- Valorisation du patrimoine communal inusité.

LA FONCIÈRE CHÊNELET ET LA MAIRIE DE VACHÈRES S'ASSOCIENT POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX AFIN D'ASSURER L'AVENIR DU VILLAGE

La foncière Chênelet a été créée en 2009 afin d'assurer la maîtrise d'ouvrage de projets à fort impact sociétal dans le logement. Souhaitant conserver l'école en accueillant de nouvelles familles via la création de logements sociaux écologiques, le maire de Vachères a trouvé auprès de la Foncière Chênelet une réponse adaptée à cet enjeu. La commune a contribué à l'opération par la mise à disposition du foncier via un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans (1 euro/an), à charge pour l'organisme de trouver les financements. L'immeuble écoconstruit est composé de 4 logements (3 T3 et 1 T4) de type PLAI.

Les techniques, matériaux et équipements employés doivent permettre aux locataires de bénéficier de 80% d'énergie gratuite. La Foncière Chênelet a confié plus de 70% de la construction à des entrepreneurs locaux qu'elle a formés à ces techniques spécifiques leur apportant ainsi de nouvelles qualifications. La gestion locative sera assurée par la mairie via son CCAS dans le cadre d'une convention.

Ainsi, cette opération conduite en réponse directe aux préoccupations d'une commune rurale, témoigne du savoir-faire des organismes agréés en matière d'innovation sociale tout en favorisant l'activité économique locale.





La loi n°88-13 du 5 janvier 1988 autorise les collectivités territoriales et leurs établissements publics à consentir sur leur domaine public (hors du champ d'application de la contravention de voirie) des baux emphytéotiques à des personnes privées. Le bail emphytéotique administratif peut être mis en œuvre dès lors qu'il est destiné à l'accomplissement d'une mission de service public ou de la réalisation d'une opération d'intérêt général. Il octroie au preneur un droit réel immobilier mais est plus restrictif que le bail emphytéotique de droit privé :

- La cession des droits résultant du bail est strictement encadrée et soumise à l'agrément de la collectivité territoriale.
- Les droits conférés de même que les biens dont le preneur est propriétaire ne sont susceptibles d'hypothèque que pour garantir des emprunts contractés en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué. Le contrat d'hypothèque doit être approuvé par la collectivité territoriale.
- Elle peut également se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail.
- L'administration peut résilier de manière unilatérale le bail. Le bail signé peut donc prévoir une clause de rupture anticipée par l'administration.

En dehors des éléments présentés ci-dessus, le régime du bail emphytéotique administratif dépend des principes qui régissent celui de droit privé. **S'agissant de biens de leur domaine privé, rien n'interdit aux collectivités de conclure des baux emphytéotiques de droit commun.**

LE BAIL À RÉHABILITATION

Le bail à réhabilitation permet la remise en location de biens immobiliers inexploités compte tenu de leur état et des travaux importants à réaliser. Il concourt à l'amélioration de l'habitat, à la création d'une offre sociale et permet aux propriétaires de valoriser leur bien à moindre coût tout en conservant leur patrimoine.

Principe

L'organisme preneur s'engage à réaliser les travaux d'amélioration nécessaires sur le bien immobilier, à le conserver en bon état et à le louer à usage d'habitation. Il peut porter sur un immeuble entier comme sur un logement isolé mais ne peut inclure les locaux commerciaux et professionnels.

Il confère un droit réel immobilier à l'organisme.

Conditions

- Le bail doit faire l'objet d'un acte authentique administratif ou notarié selon la nature du propriétaire (collectivité ou établissement public pour le 1^{er}, privé pour 2nd) ;
- Le droit réel est hypothécable et cessible sous conditions : soumis à l'accord du bailleur et à la nature du repreneur (organisme HLM, collectivité organisme agréé ou SEM), la cession doit porter sur la totalité du bien ; le preneur reste garant de l'exécution des obligations contenues dans le bail.

Contractants

Bailleur : propriétaire privé (personne physique ou morale), collectivité locale ou établissement public (uniquement sur leur domaine privé) ;

Preneur : Organisme agréé pour la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

Durée du bail

- Durée minimale légale de 12 ans ;

Un minimum de 15 ans pour obtenir les subventions ANAH, et dans la pratique des durées plus longues pour permettre l'amortissement des travaux.

En cours de bail

- Pas de renouvellement par tacite reconduction. Le cas échéant, la prolongation devra donc faire l'objet d'un avenant.

A l'issue du bail

- Restitution du bien : le bailleur bénéficie des améliorations et constructions réalisées sans indemnité ;

- Congé donné au locataire par le preneur dans le respect de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 24 mars 2014 afin de rendre le bien libre de tout occupant.

Obligations du preneur

Vis-à-vis du bailleur (propriétaire)

- Réaliser les travaux d'amélioration sur le bien qui auront été précisés dans le bail ;
- Conserver le bien en bon état d'entretien et de réparations ;
- Payer la redevance, le cas échéant ;
- Rendre le bien libre de tout occupant à l'issue du bail.

Vis-à-vis de l'Etat

- Conclure une convention APL dont la date d'expiration est identique à celle du bail.

Vis-à-vis du (des) ménage(s) logé(s)

- Proposer des contrats de location/occupation conformes aux dispositions relatives aux logements conventionnés.

Répartition des charges

Bailleur

- Prise en charge des travaux lourds (toiture, charpente, murs de soutènement, ravalement, etc.) selon les conditions précisées dans le bail.

Preneur

- Prise en charge des frais d'acte liés à la signature du bail (non soumis au droit d'enregistrement, exonéré de TVA) ;
- Redevable des charges courantes d'entretien de l'immeuble (copropriété) ;
- Paiement de la redevance, le cas échéant, selon modalités définies au contrat : soit en nature (par la remise sans indemnité des biens après travaux d'amélioration), soit en espèces (le montant peut être indexé) ;
- Prise en charge du coût des travaux d'amélioration définis par contrat.

Cadre fiscal

Fiscalité du propriétaire-bailleur personne physique

- Loyers capitalisés, prestations et/ou redevances imposés dans la catégorie des revenus fonciers ;
- A l'issue du bail, tous les travaux réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur sont exonérés d'impôt sur le revenu ;
- Non redevable de la taxe foncière sur la durée du bail ;
- Bien exclu de la base ISF durant le bail.

