

GUIDE

Développer le Parc Privé à Vocation Sociale



fapil

Sommaire

Le réseau de la Fapil	4
1. L'intermédiation locative	6
Le mandat de gestion	7
Le bail glissant	11
La location/sous-location	12
Le prêt d'usage	18
2. Le démembrement de propriété	21
Le bail emphytéotique	23
Le bail à réhabilitation	27
Le bail à construction	30
La donation temporaire d'usufruit	33
Annexe 1. La mobilisation des aides de l'Anah	36
Annexe 2. Intérêt du parc privé dans le cadre des obligations SRU	38
Annexe 3. Place et rôle des SIAO en matière d'orientation sur l'offre d'insertion	40



Édito

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 : intermédiation locative, production directe d'une offre très sociale ou démembrement de propriété. 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 l'offre locative sociale dans le parc privé. Disponible rapidement et souvent bien localisé, il constitue aujourd'hui un complément indispensable au logement social public. Son développement est d'ailleurs un axe important du plan quinquennal 2018-2022 pour le Logement d'Abord qui prévoit la création de 40 000 places d'intermédiation locative (environ 14 000 logements) en cinq ans.

Pour les collectivités locales, les outils présentés dans ce guide constituent des solutions de logement pertinentes pour les personnes défavorisées tout en permettant de lutter contre la vacance et d'agir sur la qualité du parc existant. Le parc ainsi constitué favorise également la mixité sociale et est, dans la plupart des cas, intégré aux objectifs de production de logements sociaux inscrits dans la loi SRU.

Parmi les interlocuteurs possibles pour mettre 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 locales. •

Thierry Debrand, Président de la Fapil

Le réseau de la Fapil



116
adhérents



26
organismes agréés
au titre de la maîtrise
d'ouvrage d'insertion



45
agences immobilières
à vocation sociale (AIVS®)

La cartographie de nos adhérents est disponible sur notre site internet : <https://www.fapil.fr/notre-reseau/nos-adherents>

Créée il y a 30 ans et fruit de la mobilisation associative, la Fapil est aujourd'hui le principal réseau engagé pour le développement du parc privé à vocation sociale. Notre action se décline autour des axes suivants :

- **Défendre les principes du Droit au logement et du Logement d'Abord** : la Fapil défend depuis toujours le développement d'une offre de logement pérenne pour les ménages rencontrant des difficultés à se loger. Le logement est un droit fondamental et un préalable à l'insertion des personnes, il ne peut être la « récompense » d'un parcours. La mobilisation du parc privé n'est pertinente que si elle concrétise ces principes. Nous nous mobilisons dans les débats et projets nationaux pour rendre effectif ce Droit au logement.
- **Accompagner les acteurs locaux dans la production et la mobilisation de logements aux loyers faibles** : la Fapil soutient ses adhérents dans la création d'une offre de logements accessibles aux ménages en situation de précarité. Intermédiation locative, maîtrise d'ouvrage d'insertion, assistance à maîtrise d'ouvrage... : nos associations ont développé des savoir-faire qui permettent concrètement de lutter contre le mal-logement, expertise qu'elles mutualisent au sein de la Fapil.
- **Comprendre, former, conseiller** : la Fapil apporte à ses adhérents des outils et des services utiles à leurs activités. Notre Centre de formation propose une trentaine de sessions permettant une montée en compétences sur les métiers de production, de gestion et d'accompagnement au logement. Nous diffusons régulièrement des lettres d'information et des notes juridiques spécialisées sur les politiques publiques, les évolutions législatives et réglementaires de notre secteur.

Les repères dans le guide

Le mandat de gestion

Les intérêts pour la collectivité



- 1 Mobilisation rapide d'une offre sociale à moindre coût pour les pouvoirs publics ;
- 2 Les logements conventionnés par l'utilisateur 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.

Les propriétaires à cibler



- Propriétaires ayant besoin d'un revenu localif et désireux d'une gestion paisible et sécurisée ;
- Propriétaires désireux de minorer leur base imposable.

