



Propriétaires :
**donnez un sens
à votre patrimoine,**
optez pour l'habitat solidaire !

GUIDE DU PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE

Vous êtes intéressé ? Contactez nos associations :

Pour louer **L**
Pour réhabiliter **R**
Pour vendre **V**
Pour participer **P**

ASSOCIATIONS DÉPARTEMENTALES

Paris

Alliance Immobilière **V**

39, bd Beaumarchais
75003 Paris
Tél : 01.44.78.64.70
anna.zerbib@alliance-immobiliere.fr
www.groupe-sos.org

Bail pour Tous **L R V**

212, rue Saint-Maur
75010 Paris
Tél : 01.40.40.92.48
bpt@globenet.org

SNL 75 **L R V P**

23, rue de Fontarabie
75020 Paris
Tél : 01.58.30.73.35
d.laurent.sn175@gmail.com
www.sn1-union.org

Seine-et-Marne

Habitat Citoyen - AIVS 77 **L**

49-51, avenue Thiers
77000 Melun
Tél : 01.64.39.20.29
aivs@initiatives77.org

Yvelines

SNL 78 **L R V P**

25, rue du Maréchal de Lattre
de Tassigny - 78150 Le Chesnay
snl-78@wanadoo.fr
www.sn1-union.org

Essonne

SNL 91 **L R V P**

24, rue de l'alun - 91630
Marolles en Hurepoix
Tél : 01.69.58.77.58
snl-essonne@snl-essonne.org
www.sn1-union.org

Hauts-de-Seine

Atelier Logement Buzenval **L**

17, rue Saint-Exupéry
92700 Colombes
Tél : 01.42.42.00.60
atelierlogement.buzenval
@wanadoo.fr

SNL 92 **L R V P**

183, rue de Suresnes
92000 Nanterre
Tél : 01.41.44.90.00
snl92@snl-union.org
www.sn1-union.org

Seine-Saint-Denis

AIS 93 **L**

146, rue de Paris
93100 Montreuil
Tél : 01.49.88.92.98
ais93@wanadoo.fr

Pour loger **L R V**

28, rue de Chanzy
93100 Montreuil
Tél : 01.48.51.97.59
pourloger.general@wanadoo.fr

SNL 93 **L R V P**

35, rue Duris - 75020 Paris
Tél : 01.42.41.22.99
h.rameau.sn1@tiscali.fr
www.sn1-union.org

Val-de-Marne

Codal Pact **L R**

19, rue de Joly - 94000 Créteil
Tél : 01.56.72.91.61
mdesplanques@codalpact.com

SNL 94 **L R V P**

appt 1268. 7, rue Henri Barbusse
94340 Joinville le Pont
Tél : 01.45.11.29.33
snl94@no-log.org
www.sn1-union.org

Val d'Oise

IDL 95 **L**

8, allée des Troènes
95150 Taverny
Tél : 01.34.18.79.90
siege@idl95.fr
www.idl95.fr

Loca'Rythm **L**

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

ASSOCIATIONS RÉGIONALES

Association Emmaüs **L R P**

52, rue des Vinaigriers
75010 Paris
Tél : 01.76.60.65.75
contact@emmaus.asso.fr
www.emmaus.asso.fr

Association Relais Habitat **L**

1, rue du Département
75019 Paris
Tél : 01.56.81.09.06
relaishabitat@aol.com

France Euro Habitat **V**

92-98, bd Victor Hugo
92110 Clichy
Tel : 01.41.06.14.96
a.patier@freha.asso.fr

Habitat et Humanisme Ile-de-France

L R V P
46, rue de Lagny
93100 Montreuil
Tél : 01.55.86.86.86
ile-de-france@habitat-humanisme.org
www.habitat-humanisme.org

SCIC Habitats Solidaires **R V P**

2 bis, rue des deux communes
94300 Vincennes
Tél : 01.53.48.19.63
contact@habitats-solidaires.fr

Les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS)

A la croisée de l'immobilier et du social, les agences immobilières à vocation sociale gèrent pour le compte d'autrui des logements qu'elles louent à des ménages en difficulté.