Fiscalité de l'organisme-preneur

- Exonération de la taxe foncière sur toute la durée du bail ;
- Soumis à la TVA sur l'opération d'amélioration réalisée (de 5,5% à 20% selon la nature de l'opération et/ou le type de financement et/ou le type de travaux) ;
- Redevable de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES

- Revalorisation de leur bien immobilier tout en conservant leur patrimoine ;
- Non redevable de la taxe foncière sur la durée du bail ;
- Bien exclu de la base ISF durant le bail ;
- Tranquillité de gestion et assurance de récupérer son bien à l'issue du bail s'il le souhaite ;
- Décharge des coûts liés à la gestion et à l'entretien du bien cédé.

PROFILS DES PROPRIÉTAIRES

- Propriétaires dont le bien nécessite d'importants travaux mais n'ayant pas la capacité de les financer ou ne souhaitant en supporter ni l'organisation ni la charge ;
- Propriétaires souhaitant revaloriser leur bien et le garder en bon état dans une perspective successorale ;
- Propriétaires n'ayant pas besoin d'un revenu locatif ;
- Propriétaires soumis à l'ISF désireux de conserver leur bien immobilier tout en l'excluant de leur base imposable.

INTÉRÊTS DES COLLECTIVITÉS

- Remède à une problématique d'habitat dégradé, vacant et/ou squatté via une rénovation et une location ;
- Création d'une offre sociale pour les publics défavorisés, bien intégrée dans le tissu urbain via une petite opération (généralement moins de 10 logements) ;
- Logements conventionnés en social ou très social compris dans l'objectif de réalisation de logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU et ce jusqu'à 5 ans après l'expiration de la convention ;
- Pour les logements appartenant à la collectivité, diminution du prélèvement au titre de la SRU du montant égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué et de ceux du loyer estimé par le service des domaines ;
- Valorisation du patrimoine communal inusité.

AVEC L'APPUI DE LA COMMUNE DE LUPIAC, REVIVRE REMÉDIE À UN HABITAT EN VOIE DE RUINE ET UNE SITUATION SOCIALE CRITIQUE

Contactée fin 2013 par la préfecture du Gers, **Revivre**, association agréée dont la mission est la création de logements sociaux, **est sollicitée pour intervenir auprès de deux copropriétaires en grande difficulté.**

La maison isolée qu'elles occupent est sous la menace d'un arrêté de péril. En sus de l'état fortement dégradé du bâti, les deux sœurs impécunieuses sont en incurie dans leur logement : la résolution de la situation requiert donc des compétences techniques mais également sociales et relationnelles afin de construire avec ces femmes une solution adaptée. Pour remédier à la situation, l'association travaille avec les partenaires financiers, la ville et les copropriétaires pour la mise en œuvre d'un bail à réhabilitation. Le projet d'aménagement proposé par Marie-Hélène Garcia, architecte chargée de cette maîtrise d'œuvre un peu particulière par la souplesse d'intervention qu'elle requiert, est validé avec les copropriétaires. Pour le mettre en œuvre, **celles-ci acceptent le principe de devenir locataires de leur maison le temps du bail** ainsi que l'hébergement proposé par la commune le temps des travaux. Grâce à la mobilisation de tous les partenaires, l'opération financée par l'ANAH, le département du Gers et la Fondation Abbé Pierre a permis d'aboutir à un habitat très social de qualité et supportable pour les copropriétaires devenues locataires d'un bien remis à neuf (loyer mensuel net de 59,57€). L'association Revivre, bailleur attentif, demeure leur interlocuteur privilégié.



EN PRATIQUE



© Revivre

POUR EN SAVOIR



SUR L'ASSOCIATION associationrevivre@yahoo.fr

LE BAIL À CONSTRUCTION

Dans un contexte de pénurie de foncier accessible, le bail à construction permet de monter des opérations à conditions avantageuses pour le propriétaire et le preneur qui n'a pas à s'acquitter du coût du foncier.

La mise en valeur du terrain par la construction d'un bâtiment est un élément essentiel de ce dispositif.

Principe

Proche du bail emphytéotique dans son régime et ses effets, la différence principale réside dans l'obligation du preneur d'édifier un bâtiment. Le bail à construction peut porter sur des terrains nus ou bâtis.

Il confère un droit réel immobilier à l'organisme preneur sur le terrain nu et les biens préexistants.

Il confère un droit de propriété temporaire sur les constructions réalisées.

Conditions

- Le bail doit faire l'objet d'un acte notarié ;
- Les droits conférés sont hypothécables et cessibles.

Contractants

Bailleur : propriétaire privé (personne physique ou morale), collectivité locale ou établissement public (uniquement sur leur domaine privé) ;

Preneur : Organisme agréé pour la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

Durée du bail

- Durée comprise entre 18 et 99 ans.

La durée du bail est la plupart du temps assujettie à la nécessité d'amortir l'opération réalisée pour le preneur, il est de 40 ans en moyenne.

En cours de bail

- Prolongation par tacite reconduction impossible mais le bail peut être prorogé suite à accord des parties en cours de bail.

A l'issue du bail, 3 options possibles

1. Restitution des constructions sans indemnité au bailleur ;
2. Maintien des constructions et vente du terrain au preneur ;
3. Remise au bailleur du terrain nu et libre (peu mis en œuvre).

Obligations du preneur

Vis-à-vis du bailleur (propriétaire)

- Construire des bâtiments ;
- Entretien et réparer des biens cédés et édifiés ;
- Réaliser les travaux de toute nature sur l'ensemble immobilier y compris les grosses réparations pour les constructions réalisées ;
- S'acquitter du loyer (selon modalités définies au contrat) : soit en nature (remise totale ou partielle d'immeubles en cours de bail, ou remise des constructions en fin de bail), soit en espèces (révisable par périodes triennales à l'achèvement des travaux) ;
- Rendre le bien libre de tout occupant à l'issue du bail sauf mention contraire stipulée au contrat.

Répartition des charges

Preneur

- Prise en charge des frais d'acte liés à la signature du bail (exonéré de droit d'enregistrement et de TVA) ;
- Redevable des charges courantes d'entretien des immeubles ;
- Prise en charge du coût des travaux de construction définis par contrat.

Cadre fiscal

Fiscalité du propriétaire-bailleur (personne physique ou SCI)

En cours de bail :

- Redevances imposées dans la catégorie des revenus fonciers ;
- Valeur des biens reçus en paiement en cours de bail imposée dans la catégorie des revenus fonciers. À la demande du bailleur, le revenu lié à la valeur des biens reçus peut être étalé sur 15 ans ;
- Non redevable de la taxe foncière ;
- Bien exclu de la base ISF.

A l'échéance du contrat :

- Transfert gratuit au bailleur des constructions édifiées par le locataire. Ce transfert génère un supplément de loyer imposable en fin de bail. Le revenu imposable est calculé d'après le prix de revient de construction.