Les services et avantages pour le propriétaire

- Minoration du risque localif, de la vacance et tranquillité de gestion puisque le logement est loué à un organisme agréé ;
- Abattements fiscaux de 85 % dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah et report du déficit foncier sur le revenu global portée à 15 300 € ;
- Primes et aides de l'Anah sous conditions (cf. annexe 2).

Le nom de l'outil présenté

Les avantages pour la collectivité à mettre en œuvre cet outil

Les propriétaires à cibler avec cet outil

La mise en œuvre



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	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat signé entre le propriétaire (privé ou collectif) et l'organisme agréé stipulant les conditions du prêt (désistement et usage notamment) et la répartition des charges (taux, charges de copropriété, 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.
Statut de ménage	Occupant
Participation financière du ménage	Règlement d'une rédevance adaptée aux ressources, des charges locatives et des taxes afférentes (FISIM et taxe d'habitation hors cas d'exonération).
Aides financières pour le ménage	<ul style="list-style-type: none"> • AL (versées en tiers payant le plus souvent) si paiement d'une rédevance ; • Aides au paiement des fluides des Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL ou FSL).
Sécurisation de la location	L'organisme agréé est redevable des dégradations éventuelles et doit restituer le bien en bon état d'entretien.

Le cadre légal et réglementaire



Bail à réhabilitation	Articles L.252-3 à L.252-6 du Code de la construction et de l'habitation
Fiscalité et imposition des parties	<ul style="list-style-type: none"> Article 29 et 31 annexes du code général des impôts (imposition revenus foncier) Article 263-2, 278-0 bis et 279-0 bis du CGI (application TVA) Article 358 du code général des impôts (IFI) Articles 1383, 1385B, 1387B, 1585B et 1591 bis 1 du CGI (imposition taxe foncière) Article 1400 du CGI (taxe foncière) Article 1594 du CGI (imposition taxe de publicité foncière)

Les détails pour une mise en œuvre efficace

Les références légales

1

L'intermédiation locative

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. 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. Le bail glissant est ici décrit comme un dispositif particulier bien qu'il ne soit pas distinct juridiquement de la location/sous-location jusqu'au glissement du bail.

Quelle que soit la modalité choisie (mandat de gestion ou location/sous-location), l'intermédiation locative repose sur :

1. **La sécurisation et la tranquillité de gestion** pour les propriétaires privés ;
2. **Une gestion adaptée et un accompagnement le cas échéant** pour s'ajuster aux profils des ménages et les soutenir dans leur projet logement ;
3. **L'engagement et la concertation de l'ensemble des acteurs** pour une meilleure articulation des secteurs de l'insertion et du logement ;
4. **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.

Remarque : ce guide décrit le cadre réglementaire et les principes généraux pour chacune des solutions proposées. Pour autant, des spécificités peuvent exister dans le cadre de dispositifs (Solibail, Louez Solidaire...), de financements particuliers (IML, FSL, ALT...) ou en fonction de la pratique et du projet social de chaque organisme.

Focus : qui sont les personnes logées en intermédiation locative ?

De manière générale, l'intermédiation locative s'adresse aux personnes ou familles « éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence [...] pour accéder à un logement décent » ([article 1^{er} de la loi Besson du 31 mai 1990](#)). Il s'agit de ménages dont la situation entre dans les critères de priorité d'accès au logement social définis à l'article [L. 441-1 du code de la construction et d'habitation \(CCH\)](#). Pour les collectivités

locales, l'intermédiation locative doit apporter des solutions aux besoins locaux identifiés dans les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Dans les faits, la majorité des ménages entrés en logement via une intermédiation locative étaient dépourvus de logement propre (à la rue, en structure d'hébergement, hébergés chez un tiers...).



Le mandat de gestion

Le mandat de gestion à vocation sociale permet à des personnes rencontrant des difficultés pour se loger d'accéder à un logement pérenne de droit commun. En confiant son bien en mandat de gestion auprès d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®), le propriétaire bénéficie quant à lui 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.