En échange d'une baisse du loyer, ces agences vous apportent :

Des garanties contre les impayés et autres risques locatifs :

- Une part importante du loyer est prise en charge par les aides au logement touchées directement par l'agence pour le compte du propriétaire ;
- En cas d'impayé, le personnel de l'agence intervient tout de suite pour remédier à la situation ;
- La FAPIL, fédération qui regroupe les AIVS, a négocié pour vous auprès de la MAIF et de la MACIF des garanties contre les impayés et les dégradations à des conditions très avantageuses.

Le confort d'une Gestion Locative Adaptée :

Les AIVS, en plus du travail habituel de gestion locative comptable et technique, proposent une Gestion Locative Adaptée (GLA) qui se traduit par :

- Un suivi régulier des locataires dans le domaine de l'usage du logement (aide à la gestion du budget, entretien du logement, relations avec le voisinage, etc.) et une observation régulière de leurs difficultés éventuelles amenant si nécessaire à l'intervention de partenaires sociaux spécialisés ;
- La prévention et le traitement des impayés de loyers.

Certaines AIVS peuvent même vous aider à réaliser et financer vos travaux (cf. fiche «Rénover 1»).

Des avantages fiscaux :

- Si vous signez une convention avec l'ANAH qui vous engage à baisser le montant du loyer pendant une durée de 6 à 9 ans, vous pouvez obtenir des déductions fiscales de 30 à 45 % de vos revenus locatifs (régime fiscal du Borloo dans l'ancien);
- Vos frais de gestion peuvent être déduits de vos revenus locatifs.

Exemples	Loyer «intermédiaire»	Loyer «social»
Votre logement	2 pièces de 35 m ² Maison Alfort (94) Loyer mensuel : 550 €	4 pièces de 70 m ² Palaiseau (91) Loyer mensuel : 600 €
Locataires potentiels	Femme seule avec un jeune enfant 800 € de revenus mensuels	Couple avec trois enfants 800 € de revenus mensuels et 650 € d'Allocation Adulte Handicapé
Paiement du loyer	390 € d'aides au logement 160 € de loyer résiduel (20 % de ses revenus)	470 € d'aides au logement 130 € de loyer résiduel (20 % de leurs revenus)
Déductions fiscales	30 % de vos revenus locatifs	45 % de vos revenus locatifs

La location à une association

Vous pouvez louer votre logement à une association dans le but de le sous-louer à un ménage dont la situation actuelle ne lui permet pas d'assumer directement la charge d'un logement.

L'association étant locataire, vous êtes garanti :

- du paiement régulier des loyers et charges, même en périodes de vacance entre deux sous-locataires.
- de la restitution du bien en l'état.

Vous êtes d'autant plus garanti que les associations, pour faire face aux éventuelles défaillances des sous-locataires, sont sécurisées par le Conseil Régional d'Ile-de-France qui les indemnise en cas d'impayé, de vacance, de dégradation ou de procédure contentieuse.

Deux formules s'offrent à vous :

- **Le bail glissant** : vous signez un bail avec une association tout en vous engageant à accorder au ménage le statut de locataire (en bail direct) dès lors que sa situation économique et sociale lui permet d'en assumer pleinement les responsabilités.
- **La sous-location « classique »** : l'association reste locataire du logement ; les sous-locataires, une fois que leur situation s'est améliorée, cherchent avec l'aide de l'association à se reloger dans le parc public ou privé.

Pendant toute la durée du bail, ces ménages bénéficient d'un accompagnement individualisé par les associations (aide à la gestion de leur budget, entretien du logement, relations avec le voisinage, etc.)