Cette règle comporte cependant deux assouplissements

([article 33 ter II CGI](#)) :

- lorsque la durée du bail à construction est au moins égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition ;
- lorsque la durée du bail est inférieure à trente ans, le revenu brut foncier correspondant à la valeur des constructions remises sans indemnité au propriétaire du terrain en fin de bail est égal au prix de revient de ces constructions diminué d'une décote de 8% par année de bail au-delà de la dix-huitième.

Pour l'établissement de l'impôt, le bailleur peut demander que le revenu ainsi déterminé soit réparti sur l'année en cours de laquelle les biens lui ont été attribués et les quatorze années suivantes.

- En cas de vente, la transaction immobilière est soumise à l'impôt sur la plus-value.

Fiscalité de l'organisme-preneur

- Exonération de la TVA liée à l'acquisition, des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière ;
- Soumis à la TVA sur l'opération de construction réalisée (5,5% si subvention et prêt PLAI, PLUS ou PLS) ;
- Soumis à la TVA sur l'opération d'amélioration réalisée (de 5,5% à 20% selon la nature de l'opération et/ou le type de financement et/ou le type de travaux) ;
- Exonération de la taxe foncière durant 25 ans, voire 30 ans sous conditions (logements neufs et assimilés satisfaisant à des critères de qualité environnementale), si le bail a été conclu entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2018.

INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES

- Mise en valeur de leur foncier constructible et bénéfice des bâtiments édifiés à l'issue du bail sans indemnisation ;
- Sortie du champ d'application de la taxe foncière majorée sur les terrains constructibles ;
- Exonération d'imposition sur les constructions dès lors que le bail dure au moins 30 ans ;
- Conservation de leur patrimoine tout en déléguant la gestion et les charges afférentes ;
- Bien exclu de la base ISF sur la durée du bail.

PROFILS DES PROPRIÉTAIRES

- Propriétaires d'un terrain nu ou bâti souhaitant donner de la valeur ajoutée à leur bien sans en supporter les charges ;
- Propriétaires n'ayant pas besoin d'un revenu locatif ;
- Propriétaires soumis à l'ISF désireux de garder leur bien foncier tout en l'excluant de leur base imposable ;
- Propriétaires optant pour une approche patrimoniale et successorale via l'optimisation de leur foncier.

- Densification du parc locatif privé du territoire et garantie d'un parc entretenu sur le long terme ;
- Création d'une offre sociale pour les publics défavorisés, bien intégrée dans le tissu urbain via une petite opération (généralement moins de 10 logements) ;
- Logements conventionnés en social ou très social compris dans l'objectif de réalisation de logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU et ce jusqu'à 5 ans après l'expiration de la convention ;
- Pour les terrains appartenant à la collectivité, diminution du prélèvement au titre de la SRU du montant égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué et de ceux du loyer estimé par le service des domaines ainsi que des dépenses engagées pour viabiliser ou dépolluer le terrain.

EN PRATIQUE

LA VILLE D'ISSY-LES-MOULINEAUX LOUE À SOLIDARITÉS NOUVELLES POUR LE LOGEMENT UN TERRAIN POUR LA PRODUCTION DE 3 LOGEMENTS SOCIAUX EN BAIL À CONSTRUCTION

Située en zone tendue, la ville d'Issy-les-Moulineaux avait identifié dans son PLH le besoin de création d'une offre de logements d'insertion sur son territoire. Pour se faire, elle met à disposition de Solidarités Nouvelles pour le Logement, sous forme de bail à titre gracieux (1€ symbolique) pour une durée de 50 ans, un terrain à proximité directe des services, commerces et transports. En contrepartie l'association s'engage à construire une offre sociale. L'opération permet la réalisation de 3 logements très sociaux (2 studios et 1 T3 en PLA-i) destinés à l'accueil de ménages prioritaires qui bénéficient d'une gestion locative adaptée et d'un accompagnement par un trinôme (travailleur social et bénévoles). Une attention particulière a été portée à la qualité énergétique des logements pour limiter les charges des locataires. Cette nouvelle offre portée par SNL n'aurait pu avoir lieu sans le bail

confié par la ville pour le foncier. Le projet a également reçu le soutien de Grand Paris Seine Ouest (EPT, 4%), de la Région Ile-de-France (21%) ainsi que de mécènes privés particuliers et institutionnels (44%).



POUR EN SAVOIR



SUR LE RÉSEAU SOLIDARITÉS NOUVELLES POUR LE LOGEMENT

www.snl-union.org

LA CESSION ET LA DONATION TEMPORAIRES D'USUFRUIT

La donation et la cession temporaires d'usufruit permettent aux propriétaires de transmettre pour une durée limitée l'usage et les revenus qui émanent de leur bien immobilier. Elles confèrent aux propriétaires la garantie d'entretien voire d'amélioration de leurs biens tout en étant assurés d'en retrouver la pleine propriété à l'expiration du contrat. Elles peuvent porter sur un logement neuf, ancien ou sur un immeuble collectif. La différence principale entre donation et cession réside dans la nature, gratuite ou non, du transfert de l'usufruit.

Donation temporaire d'usufruit

Cession temporaire d'usufruit

Principe

La donation temporaire d'usufruit accorde à l'association agréée le droit d'user et de jouir de la chose, sans contrepartie financière, pour une période librement déterminée entre les contractants. Elle peut porter sur un logement neuf, ancien ou sur un immeuble collectif.

La cession temporaire d'usufruit accorde à l'association agréée le droit d'user et de jouir de la chose, et permet aux propriétaires du bien de percevoir un capital immédiat sans s'en défaire puisqu'il conserve la nue-propriété. La cession temporaire d'usufruit peut porter sur un logement neuf, ancien ou sur un immeuble collectif.

L'organisme est détenteur de l'usufruit du bien immobilier pour une durée déterminée.

L'usufruit est cessible et hypothécable sauf clause d'inaliénabilité.

Dans la pratique, les actes de démembrement conclus avec des organismes agréés font figurer cette interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.

Contractants

Donateur : propriétaire privé (personne physique), collectivités locales ou établissement public (sur leur domaine privé et sous condition sur leur domaine public)
Donataire : association agréée (personne morale)

Cédant : propriétaire privé (personne physique ou morale) collectivités locales ou établissements publics (sur leur domaine privé et sous conditions sur leur domaine public)
Cessionnaire : association agréée (personne morale)

Conditions

La donation comme la cession à une personne morale doivent faire l'objet d'un acte notarié.

- La donation doit être réalisée au profit d'un organisme d'intérêt général ;
- La donation doit porter sur des actifs contribuant à la réalisation de l'objet de l'organisme bénéficiaire ;
- La donation en faveur d'un organisme d'intérêt général est soumise à une autorisation préfectorale.