Les intérêts pour la collectivité



- 👍 Mise en œuvre des principes du Logement d'Abord en permettant l'accès direct à un logement pérenne pour des ménages sans domicile ;
- 👍 Mobilisation rapide et création d'une offre sociale intégrée au tissu urbain ;
- 👍 Redynamisation d'un quartier par la lutte contre la vacance ;
- 👍 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 ;
- 👍 Redynamisation d'un quartier par la lutte contre la vacance ;
- 👍 Diminution du prélèvement au titre de la loi SRU du montant des dépenses engagées pour financer l'intermédiation locative dans le parc privé dans la limite de 10 000€ dans les communes situées en Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur et de 5 000€ sur le reste du territoire ;
- 👍 Amélioration du parc de logements existants par la remise en état des logements et la réalisation de travaux de rénovation le cas échéant.

Les propriétaires à cibler

- Propriétaires ayant besoin d'un revenu locatif et désireux d'une gestion paisible et sécurisée ;
- Propriétaires désireux de minorer leur base imposable.



Les services et avantages pour le propriétaire

- Gestion rapprochée et sécurisée de leur bien, gage de tranquillité ;
- Possibilité de mobiliser la garantie cautionnement VISALE ;
- Limitation de la vacance et de la rotation du fait du loyer plus bas et donc des frais liés à la relocation ;
- Abattements fiscaux de 85 % dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah et report du déficit foncier sur le revenu global porté à 15 300 € ;
- Primes et aides de l'Anah sous conditions (cf. annexe 1).

La mise en œuvre

Principe	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Bail signé entre le propriétaire (privé ou collectivité) et le ménage pour une durée de trois ans renouvelables (six ans si le propriétaire est une personne morale) ; • Mandat de gestion signé entre le propriétaire et l'AIVS® pour une durée déterminée contractuellement ne pouvant dépasser 30 ans. Une reconduction tacite peut être prévue annuellement dans la limite de 10 ans.
Statut du ménage	Locataire
Participation financière du ménage	Règlement du loyer, des charges locatives et des taxes afférentes (TEOM et Taxe d'habitation hors cas d'exonération).
Aides financières pour le ménage	<ul style="list-style-type: none"> • APL pour les logements conventionnés en « social » et « très social » 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	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositif de cautionnement VISALE couvrant les risques d'impayés et de dégradations sous conditions ; • Garantie des risques locatifs (impayés, dégradations): la Fapil possède un accord-cadre avec un assureur 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...) (régime réel) ;
- Dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah, abattement forfaitaire de 85 % (à l'exclusion du conventionnement intermédiaire en zone C) si la gestion est confiée à un organisme possédant l'agrément intermédiaire locative défini à l'article [L365-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

Le cadre légal et réglementaire



Relation entre le propriétaire et le mandataire	Loi Hoguet du 2 janvier 1970 et décret d'application du 20 juillet 1972.
Relation entre le propriétaire et le locataire	Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 .
Dispositions propres aux logements conventionnés avec l'Anah	<ul style="list-style-type: none">• Article 40 III de la loi du 6 juillet 1989.• Article L. 321-3 à L321-21 et R. 321-12 à R321-36 du code de la construction et de l'habitation.
Dispositions propres aux logements financés dans le cadre de l'IML	Circulaire du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'IML.
Dispositif Louer Abordable	Article 31o du code général des impôts.



Focus : confier la gestion du parc communal via un mandat de gérance

Les organismes de location solidaire peuvent également prendre en gestion des biens appartenant au domaine privé des communes définis par [l'article L2211-1](#) du Code général de la propriété des personnes physiques (CG3P). Contrairement au domaine public qui est inaliénable, le domaine privé **peut être cédé ou donné à bail** dans les conditions du droit privé. Les biens confiés sont généralement issues de dons ou de legs, de réserves foncières, de logements communaux ou de lo-

caux commerciaux. Une délibération du conseil municipal est indispensable pour décider de l'affectation du bien et la passation d'une convention de gestion constitue un marché public de service et est donc soumise aux règles de la commande publique.