Exemple	Loyer «intermédiaire»
Votre logement	2 pièces de 40 m ² à Villejuif (94) Loyer mensuel : 550 €
Sous-Locataires potentiels	Femme récemment séparée avec un enfant Sans ressources, en attente d'ouverture de droits
Paiement du loyer	390 € d'aides au logement Aide du Fonds de Solidarité Logement pour le paiement du premier loyer
Déductions fiscales	30 % des revenus locatifs

Le dispositif parisien « Louez solidaire et sans risque »

La Ville de Paris et les associations ont imaginé un dispositif très avantageux pour les propriétaires privés afin de les inciter à loger des familles actuellement hébergées à l'hôtel.

Son fonctionnement :

Vous louez votre logement pendant 3 ou 6 ans à une association, en ne dépassant pas les plafonds de loyers suivants (valeurs 2008) :

- 17,20 €/m² pour une surface inférieure à 40 m²
- 16,81 €/m² pour une surface supérieure à 40 m²

L'association vous paie ce loyer et héberge une famille actuellement logée à l'hôtel. Cette famille paie une redevance à l'association en fonction de ses revenus. La différence entre les deux loyers est supportée par la Ville de Paris. La Ville de Paris garantit également les associations contre les risques d'impayés ou de dégradation de la part des occupants.

L'association et la Ville de Paris se donnent environ 18 mois pour reloger la famille. Pendant cette période, la famille est accompagnée par l'association pour l'aider à acquérir son autonomie et la Ville de Paris se charge de lui trouver un logement dans son parc HLM. Une fois relogée, la famille cède sa place à une autre famille.

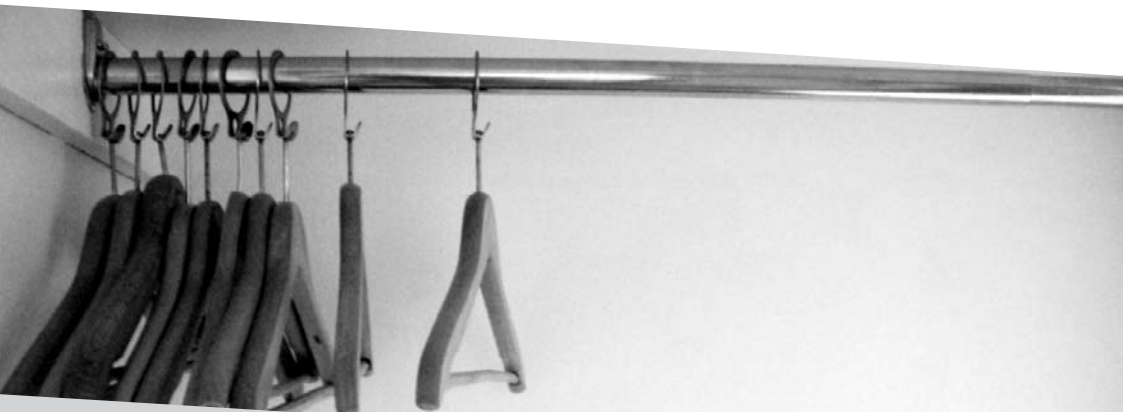
Vos garanties et avantages :

- Le paiement par l'association de l'intégralité des loyers pendant toute la durée du bail (y compris les périodes de vacance du logement s'il y en a).
- La gestion locative et la remise en état du logement après location sont assurées par l'association locataire.
- Au terme du bail, si vous le souhaitez, vous êtes libre de récupérer votre logement vide et en état.
- En vous engageant sur 6 ans, vous pouvez accéder aux déductions fiscales dites « Borloo dans l'ancien », de l'ordre de 30 % de vos revenus locatifs.

Conditions :

Votre logement doit être :

- situé à Paris intra-muros ;
- habitable sans délai ;
- d'une superficie supérieure à 16 m².



La donation temporaire d'usufruit

La loi relative au mécénat, aux associations et aux fondations du 1^{er} août 2003 prévoit la possibilité de faire un don d'usufruit à une association caritative oeuvrant pour le logement des personnes défavorisées.