Les conditions fixées par l'administration pour la donation (instruction du 6 novembre 2003) : identité du cessionnaire et vocation contributive de la cession à l'objet de l'organisme bénéficiaire ne sont pas requises pour la cession temporaire bien que vivement conseillées afin d'éviter la procédure d'abus de droit.

Durée du transfert d'usufruit

- Durée minimale de 3 ans pour la donation à une association et maximale de 30 ans ([article 619](#) du Code civil)

Dans les faits, compte tenu de leur objet social et de la contrainte liée au logement des ménages à l'extinction de l'usufruit, les acteurs associatifs demandent une durée minimale moyenne de 10 ans. Pour les cessions, la durée est également subordonnée à l'amortissement des fonds mobilisés pour l'acquisition de l'usufruit.

Durant la convention

- Prolongation par tacite reconduction impossible mais le transfert d'usufruit peut être prorogé dans la limite des 30 ans (durée initiale + prorogation).

Au terme de la donation ou de la cession d'usufruit

- Rétrocession du bien au propriétaire sans indemnité et ce même lorsque des travaux d'amélioration ont été effectués ;

Obligations de l'organisme usufruitier

- S'acquitter de l'entretien et des réparations à l'exclusion des grosses réparations qui demeurent à la charge du nu-propiétaire (articles 605 et 606 du Code civil) ;
- Rendre le bien libre de tout occupant à l'issue du bail sauf mention contraire stipulée au contrat.

Répartition des charges

Nu-propiétaire

- Prise en charge des travaux liés aux grosses réparations (toiture, charpente, gros murs, etc.).

Usufruitier

- Prise en charge des honoraires engendrés par l'acte notarié (article 1712 du CGI) ;
- Redevable des charges courantes d'entretien des immeubles.

Cadre fiscal

La donation comme la cession temporaires de l'usufruit à une association agréée sont exonérées des droits de mutation.

Fiscalité du nu-propiétaire

- Minoration des revenus imposables ;
- Déduction des intérêts d'emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propiété du bien ou la rénovation du bien dans le cas d'un logement ancien (Article 31 I 1° d du CGI) dans la mesure où l'usufruit est détenu temporairement par un organisme agréé. Les intérêts d'emprunt sont déduits des revenus fonciers que le nu-propiétaire pourrait par ailleurs déclarer ;
- Non redevable de de la taxe foncière durant la période de la convention ;
- Bien exclu de la base ISF.

Fiscalité propre à la cession de l'usufruit

La cession d'usufruit temporaire d'un bien immobilier loué nu réalisée à titre onéreux est imposée dans la catégorie des revenus fonciers.

Fiscalité de l'usufruitier

- Revenus locatifs imposés dans la catégorie des bénéfices non commerciaux ;
- Redevable de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Redevable de la taxe foncière hors cas d'exonération (de 15 à 25 ans s'il s'agit de logements sociaux financés à l'aide des prêts aidés par l'Etat) ;
- Soumis à la TVA si travaux d'amélioration réalisés (de 5,5% à 20% selon la nature de l'opération et/ou le type de financement et/ou le type de travaux).

INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES

- Mise en valeur de leur patrimoine via l'entretien et les travaux d'amélioration réalisés par le preneur ;
 - Conservation du patrimoine tout en en déléguant la gestion et les charges afférentes ;
 - Bien exclu de la base ISF sur la durée du bail ;
 - Assurance de récupérer leur bien à l'issue du contrat ;
 - Garde la possibilité de déduire leurs intérêts d'emprunt des revenus fonciers qu'ils pourraient par ailleurs déclarer.
-

PROFILS DES PROPRIÉTAIRES

- Propriétaires de plusieurs logements souhaitant minorer leur base imposable tout en conservant la possibilité de déduire les intérêts d'emprunts et charges de grosses réparations des revenus fonciers dégagés via leurs autres biens ;
- Propriétaires souhaitant conserver leur bien en bon état d'entretien sans en supporter les charges courantes, les charges liées à certains travaux et la taxe foncière ;
- Propriétaires gérant leur patrimoine dans une perspective successorale ;
- Propriétaires soumis à l'ISF désireux de garder leur bien immobilier tout en l'excluant de leur base imposable ;
- Pour la cession : Propriétaires ayant besoin de dégager momentanément un revenu de leur bien sans pour autant s'en défaire.

INTÉRÊTS DES COLLECTIVITÉS

- Mobilisation rapide d'une offre sociale à moindre coût pour les pouvoirs publics ;
- Les logements conventionnés par l'usufuitier en social ou très social sont compris dans l'objectif de réalisation de logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU et ce jusqu'à 5 ans après l'expiration de la convention.

VENDRE SON PATRIMOINE OU INVESTIR À DES CONDITIONS AVANTAGEUSES

Les particuliers peuvent également contribuer à la production d'une offre sociale en cédant leur bien à des associations et organismes œuvrant pour le logement des publics démunis ou en investissant à des conditions financières avantageuses. Si certaines de ces solutions sont peu courantes (notamment concernant l'investissement solidaire), leur diversité permet à chacun de participer à son échelle au développement d'un parc social diffus.



En vendant leur bien (terrain ou immeuble) à un organisme agréé au titre de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion, les propriétaires privés et les Sociétés civiles immobilières bénéficient d'une exonération de la taxe sur la plus-value incluant les prélèvements sociaux (CSG, CRDS). Ainsi, la baisse consentie lors de la vente pour permettre à l'organisme de réaliser son projet de logement très social est-elle compensée par l'absence de taxation de la transaction. Cette disposition est applicable pour les ventes réalisées jusqu'au 31 décembre 2018. S'il est propriétaire d'un terrain nu, la vente lui permettra d'éviter la majoration de la taxe foncière prévue dans les zones tendues (A et A bis) par la loi de finances rectificative pour 2014 afin de lutter contre la "rétention foncière".

L'INVESTISSEMENT SOCIAL : LE CUMUL DU PLS ET DES AIDES DE L'ANAH

Le dispositif permettant à un particulier de financer son acquisition-amélioration en recourant à un prêt locatif social (PLS) combiné aux aides de l'ANAH est méconnu. Malgré sa complexité, il est un outil intéressant pour des acquisitions nécessitant des travaux lourds : l'investisseur a accès à un prêt attractif et fiscalement favorable et à des aides pour la réhabilitation en contrepartie d'un engagement de location sociale. Les organismes agréés peuvent l'épauler et le conseiller dans ses démarches pour monter son projet et prendre en gestion le logement achevé.