La convention de gestion (ou mandat de gérance) permet de déterminer les missions de gestion locative adaptée que les collectivités locales confient à l'organisme de location solidaire. Le [décret du 14 décembre 2015](#) précise les éléments

◀ obligatoires devant figurer dans ce mandat de gérance. Il permet à la collectivité de bénéficier d'une assistance pour l'amélioration et l'entretien de son patrimoine, pour la gestion locative (recherche et sélection des locataires, visite du logement, signature du bail, état des lieux, avis d'échéance...) et pour l'accompagnement des locataires le cas échéant. Le comptable public peut

également confier à l'organisme l'encaissement des revenus locatifs (loyers et charges) sans qu'il soit nécessaire de recourir à une régie de recette (cf. article ci-dessous). À signaler que certaines missions ne peuvent être déléguées par la collectivité : détermination du montant du loyer, recouvrement des impayés, assignation en justice ou recours à un huissier.



Article L1611-7-1 du code général des collectivités territoriales (extrait) :

À l'exclusion de toute exécution forcée de leurs créances, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent, après avis conforme de leur comptable public et par convention écrite, confier à un organisme public ou privé l'encaissement :

Du revenu tiré des immeubles leur appartenant et confiés en gérance, ou d'autres produits et redevances du domaine dont la liste est fixée par décret ;

La convention emporte mandat donné à l'organisme d'assurer l'encaissement au nom et pour le compte de la collectivité territoriale ou de l'établissement public mandant. Elle prévoit une reddition au moins annuelle des comptes et des pièces correspondantes. Elle peut aussi prévoir le paiement par l'organisme mandataire du remboursement des recettes encaissées à tort.

Les intérêts pour la collectivité

- 👍 Valorisation d'un patrimoine inutilisé pour loger des ménages en difficulté ;
- 👍 Tranquillité de gestion pendant la durée de la convention de gestion signée avec l'organisme ;
- 👍 Création d'une offre de logement social en diffus favorisant la mixité sociale.



Le cadre légal et réglementaire

Cadre légal

- Article [1611-7](#) et [1611-7-1](#) du code général des collectivités territoriales
- [Décret du 14 décembre 2015](#) portant dispositions relatives aux mandats confiés par les collectivités territoriales et leurs établissements publics



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 est locataire principal 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 de sous-location doit lui permettre de devenir locataire en titre du logement. Le glissement du bail peut alors déboucher sur une location directe sans intermédiaire ou sur la mise en place d'un mandat de gestion. Mis en œuvre depuis plusieurs années dans le parc social, ce dispositif peut également être employé au sein du parc privé ou des collectivités.

Les intérêts pour la collectivité



- 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 sans nécessité de déménager ;
- Redynamisation d'un quartier par la lutte contre la vacance ;
- 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 loi SRU du montant des dépenses engagées pour financer l'intermédiation locative dans le parc privé dans la limite de 10 000€ dans les communes situées en Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur et de 5 000€ sur le reste du territoire ;
- Amélioration du parc de logements existants par la remise en état des logements et la réalisation de travaux de rénovation le cas échéant.

Les propriétaires à cibler



- Propriétaires ayant besoin d'un revenu locatif et désireux d'une gestion paisible et sécurisée ;
- Propriétaires désireux de minorer leur base imposable.

Les services et avantages pour le propriétaire

- 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 de 85 % dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah et report du déficit foncier sur le revenu global porté à 15 300€ ;
- Primes et aides de l'Anah sous conditions (cf. annexe 1).



Principe	Suite à une étape en sous-location permettant au ménage de stabiliser sa situation à travers un accompagnement social adapté, celui-ci accède à un bail de droit commun sans avoir à déménager.
Relations contractuelles	<p>Phase 1 : location / sous-location</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bail code civil signé entre le propriétaire (privé ou collectivité) 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 propriétaire, l'organisme agréé et le ménage précisant les modalités du glissement (conditions et examen périodique de la situation notamment). <p>Phase 2 : location directe au ménage ou mandat de gestion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extinction du bail signé par l'organisme ; • Signature d'un bail entre le propriétaire (privé ou collectivité) avec le ménage occupant qui devient locataire en titre ; • Possibilité de mandater une AIVS® pour une gestion sécurisée du bien.
Statut du ménage	Occupant (ou sous-locataire) 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.
Aides financières pour le ménage	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • L'organisme agréé lors de la sous-location ; • Le propriétaire une fois le glissement de bail effectué.
Sécurisation de la location	<p>Pendant la sous-location</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'organisme agréé locataire s'acquitte du loyer et règle les sinistres. <p>Après le glissement de bail</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantie des risques locatifs (impayés, dégradations) : la Fapil possède un accord-cadre avec un assureur pour les propriétaires ayant conclu un mandat auprès d'une AIVS® tout au long de la location. • Une gestion locative adaptée et de proximité.
Fiscalité de la location	<ul style="list-style-type: none"> • Revenus locatifs imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers ; • Charges déductibles (frais de gestion – travaux – primes d'assurance...) (régime réel) ; • Dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah, abattement forfaitaire de 85 % (à l'exclusion du conventionnement intermédiaire en zone C) si la gestion est confiée à un organisme agréé. En cas de glissement du bail, l'avantage fiscal de 85 % est conservé si un mandat de gestion est passé avec un organisme agréé.