Au-delà de l'intérêt pour l'association de bénéficiaire temporairement de logements gratuits, elle permet à ceux qui les consentent de réaliser d'importantes économies d'impôts. En effet, pendant la durée de la cession, le bien sort du patrimoine du propriétaire ; ainsi, celui-ci n'est pas pris en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu et de l'impôt de solidarité sur la fortune, le cas échéant.

La mise à disposition à titre gratuit

Vous disposez d'un logement dont vous n'avez pas une utilité immédiate ? S'il ne nécessite pas de lourds travaux de rénovation, vous pouvez le mettre à disposition d'une association pendant 3 ans ou plus.

Deux solutions s'offrent à vous :

- si vous êtes faiblement imposé : vous signez un contrat dit « **commodat** » avec l'association qui s'engage à prendre en charge la totalité de vos frais de copropriétaire ainsi que le montant de la taxe foncière.

Ainsi, pendant la durée du bail, votre logement ne vous coûte plus rien.

- si vous êtes fortement imposé : vous signez un « **bail à titre gratuit** » avec l'association permettant une importante réduction d'impôt. Les loyers que vous ne percevez pas sont considérés comme un don et ouvrent droit à une réduction d'impôt de 66 % de la valeur locative théorique du logement.

Le bénéfice financier que vous tirez de la location de ce logement ne découle donc pas du loyer mais de l'importante réduction d'impôt à laquelle vous pouvez prétendre.

Dans les deux cas, l'association s'engage à vous restituer le logement libre et en l'état à l'échéance du bail.

*Références : Article 200 du Code Général des Impôts
Instruction fiscale du 16 mai 2007 5B-14-07*

Situation	Mise à disposition la plus avantageuse
<p>Propriétaire 1 : Taux d'imposition : 5,5 % Montant de l'impôt (hors location) : 700 € Frais de copropriétaire : 700 €</p>	<p>Le commodat : Il ne fait pas d'économies d'impôts mais il n'est pas imposé sur la location de son logement et ne paie pas les frais de copropriété.</p>
<p>Propriétaire 2 : Taux d'imposition : 30 % Montant de l'impôt (hors location) : 7 500 € Frais de copropriétaire : 300 €</p>	<p>Le bail à titre gratuit : Il déclare 12 000 € de revenus locatifs (loyer théorique annuel), ce qui lui apporte dans un premier temps une hausse d'impôts de 3 600 € (30 % de ses revenus locatifs) pour être imposé au total à 11 000 €. Mais ses réductions d'impôts s'élèvent à 7 920 € (66 % du loyer annuel qu'il ne touche pas). Ainsi, ses impôts lui reviennent à 3 180 €. Ses impôts sont donc abaissés de 4 320 €. On peut dire que cela lui procure un loyer virtuel de 7,2 € / m². En enlevant les 300 € de frais de copropriété, son gain net est de 4 020 €.</p>

L'aide des associations pour les travaux

Vous êtes propriétaire d'un immeuble ou d'un logement en mauvais état et nécessitant d'importants travaux de mise aux normes ?

Nous vous conseillons d'entreprendre des travaux dans le cadre d'un Programme Social Thématique (PST). Ainsi, en le louant à des ménages en difficulté, vous pourrez bénéficier de subventions et de prêts à des conditions très intéressantes.

L'association vous aide dans la définition de vos travaux et dans les démarches pour les financer.

Vous pouvez en outre confier la gestion du logement à une association.

Vos garanties et avantages :

- L'ANAH subventionne à hauteur de 75 % HT une part importante des travaux de réhabilitation de votre logement. En contrepartie, le logement fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH (APL) qui vous engage à le louer pendant 9 ou 12 ans sous certaines conditions de loyer et de ressources des locataires.
- Votre logement est vacant ? L'ANAH vous accorde, sous certaines conditions, une prime de 5 000 € pour la remise en location de ce logement. La prime s'élève à 7 000 € si vous le louez à une association qui le sous-loue à un ménage reconnu prioritaire par la commission de médiation de votre département (en vertu de la loi pour le droit au logement opposable).
- Vous obtenez un abattement de 45 % de vos revenus fonciers ; cet abattement peut s'élever à 75 % si votre logement était vacant.