Mise en œuvre et démarches
à effectuer par l'acquéreur

En dehors des opérations de réhabilitation de logements sans acquisition, les PLS peuvent être accordés pour financer toutes sortes d'opérations, avec ou sans travaux :

- d'acquisition de terrains constructibles ;
- de construction de logements à usage locatif ;
- d'acquisition de logements ou immeubles destinés à l'habitation avec travaux d'amélioration le cas échéant ;
- d'acquisition en VEFA ;
- d'acquisition de logements-foyers (EHPAD, résidences étudiantes, etc.) ;
- d'acquisition d'un usufruit.

Les personnes physiques peuvent au même titre que les personnes morales **en bénéficiaire** (en dehors des prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations attribués uniquement aux organismes HLM et aux SEM).

La [circulaire du 30 décembre 2003](#) détaille également **la possibilité de cumul du financement en PLS et d'une subvention de l'ANAH** pour une même opération d'acquisition-amélioration lorsque le bénéficiaire n'est ni un organisme HLM ni une SEM.

Le propriétaire souhaitant recourir à ce montage doit tenir deux démarches conjointement :

- celle liée à l'emprunt via le prêt locatif social ;
- celle liée au subventionnement des travaux par l'ANAH.

La personne doit d'abord effectuer une demande d'agrément auprès du préfet ou de son délégataire (article [R 331-6](#) du CCH). La décision favorable d'agrément sert également à l'instruction de la convention APL. Une fois les conventions validées par l'autorité administrative, la personne a 6 mois pour souscrire le prêt en vue de l'acquisition auprès d'un établissement bancaire conventionné. Pour que le futur locataire puisse bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL) la convention doit être publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier. Puis, il effectue les démarches vis-à-vis de l'ANAH afin d'obtenir une subvention pour la réalisation des travaux.

Le propriétaire est donc obligé de signer deux conventions distinctes.

Il peut être soutenu dans ses démarches par un organisme agréé qui pourra ensuite, s'il le souhaite, assurer la gestion de son bien (en location/sous-location ou mandat de gestion).

Cadre à respecter
par l'acquéreur

Pendant la durée de vie des deux conventions, les dispositions les plus contraignantes de chacune d'entre elles lui sont opposables.

Les conventions ont des clauses différentes concernant leurs conditions d'entrée en vigueur, la durée des baux, les plafonds de ressources et de loyers, les modalités de calcul des surfaces, les zonages de références et les sanctions applicables.

Le propriétaire doit respecter :

- les conditions de ressources et de loyers fixés par le type de conventionnement ANAH choisi (intermédiaire, social, très social) ;
- les conditions de ressources et de loyers fixés chaque année dans le cadre d'un conventionnement PLS après extinction de la convention signée avec l'ANAH.

Les conditions de ressources sont fixées par [l'arrêté du 22 décembre 2016](#) ; les plafonds de loyer par [l'avis du 17 février 2017](#).

Le(s) logement(s) doit être occupé(s) à titre de résidence principale et loué(s) à des personnes autres que les ascendants, descendants ou ceux du conjoint du propriétaire signataire de la convention.

A l'expiration de la convention signée avec l'ANAH, seules les conditions relatives au PLS s'appliquent. Le propriétaire peut donc augmenter son loyer au niveau du PLS dans le respect des dispositions de [l'article 6](#) de la loi ALUR et des modalités fixées par décret ([décret n°2014-854](#)).

Conditions relatives
aux financements

Conditions du PLS

- Le prêt doit correspondre à au moins 50% du prix de revient de l'opération (acquisition et travaux). Il peut couvrir la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions ;
- Son taux d'intérêt est indexé sur le livret A (soit 0,75% jusqu'au 1^{er} août 2017) ;
- Il est conclu pour une durée au moins égale à la durée du prêt et ne peut être inférieur à 15 ans et supérieur à 30 ans ;
- Il fait l'objet d'une convention signée entre l'Etat et le bénéficiaire

déterminant les obligations du propriétaire et des locataires des logements. La convention fixe les plafonds de loyers applicables (150% de ceux applicables pour les PLUS).

Conditions du conventionnement ANAH

Les aides de l'ANAH dépendent du type de travaux effectués et du type de conventionnement (intermédiaire, social, très social).

- **Travaux lourds pour réhabilitation** : taux maximal de 35% du montant des travaux dans la limite de 350€HT/m² et d'un plafond de 28 000€ par logement ;
- **Travaux de mise en sécurité ou de salubrité ou pour l'autonomie de la personne** : taux maximal de 35% du montant des travaux dans la limite de 262,5€HT/m² et d'un plafond de 21 000€ par logement ;
- **Travaux d'amélioration** : taux variable entre 25% et 35% en fonction du type de travaux réalisé dans la limite de 187,5€HT/m² et d'un plafond de 15 000€ par logement.

Des primes complémentaires (prime de réduction des loyers, prime de réservation au profit des publics prioritaires, aide de solidarité écologique et complément de subvention au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage) peuvent être octroyées sous conditions.

Cadre légal et réglementaire

Description du dispositif

Circulaire du 30 décembre 2003

Circulaire du 26 décembre 2008

Conditions et modalités de mise en œuvre

Pour le PLS

Articles R 304-1, R 331-6 et L 351-2 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 1^{er} août 2014 sur le zonage complété par l'avis du 17 février 2017.

Pour le conventionnement ANAH

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts du 23 septembre 2015 pour les plafonds de ressources et de loyers

Arrêté du 1^{er} août 2014 sur le zonage (applicable à partir du 1^{er} janvier 2015) complété par l'avis du 10 février 2015.

Imposition et fiscalité

Avis du 17 février 2017 pour les charges déductibles

Article 278 sexies du code général des impôts pour la TVA à taux réduits.

Fiscalité du propriétaire-bailleur

Conséquences fiscales du PLS

- La construction ou l'acquisition du bien immobilier financé supporte une TVA à taux réduit 5,5% au lieu de 20% ;
- Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans jusqu'au 31 décembre 2018.

Conséquences fiscales du conventionnement ANAH avec travaux

Dans la détermination de son revenu foncier dans le respect des règles de droit commun, le propriétaire bailleur bénéficie d'une déduction forfaitaire allant de 85% sur la durée du conventionnement dès lors qu'il passe par un organisme agréé pour la gestion de son bien (en location ou en mandat de gestion) :

- 30% pour un conventionnement à loyer intermédiaire ;
- 60% pour un conventionnement à loyer social ou très social ;
- 70% quel que soit le conventionnement s'il loue son logement à un organisme agréé en vue de sa sous-location à des ménages en difficulté.

La convention est conclue pour une durée minimale de 9 ans.

INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES

- Investir en bénéficiant d'un montage financier avantageux et d'une TVA à taux réduit ;
- Tranquillité de gestion s'il choisit de confier son bien à un organisme agréé (mandat ou location).

INTÉRÊTS DES COLLECTIVITÉS

- Création d'un ou plusieurs logements à vocation sociale (avec glissement du conventionnement social ou très social ANAH vers PLS).



EN PRATIQUE

RÉGIE NOUVELLE HH ACCOMPAGNE UNE SCI DANS L'ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER TRANSFORMÉ POUR PRODUIRE UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE.

Une Société Civile Immobilière fait l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage commercial et d'habitation dans un quartier attractif (proximité des transports et des services) où les prix sont élevés. Son objectif est de produire une nouvelle offre sociale. Etant donné la lourdeur des travaux à engager pour en faire un immeuble à usage unique d'habitation et les coûts d'acquisition, la SCI opte pour un montage complexe permettant de répondre à son ambition : elle fait l'achat du bien via un prêt locatif social (PLS) et bénéficie de subventions pour la réalisation des travaux de restructuration. Ce montage présente plusieurs intérêts pour le propriétaire : exonération de la taxe foncière pendant 20 ans, TVA à 5,5% sur les travaux réalisés, subventions (de l'Anah, de la Région, du Conseil Général, de la Métropole) ayant permis de couvrir 70% du coût des travaux.

L'opération a créé 9 logements sociaux (2 T4, 3 T3 et 4 T2) à loyers plafonnés (PLS/PST soit 4,63€/m² en moyenne). Pour la réaliser, la SCI a pu faire appel aux savoir-faire de l'AIVS® Régie Nouvelle HH pour l'aider à l'obtention des financements et dans le suivi des travaux. Enfin, elle fait appel à Régie Nouvelle HH pour assurer une gestion adaptée des logements, gage de tranquillité. La collectivité locale a contribué via l'accord du permis de construire et l'allocation d'une aide substantielle pour les travaux (21% des aides obtenues).

POUR EN SAVOIR



SUR RÉGIE NOUVELLE HH

www.habitat-humanisme.org

L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

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**.

Pour atteindre ces objectifs, l'ANAH encourage la création d'un parc locatif privé conventionné en accordant des **subventions** pour les travaux et des **primes** aux propriétaires bailleurs en contrepartie de leur engagement solidaire. 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 pour une durée minimale de 6 ans (conventionnement sans travaux) ou de 9 ans (conventionnement avec travaux).

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.

Les taux et niveaux d'aide¹ pour travaux en faveur des propriétaires bailleurs

- 350€ HT/m² pour les travaux lourds (réhabilitation) dans la limite de 28 000€ et de 35% du coût total HT ;
- 262,5€ HT/m² pour les travaux de mise en sécurité ou de salubrité ou pour l'autonomie de la personne dans la limite de 21 000€ et de 35% du coût total HT ;
- 187,5€ HT/m² pour les travaux de rénovation dans la limite de 15 000€ et de 25% du coût total.

Le conventionnement avec l'ANAH

Dans le cadre d'un conventionnement les plafonds de loyer varient selon le niveau de tension du marché local² (5 zones A bis, A, B1, B2 et C) : de 16,83€/m² au plus haut (loyer intermédiaire en zone A bis) à 5, 21€/m² au plus bas (loyer très social en zone C)¹. Etabli au niveau national, les plafonds peuvent être réduits par le préfet de Région et/ou la délégation locale de l'Anah.

Les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier les propriétaires sont fonction de la destination sociale de leur conventionnement et de la localisation de leur logement :

- En zones A, Abis et B1 : 30% en intermédiaire, 70% en social et très social
- En zone B2 15% en intermédiaire, 50% en social et très social

Lorsqu'ils ont recours à un organisme agréé pour louer leur bien (mandat de gestion ou location/sous location) **les propriétaires bénéficient d'un abattement de 85%** quelle que soit la localisation de leur bien et son niveau de loyer.

A ces avantages fiscaux peuvent s'ajouter des primes soumises à conditions (de localisation, de niveau de loyer, de profil de locataires, etc.) :

- Prime de réduction du loyer (si plusieurs co-financeurs) d'un montant maximal de 150€ /m² (dans la limite de 80m²) pour la baisse consentie (conventionnement social et très social) sur le loyer en zones tendues ;
- Prime de réservation au profit des publics prioritaires pour les logements conventionnés en très social (de 2 000€ à 4 000€ par logement selon les zones) ;
- Prime forfaitaire dans le cadre de l'intermédiation locative pour les logements conventionnés en social ou très social et donnés en gestion ou en location à un organisme agréé pour une durée minimale de 3 ans (1 000€ par logement).

POUR EN SAVOIR  **SUR LES PRODUITS ET SERVICES DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**
www.anah.fr
TÉL. : 0 820 15 15 15

¹ Valeur Anah pour 2017

² Pour connaître le zonage de la commune qui vous intéresse :
<http://www.territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement>.
www.anah.fr

CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE DES SOLUTIONS PRÉSENTÉES

Mandat de gestion locative

Loi Hoguet du 2 janvier 1970
Loi n°89-462 du 6 juillet 1989
Loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Bail glissant

Articles 1709 et suivants du Code civil
Loi n°89-462 du 6 juillet 1989
Loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR
Articles L 442-8-1 à L 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation (dispositions relatives au bail glissant dans le parc social pouvant pour certaines être reprises dans le cadre d'un bailleur privé)
Décret n° 2010-1564 décembre 2010 relatif aux conditions d'examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires

Location/Sous-location

Articles 1709 et suivants du Code civil
Loi n°89-462 du 6 juillet 1989
Loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR
Dispositions relatives au "Solibail"
Circulaire du 5 mars 2009 pour la relance relative à l'hébergement
Dispositions spécifiques à l'ALT
L. 851-1 à L. 851-4, R. 851-1 à R. 851-7, R. 852-1 à R. 852-3
du titre 5 du Code de la sécurité sociale
Circulaire UHC/IUH n° 2003-72 du 5 décembre 2003
Circulaire DSS/4 n°98-630 du 23 octobre 1998

Prêt d'usage

Articles 1875 à 1891 du Code civil
Article 31 et article 206 du Code Général des Impôts
Sur la relation locative entre l'organisme et le ménage
Articles 1709 et suivants du Code civil
Loi n°89-462 du 6 juillet 1989
Loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE DES BAUX PRÉSENTÉS.