Le cadre légal et réglementaire



Avant glissement du bail légal	<ul style="list-style-type: none">• Contrat de location principale entre le propriétaire et l'organisme locataire : Articles 1709 et suivants du code civil.• Contrat de sous-location entre l'organisme locataire et le sous-locataire (occupant) : Articles 1709 et suivants du code civil, et pour les logements conventionnés en social et très social avec l'Anah, article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation et dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans le cadre de l'article 40 III.• Conditions de glissement du bail : décret n°2010-1564 du 15 décembre 2010 relatif à la condition d'examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires.
Après glissement du bail	Loi n°89-462 du 6 juillet 1989
Dispositions propres au bail glissant dans le parc HLM	Article L. 442-8-1 à L. 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation. Article R. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation.
Dispositif Louer Abordable	Article 31o) du code général des impôts.

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 se traduisant notamment par la mise en place de Solibail en 2009 et se poursuivant désormais dans le cadre du plan Logement d'Abord.

De meilleure qualité et moins coûteuse que des solutions d'hébergement, la location/sous-location associe un accompagnement souple des ménages et une gestion locative adaptée pour favoriser leur accès à un logement durable. Cette modalité requiert une approche partenariale pour permettre le relogement définitif du ménage à l'issue du travail d'accompagnement effectué.

Les intérêts pour la collectivité

- 👍 Création d'une offre de logements passerelles pour les publics prioritaires, en difficulté d'accès au logement ;
- 👍 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. Les logements non-conventionnés ou conventionnés en intermédiaire sont également comptabilisés dès lors que la redevance réglée par le ménage est inférieure au plafond social de l'Anah ;
- 👍 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€ dans les communes situées en Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur et de 5 000€ sur le reste du territoire ;
- 👍 Amélioration du parc de logements existants par la remise en état des logements et la réalisation de travaux de rénovation le cas échéant ;
- 👍 Lutte contre la vacance du parc, redynamisation d'un quartier.



Les propriétaires à cibler



- Propriétaires ayant besoin d'un revenu locatif et désireux d'une gestion paisible et sécurisée ;
- Propriétaires désireux de minorer leur base imposable.

Les services et avantages pour le propriétaire

- Minoration du risque locatif, de la vacance et tranquillité de gestion puisque le logement est loué à un organisme agréé ;
- Abattements fiscaux de 85 % dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah et report du déficit foncier sur le revenu global portée à 15 300€ ;
- Primes et aides de l'Anah sous conditions (cf. annexe 2).

La mise en œuvre



Principe	Le propriétaire (privé ou collectivité) loue son bien à une association qui pendant le bail va accompagner les ménages occupants dans leur projet d'accès au logement.
Relations contractuelles	<ul style="list-style-type: none"> • Bail code civil signé entre le propriétaire (privé ou collectivité) et l'organisme agréé ; • Contrat de sous-location (ou 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 dans son parcours résidentiel.
Statut du ménage	Sous-locataire (ou occupant).
Participation financière du ménage	Règlement de la redevance, des charges locatives et éventuellement des taxes afférentes (TEOM et Taxe d'habitation hors cas d'exonération).
Aides financières pour le ménage	<ul style="list-style-type: none"> • APL pour les logements conventionnés en social ou très social 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	<ul style="list-style-type: none"> • L'organisme agréé locataire s'acquitte du loyer et règle les sinistres.
Fiscalité de la location	<ul style="list-style-type: none"> • Revenus locatifs imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers ; • Charges déductibles (frais de gestion – travaux – primes d'assurance...) régime réel ; • Dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah, abattement forfaitaire de 85 % (à l'exclusion du conventionnement intermédiaire en zone C) si la gestion est confiée à un organisme agréé