Le bail à réhabilitation

Vous êtes propriétaire d'un bien, ou de plusieurs biens à réhabiliter, dont vous n'avez pas une utilité immédiate ? Ce ou ces logements ne sont pas habitables tels quels, car ils nécessitent de gros travaux (réagencement, gros œuvre) ?

Vous pouvez confier ce bien par acte notarié à une association pour une durée minimale de 12 ans. L'association y réalise les travaux, le loue à des personnes en difficulté et vous le rend, au terme du bail, libre et en bon état.

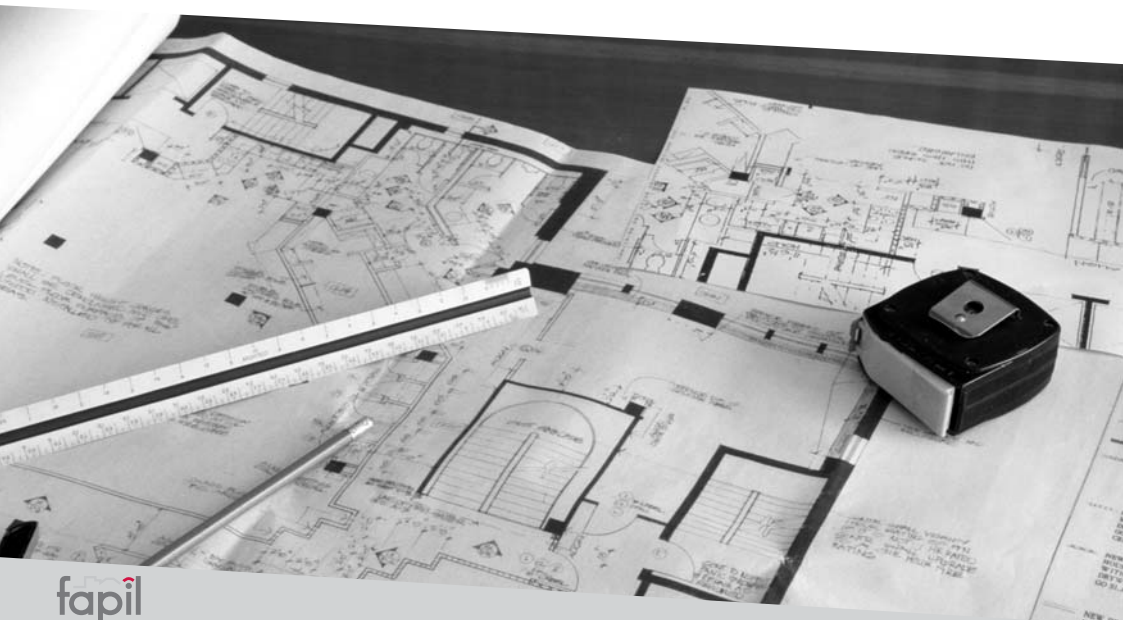
En signant avec vous un bail à réhabilitation, l'association s'engage à prendre en charge :

- le coût des travaux ;
- la direction des travaux jusqu'à bon achèvement ;
- les charges de copropriété ;
- la taxe foncière ;
- les frais de notaire pour la rédaction du bail à réhabilitation ;
- la gestion locative du logement, y compris le suivi de la copropriété.

Vous définissez la nature des travaux avec l'association lors de la signature du bail. L'association les finance grâce aux subventions et aux loyers qu'elle perçoit pendant la durée de la location.

Pendant la durée du bail, vous ne déclarez aucun revenu locatif et votre bien ne fait pas partie de votre patrimoine imposable à l'impôt de solidarité sur la fortune.