Bail emphytéotique

Articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural

(Bail emphytéotique de droit privé)

Décret du 16 mars 1983, portant révision du code rural en ce qui concerne les dispositions législatives relatives aux baux ruraux

Articles L 1311-2 à L 1311-4-1 du code général des collectivités territoriales (bail emphytéotique administratif)

Loi n° 88-13 du 5 janvier 1988, d'amélioration et de décentralisation
ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 (3° XIII de l'article 3)

Sur la fiscalité et l'imposition des parties

Article 33 ter, article 206, article 261-D-1-bis article 261-5,
article 740, article 743, article 1049, article 1378 bis et
article 1400 du Code Général des Impôts

Bail à réhabilitation

Articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la construction
et de l'Habitation

Sur la fiscalité et l'imposition des parties

Article 29, article 33 quinquies, 261-D-1-bis, 278-0-ter et 279-0-
bis, articles 1049 CGI 1383, 1384 B, 1387 B, 1400,
1586 B, 1594 J et 1599 ter E du Code Général des Impôts.

Bail à construction

Loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964, instituant le bail à
construction et relative aux opérations d'urbanisme

Articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de
la construction et de l'Habitation

Sur la fiscalité et l'imposition des parties

Article 33 ter, article 206, article 261-D-1-bis, article 261-5,
article 740, article 743-1 et article 1400 du Code Général
des Impôts.

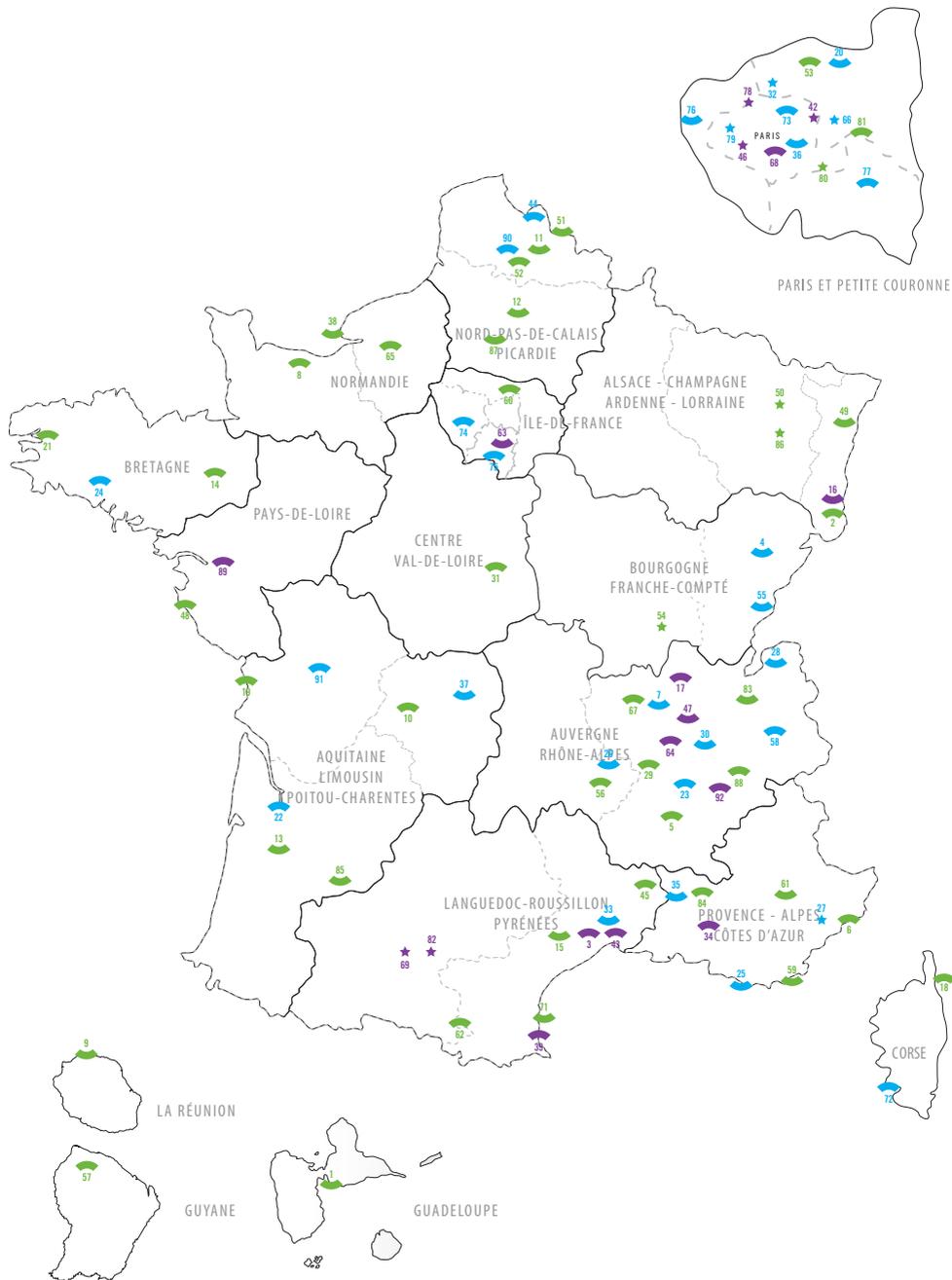
Cession et donation temporaires d'usufruit