Le cadre légal et réglementaire



Relation entre le propriétaire et l'organisme locataire	Articles 1709 et suivants du code civil.
Relation entre l'organisme locataire et l'occupant	Articles 1709 et suivants du code civil. Pour les logements conventionnés en social et très social avec l'Anah : article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation et dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans le cadre de l' article 40 III .
Dispositions propres à la sous-location dans le parc HLM	Article L. 442-8-1 à L. 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation. Article R. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation.
Dispositions propres aux logements en sous-location dans le cadre de 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
Dispositions propres aux logements en sous-location dans le cadre de l'IML	Circulaire du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'IML
Dispositif Louer Abordable	Article 31o du code général des impôts

Focus : la location à titre gratuit, une autre option fiscale dans le cadre d'une location/sous-location



« (...) 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 546€ et de 66% de la partie des dons supérieure à 546€** (dans la limite de 20% du revenu imposable). Lorsque le montant dépasse 20% du revenu imposable, l'excédent est reporté sur les 5 années suivantes et ouvre droit aux mêmes avantages fiscaux.

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.

Les propriétaires à cibler



- 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.

Les services et avantages pour le propriétaire

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

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. À 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.

Les intérêts pour la collectivité

- 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 et amélioration du parc le cas échéant.



Les propriétaires à cibler

- 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'IFI désireux de conserver leur bien immobilier tout en voulant minorer leur base imposable.



Les services et avantages pour le propriétaire

- Report du paiement des charges courantes (copropriétés et taxe foncière) sur l'organisme agréé preneur durant la durée du contrat ;
- 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 ;
- Sortie du bien de la base imposable à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

La mise en œuvre



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	<ul style="list-style-type: none">• 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 ; <ul style="list-style-type: none">• Convention d'occupation temporaire entre le ménage logé et l'organisme.
Statut du ménage	Occupant
Participation financière du ménage	Règlement d'une redevance adaptée aux ressources, des charges locatives et des taxes afférentes (TEOM et Taxe d'habitation hors cas d'exonération).
Aides financières pour le ménage	<ul style="list-style-type: none">• 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).
Sécurisation de la location	L'organisme agréé est redevable des dégradations éventuelles et doit restituer le bien en bon état d'entretien.

Le cadre légal et réglementaire



Relation entre le prêteur et l'organisme preneur	Articles 1875 à 1891 du Code civil Article 31 et article 206 du Code Général des Impôts
Fiscalité et imposition des parties	Article 965 et article 968 du Code Général des Impôts
Relation entre l'organisme locataire et l'occupant	Articles 1709 et suivants du code civil

Focus : confier à une association la gestion de biens communaux pour en faire une offre d'insertion dans l'attente de réalisation de projets urbains



De par leurs compétences en matière d'urbanisme, les collectivités locales peuvent acquérir ou détenir des biens immobiliers qui sont conservés pour la réalisation future d'opération d'aménagement. Ces biens restent souvent vides dans l'attente du lancement des travaux et sont généralement voués à démolition. Afin de valoriser ce patrimoine vacant, les collectivités peuvent décider de le mettre temporairement à disposition d'une association à travers une convention d'occupation intercalaire.

Cette mise à disposition répond à une double logique d'occupation sociale et de gestion patrimoniale. Le faible montant de loyer voire le loyer nul pratiqué par la collectivité concoure au soutien et à la création à moindre frais d'une offre d'habitat adapté destinée aux publics prioritaires (PDALHPD) dans un contexte de fortes tensions. La prise à bail associative 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 complémentaire à des dispositifs existants sur un patrimoine qui demeurerait sans cela inusité.

La loi ELAN de 2018 a institué à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2023, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation temporaire notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social.