Références : Articles L.252-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation



La vente à une association

Vendre votre logement à une association permet :

- à celle-ci de disposer de façon pérenne d'un logement pour y loger des personnes en difficulté ;
- de réaliser une importante économie d'impôts **en vous exonérant de la taxe sur les plus-values immobilières.**

En effet, la hausse des prix de l'immobilier induit que votre logement, entre le moment où vous l'avez acheté et celui où vous allez le vendre, aura certainement pris beaucoup de

valeur. S'il ne s'agit pas de votre résidence principale et que vous l'avez acquis il y a moins de 15 ans, vous serez normalement imposable sur cette plus-value à hauteur de 27 %.

Vos garanties et avantages :

L'État s'engage, au moins pour les biens vendus avant le 31 décembre 2009, à vous exonérer de la taxe sur les plus-values immobilières, si vous vendez votre bien à une association.

Références : art.150 U du code Général des Impôts

Exemple :

Madame M. a acheté un logement il y a 5 ans 100 000 €.

Elle le vend à une association 150 000 €.

Elle réalise donc une plus-value brute de 50 000 €.

Calcul de la plus-value imposable :

50 000 € de plus-value brute

- 4 000 € pour des travaux d'amélioration

- 1 000 € d'abattement pour la cession du bien

= 45 000 € de plus-value imposable

En vendant son logement à un acquéreur quelconque, Madame M. aurait été imposée à hauteur de 27 % de sa plus-value imposable (12 150 €).

Elle réalise donc une économie de 12 150 € en vendant son logement à une association.

L'association s'engage à louer ce bien à des ménages en difficulté pendant au moins 35 ans.



Souscription à des produits d'économie solidaire

Vous pouvez contribuer au développement du parc de logements des associations par des placements solidaires :

Vous pouvez devenir sociétaire de structures créées par les associations pour leur permettre l'acquisition de logements : certaines participation au capital social des structures créées par les associations sont agréées pour le paiement de l'ISF à concurrence de 75 % du montant de la souscription (dont la durée doit être au minimum de 6 ans) :

- actions de la Foncière Habitat et Humanisme
- part sociales de Prolog-Ues, du mouvement Solidarités Nouvelles pour le Logement
- parts sociales de la SCIC Habitats Solidaires

Vous pouvez souscrire des produits d'économie solidaire pour lesquels les banques reversent une partie des intérêts aux associations.

Ces intérêts sont considérés comme des dons de l'épargnant et ouvrent droit à déductions fiscales :

- Livret Agir (Crédit Coopératif)
- Livret d'Épargne pour les Autres (Crédit Mutuel)
- Fonds Commun de Placement Habitat et Humanisme (LCL)

Vous pouvez souscrire des produits d'économie solidaire dont une partie des encours est investie par les banques dans les structures créées par les associations pour l'acquisition de logements :

- SICAV Choix Solidaire (Crédit Coopératif)
- SICAV Crédit Coopératif AGIR-UNICEF
- Fonds Commun de Placement à risque Natexis Solidaire
- Fonds Commun de Placement Pacte Solidarité Logement (Crédit Agricole)

Pour plus d'informations, contactez ces organismes ou visitez les sites Internet de Finansol, (www.finansol.org) ou SNL (www.snl-union.org)

Contribution au projet social des associations

Pour aider une association dans son projet social, trois types de transmission d'un bien ou d'une somme d'argent sont à votre disposition : le don, la donation et le legs.

	Don	Donation	Legs
Définition	Don d'une somme d'argent versée par le donateur directement à l'association	Don d'un bien apporté par le donateur à l'association	Somme d'argent ou donation d'un bien fait par testament
Effet	Immédiat	Immédiat	Au décès du testateur
Notaire	Non	Oui	Oui

LE DON

Pour contribuer au financement des actions des associations, vous pouvez leur faire un don et bénéficier ainsi des déductions fiscales usuelles égales à 75 % du montant donné, dans la limite de 495 € (valeurs 2008).