Articles 578 à 624 du Code civil

Sur la donation à une personne morale

Instruction du 6 novembre 2003

CARTOGRAPHIE DES ORGANISMES DE LA FAPIL INTERVENANT SUR LE PARC PRIVÉ À VOCATION SOCIALE



- ★ LES ORGANISMES À VOCATION RÉGIONALE
- LES ORGANISMES À VOCATION NATIONALE
- LES ORGANISMES À VOCATION DÉPARTEMENTALE

- AIVS®
- ORGANISMES POUR LA MOI
- ASSOCIATIONS HORS AIVS ET MOI

- | | | |
|--|--|---|
| <p>1 ACCORS (GUADELOUPE)</p> <p>2 ACTILOG (HAUT-RHIN)</p> <p>3 ADAGES / MAISON DU LOGEMENT (HÉRAULT)</p> <p>4 ADDSEA (DOUBS)</p> <p>5 ADLS (DRÔME ET ARDÈCHE)</p> <p>6 AGIS 06 (ALPES-MARITIMES)</p> <p>7 AILOJ (RHÔNE)</p> <p>8 AISCAL (CALVADOS)</p> <p>9 AI SOLEIL (LA RÉUNION)</p> <p>10 AIS 87 (HAUTE-VIENNE)</p> <p>11 AIVS 59 (NORD)</p> <p>12 AIVS 80 (SOMME)</p> <p>13 AIVS ALP (GIRONDE)</p> <p>14 AIVS DE RENNES MÉTROPOLE (ILLE-ET-VILAINE)</p> <p>15 AIVS HÉRAULT (HÉRAULT)</p> <p>16 ALÉOS (HAUT-RHIN)</p> <p>17 ALFA 3A (AIN)</p> <p>18 ALIS (HAUTE-CORSE)</p> <p>19 ALIZÉS 17 (CHARENTE-MARITIME)</p> <p>20 ALJ (SEINE-SAINT-DENIS)</p> <p>21 ALMA (FINISTÈRE)</p> <p>22 ALTER INSERTION (GIRONDE)</p> <p>23 ALVR (ARDÈCHE)</p> <p>24 AMISEP (MORBIHAN ET CÔTE-D'ARMOR)</p> <p>25 AMPIL (BOUCHES-DU-RHÔNE)</p> <p>26 ANEF LOIRE (LOIRE)</p> <p>27 API PROVENCE
(VAR, ALPES-MARITIMES, VAUCLUSE)</p> <p>28 APIL 74 (HAUTE-SAVOIE)</p> <p>29 ASSOCIATION SERVICE LOGEMENT (LOIRE)</p> <p>30 ASLIM (RHÔNE)</p> <p>31 ASSIMMO 18 (CHER)</p> <p>32 ASSOCIATION RELAIS HABITAT
(PARIS ET SEINE-SAINT-DENIS)</p> <p>33 ASSOCIATION TRAIT D'UNION (HÉRAULT)</p> <p>34 ASSOCIATION UN TOIT (BOUCHES-DU-RHÔNE)</p> | <p>35 CAP HABITAT (VAUCLUSE)</p> <p>36 CASIP COJASOR (PARIS)</p> <p>37 ESCALE (CREUSE)</p> <p>38 F3 IMMOBILIER (SEINE-MARITIME)</p> <p>39 FDPLS (PYRÉNÉES-ORIENTALES)</p> <p>40 FONCIÈRE CHÊNELET (NATIONAL)</p> <p>41 FONDATION POUR LE LOGEMENT SOCIAL (FLS)
(NATIONAL)</p> <p>42 FREHA (ILE-DE-FRANCE)</p> <p>43 GAMMES (HÉRAULT)</p> <p>44 GRAAL (NORD)</p> <p>45 HH GESTION GARD (GARD)</p> <p>46 HH ILE-DE-FRANCE (ILE-DE-FRANCE)</p> <p>47 HH RHÔNE (RHÔNE)</p> <p>48 HH VENDÉE (VENDÉE)</p> <p>49 HH GESTION ALSACE (BAS-RHIN)</p> <p>50 HH GESTION LORRAINE (LORRAINE)</p> <p>51 IMMOBILIÈRE RAVEL (NORD)</p> <p>52 IMMOBILIÈRE SOCIALE 62 (PAS-DE-CALAIS)</p> <p>53 IMMOBILIÈRE SOCIALE DE PLAINE COMMUNE
(SEINE-SAINT-DENIS)</p> <p>54 ISBA (BOURGOGNE)</p> <p>55 JULIENNE JAVEL (DOUBS)</p> <p>56 LA CLEF 43 (HAUTE-LOIRE)</p> <p>57 LAKLÉ (GUYANE)</p> <p>58 LE GRILLON (SAVOIE)</p> <p>59 LE TOIT (VAR)</p> <p>60 LOC'ARTHYM (VAL-D'OISE)</p> <p>61 LOGIAH (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE)</p> <p>62 MAISON DE L'HABITAT DE L'ARIÈGE (ARIÈGE)</p> <p>63 MONDE EN MARGE, MONDE EN MARCHÉ
(ESSONNE)</p> <p>64 NÉMA LOVÉ (LOIRE ET RHÔNE)</p> <p>65 OBJECTIF LOGEMENT (SEINE-MARITIME)</p> <p>66 POUR LOGER (ILE-DE-FRANCE)</p> <p>67 RÉGIE NOUVELLE HH (RHÔNE)</p> | <p>68 RÉHABIL (PARIS)</p> <p>69 REVIVRE (TARN-ET-GARONNE ET HAUTE-GARONNE)</p> <p>70 SCIC HABITATS SOLIDAIRES (NATIONAL)</p> <p>71 SE LOGER EN TERRE CATALANE
(PYRÉNÉES-ORIENTALES)</p> <p>72 SERVICE LOGEMENT FALEP 2A
(CORSE-DU-SUD)</p> <p>73 SNL 75 (PARIS)</p> <p>74 SNL 78 (YVELINES)</p> <p>75 SNL 91 (ESSONNE)</p> <p>76 SNL 92 (HAUTS-DE-SEINE)</p> <p>77 SNL 94 (VAL-DE-MARNE)</p> <p>78 SNL PROLOGUES (ILE-DE-FRANCE)</p> <p>79 SNL UNION (ILE-DE-FRANCE)</p> <p>80 SOLIDARITÉ HABITAT IDF (ILE-DE-FRANCE)</p> <p>81 SOLIHA EST PARISIEN
(SEINE-SAINT-DENIS ET VAL DE MARNE)</p> <p>82 SOLIHA HAUTE GARONNE (MIDI-PYRÉNÉES)</p> <p>83 SOLIHA HAUTE-SAVOIE (HAUTE-SAVOIE)</p> <p>84 SOLIGONE (VAUCLUSE)</p> <p>85 SOLINCITÉ (LOT-ET-GARONNE)</p> <p>86 SYNERGIE HABITAT (LORRAINE)</p> <p>87 TANDEM IMMOBILIER (OISE)</p> <p>88 TERRITOIRES (ISÈRE)</p> <p>89 UNE FAMILLE UN TOIT 44 (LOIRE-ATLANTIQUE)</p> <p>90 LES TOITS DE L'ESPOIR (PAS-DE-CALAIS)</p> <p>91 UN TOIT EN GÂTINE (DEUX-SÈVRES)</p> <p>92 UN TOIT POUR TOUS (ISÈRE)</p> |
|--|--|---|



FÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS ET DES ACTEURS POUR LA PROMOTION ET L'INSERTION PAR LE LOGEMENT

6, AVENUE DU PROFESSEUR ANDRÉ LEMIERRE
75020 PARIS - CONTACT@FAPIL.NET
WWW.FAPIL.NET

AVEC LE SOUTIEN DU MINISTÈRE DU LOGEMENT ET
DE L'HABITAT DURABLE ; DU MINISTÈRE DES AFFAIRES
SOCIALES ET DE LA SANTÉ; DE LA CAISSE DE GARANTIE DU
LOGEMENT LOCATIF SOCIAL; DE L'AGENCE NATIONALE DE
L'HABITAT ET DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE.

