

FOCUS SUR SOLIBAIL



Les avantages du dispositif mis en place par l'État :

- La sécurité du paiement des loyers et des charges, sans risque d'impayés, ni souci de gestion au quotidien ;
- L'optimisation des revenus : le loyer est versé que le logement soit occupé ou non (garantie vacance) ;
- La gestion professionnelle de tous les aspects de la location par l'association agréée qui assure un suivi et une gestion personnalisée du logement. Elle accompagne le propriétaire dans ses éventuelles démarches (demande d'aide à l'Anah, déclaration fiscale,...). Elle accompagne au quotidien les ménages logés et veille à une occupation paisible du logement ;
- Le maintien en état du logement est garanti par l'association qui effectue les travaux d'entretien incombant aux locataires pendant la durée du bail et, si besoin, remet en état le logement au moment de sa restitution (hors vétusté normale) ;
- Des déductions fiscales qui peuvent aller de 30 à 70 % des revenus locatifs ;
- Solibail est une démarche "solidaire" qui contribue à loger les personnes les plus modestes. Accompagnées par l'association gestionnaire, ces personnes peuvent bénéficier d'un logement autonome et stable.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Construisez votre projet avec votre ADIL.

L'intermédiation locative

Comment ça fonctionne

Quels sont ses avantages

Qui est concerné



Vous pouvez obtenir les coordonnées des associations agréées au 0 820 16 75 00 (0 810 90 18 85 en Île-de France).

Pour contacter votre ADIL

08 20 16 75 00 (0,09 €/min) | www.anil.org

agencezebra.com - Novembre 2015



ANIL / AGENCE
NATIONALE POUR
L'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

Votre ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la !

QU'EST-CE QUE

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE ?

L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser la relation entre le locataire et le propriétaire et encourage ce dernier à louer son logement à des personnes en difficulté.

Ce dispositif offre au propriétaire la sécurité, la simplicité et des avantages fiscaux pouvant aller jusqu'à 70 % des revenus locatifs (dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et en respectant des plafonds de loyers).

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

La location/sous-location

Le propriétaire loue son logement à une association agréée (par la préfecture), qui le met à disposition de personnes en difficulté. C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges ainsi que la remise en état du logement à la fin du bail. La personne logée est sous-locataire et verse un loyer ou une redevance à l'association. Ce dispositif est connu sous le nom de Solibail (et peut avoir d'autres noms localement, comme "Louer solidaire et sans souci" à Paris,...).

Il offre :

- la garantie du paiement des loyers et des charges,
- la remise en état du logement en cas de dégradation,
- la possibilité de renouveler le contrat ou de récupérer son logement à la fin du bail.

Le mandat de gestion

Le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) qui se charge de percevoir pour son compte les loyers et les charges. L'AIS peut proposer une garantie de loyers et de réparation en cas de dégradations. Elle met en relation le propriétaire et le locataire. Ce dernier dispose d'un bail de trois ans minimum qu'il conclut directement avec le propriétaire. Il peut bénéficier, en fonction des besoins, d'un accompagnement social. Ces agences peuvent prendre différents noms.

QUI SONT LES BÉNÉFICIAIRES ?

Le dispositif permet par exemple de loger des familles hébergées à l'hôtel, des personnes seules avec des enfants à charge, des travailleurs célibataires ou en couple à revenus modestes et ceux sans revenus fixes, ... dans un logement autonome et stable.

L'intermédiation locative offre ainsi aux propriétaires bailleurs la possibilité d'être solidaires des personnes qui ont des difficultés pour se loger tout en leur garantissant des revenus locatifs.

QUEL TYPE DE LOGEMENT ?

De petite ou grande surface, le logement doit répondre aux critères de décence, c'est-à-dire ne pas présenter de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et disposer des équipements essentiels.

L'association agréée visite le logement et s'assure de sa décence avant sa mise en location.

Si le logement nécessite des travaux avant l'entrée des locataires, l'association peut les effectuer ou aider les propriétaires à faire les démarches nécessaires pour obtenir une aide au financement de travaux auprès de l'Anah.

Quels sont les avantages fiscaux ?

Le bailleur bénéficie d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers issus de la location d'un logement conventionné avec l'Anah.

La déduction s'élève à :

- 30% en loyer "intermédiaire"
- 60% en loyer "social" ou "très social"
- 70% lorsque le logement est loué à une association agréée en vue de sa sous-location à des personnes en difficulté. Cette déduction spécifique ne s'applique pas en zone C.

Une aide complémentaire de l'Anah : la prime d'intermédiation locative

Jusqu'au 31 décembre 2017, l'Anah accorde une prime complémentaire de 1 000 euros pour inciter les propriétaires bailleurs à mettre en location leurs biens en loyer conventionné social et très social via un dispositif d'intermédiation locative.

Cette prime s'applique au conventionnement avec ou sans travaux. Elle s'ajoute aux éventuelles aides que l'Anah peut verser pour réaliser les travaux nécessaires avant la mise en location du logement.

C'est l'association agréée qui se charge de faire la démarche auprès de la délégation de l'Anah.



COMMENT TROUVER

UNE ASSOCIATION AGRÉÉE ?

Contactez votre ADIL pour connaître les associations agréées dans votre département.



Votre ADIL vous donnera les informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