Ces opérations d'occupation temporaire de locaux font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public, un organisme privé ou une association qui s'engage à protéger et à préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre libres de toute occupation à l'échéance de la convention ou lors de la survenance d'un événement défini par celle-ci.

Le cadre légal et réglementaire

Expérimentation permise par la loi Elan	Article 29 de la loi ELan
Agrément des organismes dans le cadre de l'expérimentation	Décret n° 2019-497 du 22 mai 2019
Relation entre les parties dans le cadre de l'expérimentation	Décret n° 2019-497 du 22 mai 2019





Le démembrement de propriété

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 répondent 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 indigne, l'équilibre territorial de l'offre sociale et la revitalisation des centres-villes ;
- **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 (bail à réhabilitation, bail à construction, bail emphytéotique ou transfert 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).

Focus : les organismes MOI, relais idéal pour les petites opérations de production de logements sociaux



Les organismes agréés pour la Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion sont spécialisés dans 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 lesquels 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 et de remplir 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 délégation 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.

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 en difficulté d’accès ou de maintien au logement et/ou de répondre à des situations pour lesquelles l’État 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.)

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.

Les intérêts pour la collectivité



- Logements conventionnés (Anah ou PLAi, PLUS) 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 ;
- 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 facilitée ;
- Valorisation du patrimoine communal inusité.

Les propriétaires à cibler



- 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'impôts sur le revenu.

Les services et avantages pour le propriétaire

- 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) ;
- Assurance de récupérer leur bien à l'issue du bail.

La mise en œuvre



Principe	Le bail emphytéotique peut porter sur des terrains nus ou bâtis et confère un droit réel immobilier (emphytéose) au preneur qui peut en user et en disposer. Le preneur peut donc librement construire, transformer et rénover lourdement le bien, si ces modifications ne portent pas atteinte à la valeur du fonds.
Conditionss	<p>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 2^d) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleur : propriétaire privé (personne physique ou morale), collectivités locales ou établissements publics. 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	<ul style="list-style-type: none"> • Durée comprise entre 18 ans et 99 ans ; <p>En pratique supérieure à 50 ans, la durée du bail se justifie a minima par l'équilibre économique de l'opération pour le preneur.</p> <p><i>En cours de bail</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><i>À l'issue du bail</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<p><i>Preneur</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

Fiscalité du propriétaire-bailleur personne physique	<p><i>En cours de bail</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Loyers capitalisés, prestations et/ou redevances imposés dans la catégorie des revenus fonciers ; • Non redevable de la taxe foncière ; • Si cession de ses droits : soumis au régime fiscal des mutations. <p><i>À l'échéance du contrat</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le bien, les améliorations et constructions éventuelles réalisées sont imposées au titre des revenus fonciers ; • En cas de vente, exonération totale de la taxe sur la plus-value liée à l'antériorité d'acquisition du bien : au-delà de 22 ans pour l'impôt sur la plus-value et de 30 ans pour les prélèvements sociaux. 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 redevables des prélèvements sociaux.
Fiscalité de l'organisme-preneur	<ul style="list-style-type: none"> • 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, si le bail a été conclu entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2022 ; • Redevable de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le cadre légal et réglementaire



Bail emphytéotique administratif	<p>Articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime</p> <p>Articles L 1311-2 à L 1311-4-1 du code général des collectivités territoriales</p>
Fiscalité et imposition des parties	<p>La fiscalité du bail emphytéotique est alignée sur celle du bail à construction :</p> <p>Article 33 bis et 33 ter du code général des impôts (imposition revenus foncier)</p> <p>Article 150 VC et 150 U du CGI (exonération sur la plus-value)</p> <p>Article 261D et 266 du CGI (TVA et livraison à soi-même)</p> <p>Article 740 et 743 du CGI (exonération taxe de publicité foncière)</p> <p>Article 968 du code général des impôts (IFI)</p> <p>Article 1378 bis du CGI (régime fiscal des mutations)</p> <p>Article 1384 A et 1384 C du CGI (exonération taxe foncière)</p> <p>Article 1400 du CGI (taxe foncière)</p>

Focus : le bail emphytéotique administratif

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.

Les intérêts pour la collectivité



- Remède à une problématique d'habitat dégradé 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 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 ;
- Valorisation du patrimoine communal inusité.