Au-delà, la déduction fiscale sera de 66 % dans la limite de 20 % de votre revenu imposable. L'excédent est reportable sur les cinq années suivantes.

Vous pouvez choisir d'affecter vos dons à une action précise (l'acquisition d'un logement, par exemple) ou au fonctionnement général de l'association.

Exemple :

Monsieur Y. fait un don de 500 € à une association, ce qui génère une économie d'impôt :

- *de 75 % pour les 495 € premiers donnés,*
- *et de 66 % pour le solde, à concurrence de 20 % de son revenu imposable.*

Le coût net de ce don est donc au plus de 160 € pour Monsieur Y, et l'association dispose ainsi de 500 € pour son action.

Vous pouvez aussi apporter votre pierre pour loger les plus démunis. Certaines associations bénéficient du caractère de Bienfaisance et sont donc exonérées de droits de succession et de mutation pour les legs et dons faits en leur faveur.

- Vous pouvez léguer une somme d'argent qui sera investie dans un logement d'insertion ;
- Vous pouvez léguer un bien immobilier qui sera destiné à loger des personnes en difficulté ;
- Vous pouvez faire une donation ou un legs pour soutenir l'ensemble des actions des associations d'insertion.

LE LEGS

Pour établir votre testament et décider de la transmission de vos biens, il est indispensable de consulter votre notaire qui pourra vous aider et vous conseiller dans vos démarches.

Votre situation familiale détermine ce que vous pouvez léguer à l'association :

- Si vous avez des héritiers directs (ascendants ou descendants), la plus grande partie de votre héritage leur est légalement réservée, mais vous pouvez transmettre à l'association la « quotité disponible » ;
- Si vous n'avez pas d'héritiers directs, vous pouvez transmettre à l'association la totalité de vos biens ou une partie déterminée (somme d'argent, logement, etc.).

Dans les deux cas, il vous suffit d'établir un testament daté et signé de votre main, précisant le legs ou la donation que vous souhaitez effectuer au profit de l'association de votre choix, et de le déposer chez votre notaire. C'est votre notaire qui se chargera du règlement de votre succession.

LA DONATION

La donation est un don d'un bien fait par le donateur de son vivant et établi devant notaire. Votre don est immédiatement perçu par l'association et vous bénéficiez de réductions d'impôts.

Devenir bénévole

Le bénévolat, c'est donner de son temps.

Un investissement de 4 heures par mois peut déjà être utile.

Plusieurs centaines de bénévoles apportent leur concours et agissent concrètement dans leur commune.

Agir auprès des ménages logés par les associations, c'est agir ensemble.

Se rassembler à quelques-uns, faire groupe avec des histoires de vie, des cultures, des ressources et des motivations différentes, c'est le pari de certaines de nos associations.

Elles sont structurées en groupes locaux, qui se réunissent régulièrement pour des moments de partage, de fête, et aussi de réflexion, d'information et de conseil.

Tous les talents peuvent s'exprimer !

- des bénévoles accompagnateurs des familles logées,
- des bricoleurs débrouillards pour l'entretien des logements,
- des représentants de l'association auprès des copropriétés et des élus locaux,
- des secrétaires et des trésoriers,
- des créatifs, organisateurs d'évènements, etc.

Toutes les compétences sont sollicitées.

Organiser des spectacles ou des jeux, promouvoir et tisser des solidarités de voisinage, participer aux évènements associatifs du quartier, interpeller les décideurs sur les enjeux du logement social sont quelques exemples d'actions de proximité qui permettent à chacun de cheminer dans son engagement citoyen et au groupe de se construire.

La plupart des associations est le fait de bénévoles : elles ont besoin de la participation citoyenne, de la disponibilité et des talents de chacun de ceux qui sont sensibles à la solidarité et à la lutte contre le mal logement pour maintenir et développer leur activité, à leur siège ou dans les quartiers...

