



LA LOCATION SOUS LOCATION

PRINCIPE

Vous louez un logement à une association locale Habitat et Humanisme qui le sous-loue à une personne ou une famille dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Habitat et Humanisme reste locataire principal du logement, et accompagne l'occupant afin de trouver un logement pérenne dans le parc privé ou public.

Vous avez aussi la possibilité d'opter pour un « bail glissant », en acceptant d'accorder à l'occupant le titre de locataire de droit commun, dès qu'il est en mesure de supporter la charge d'un logement.

Pendant toute la durée du bail, l'occupant est accompagné individuellement par une équipe d'Habitat et Humanisme.

GARANTIES JURIDIQUES

► **Bailleur**

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier

► **Preneur**

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

► **Durée**

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

La convention d'occupation temporaire qu'Habitat et Humanisme conclue avec l'occupant prend donc en considération le terme du bail principal.

► **Caractéristiques du bien**

Ce dispositif fonctionne sur tout type de logement, et notamment lorsqu'il est vacant ou qu'il nécessite de légers travaux. En cas de remise aux normes et de travaux plus importants, il peut alors être conventionné ANAH afin que le bailleur puisse bénéficier d'aides spécifiques.

► **Loyer du bail**

En contre partie des frais de gestion locative supportés par Habitat et Humanisme, mais aussi du caractère précaire du titre d'occupation qui est offert à l'occupant, il est d'usage que le propriétaire accorde une baisse significative de loyer.

► **Fin du bail**

- Si vous choisissez d'opter pour un « bail glissant », vous signez un bail en direct avec l'occupant qui devient votre locataire

- Vous pouvez laisser le bail avec Habitat et Humanisme se reconduire pour la même période
- Vous pouvez récupérer votre bien, en donnant un préavis 6 mois avant le terme

CONVENTIONNEMENT ANAH

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

- de 6 ans en l'absence de travaux subventionnés
- ou de 9 ans si vous effectuez des travaux, qui peuvent alors être subventionnés par l'ANAH

Jusqu'au 31-12-2022, sous réserve de la mise en place d'un conventionnement ANAH et d'une localisation du bien en zone A ou B (1), le bailleur peut bénéficier d'une prime de 1000 € en confiant son logement en gestion à un organisme agréé.

AVANTAGES FISCAUX

Si vous choisissez de conventionner votre logement, vous pouvez déduire jusqu'à 85 % des loyers de votre revenu foncier.

SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés des coûts et des risques inhérents à toute gestion locative

Habitat et Humanisme assure l'accompagnement des familles

Textes de référence

Description du dispositif – Code civil

- art 1709 Code Civil (définition)
- art 1717 du code civil (sous-location)

Avantages fiscaux - Code Général des Impôts :

- art 31 + 1° o) (déduction forfaitaire de 15 % à 85 %)

(1) Arrêté du 01-08-2014 publié au JO le 06-08-2014 modifié par arrêté du 30-09-2014

MAJ janvier 2018