Les propriétaires à cibler



- 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 conserver en bon état dans une perspective successorale ;
- Propriétaires n'ayant pas besoin d'un revenu locatif.

Les services et avantages pour le propriétaire

- Revalorisation de leur bien immobilier tout en conservant leur patrimoine ;
- Non redevable de la taxe foncière sur la durée du 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.



<p>Principe</p>	<p>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.</p> <p>Il confère un droit réel immobilier à l'organisme.</p>
<p>Conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 2^d) ; • 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.
<p>Contractants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleur : propriétaire privé (personne physique ou morale), collectivités locales ou établissements publics (uniquement sur leur domaine privé) ; • Preneur : Organisme agréé pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion.
<p>Durée du bail</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><i>En cours de bail</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pas de renouvellement par tacite reconduction. Le cas échéant, la prolongation devra donc faire l'objet d'un avenant. <p><i>À l'issue du bail</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Obligations du preneur</p>	<p><i>Vis-à-vis du bailleur (propriétaire)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><i>Vis-à-vis de l'État</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Conclure une convention APL dont la date d'expiration est identique à celle du bail. <p><i>Vis-à-vis du (des) ménage(s) logé(s)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposer des contrats de location / occupation conformes aux dispositions relatives aux logements conventionnés.
<p>Fiscalité du propriétaire-bailleur personne physique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Loyers capitalisés, prestations et / ou redevances imposés dans la catégorie des revenus fonciers ; • À 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.

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.

Le cadre légal et réglementaire



Bail à réhabilitation

Articles [L 252-1](#) à [L 252-4](#) du Code de la construction et de l'Habitation

Fiscalité et imposition des parties

[Article 29](#) et [33 quinquies](#) du code général des impôts (imposition revenus foncier)

Article [261-D](#), [278-0 ter](#) et [279-0bis](#) du CGI (application TVA)

[Article 968](#) du code général des impôts (IFI)

Article [1383](#), [1384B](#), [1387B](#), [1586B](#) et [1599 ter E](#) du CGI (exonération taxe foncière)

Article [1400](#) du CGI (taxe foncière)

Article [1594 J](#) du CGI (exonération taxe de publicité foncière)

Le bail à construction

Dans un contexte de pénurie de fonciers accessibles, 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.

Les intérêts pour la collectivité

- 👍 Densification du parc locatif 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 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.



Les propriétaires à cibler

- 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 optant pour une approche patrimoniale et successorale via l'optimisation de leur foncier.



Les services et avantages pour le propriétaire

- 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'impôts 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.

La mise en œuvre



Principe	<p>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.</p> <p>Il confère un droit réel immobilier à l'organisme preneur sur le terrain nu et les biens préexistants.</p> <p>Il confère un droit de propriété temporaire sur les constructions réalisées.</p>
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> Le bail doit faire l'objet d'un acte notarié ; Les droits conférés sont hypothécables et cessibles.
Contractants	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 <p><i>En cours de bail</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Prolongation par tacite reconduction impossible mais le bail peut être prorogé suite à accord des parties en cours de bail. <p><i>À l'issue du bail, 3 options possibles</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Restitution des constructions sans indemnité au bailleur Maintien des constructions et vente du terrain au preneur Remise au bailleur du terrain nu et libre (peu mis en œuvre)
Obligations du preneur	<p><i>Vis-à-vis du bailleur (propriétaire)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Construire des bâtiments ; Entretenir 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	<p><i>Preneur</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
Fiscalité du propriétaire-bailleur (personne physique ou SCI)	<p><i>En cours de bail :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

<p>◀</p> <p>Fiscalité du propriétaire-bailleur (personne physique ou SCI)</p>	<p>À l'échéance du contrat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transfert gratuit au bailleur des constructions édifiées par le preneur. 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) : <ul style="list-style-type: none"> › lorsque la durée du bail à construction est au moins égale à 30ans, 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. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de vente, la transaction immobilière est soumise à l'impôt sur la plus-value
<p>Fiscalité de l'organisme-preneur</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Exonération de la TVA lié 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, si le bail a été conclu entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2022 ; • Redevable de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le cadre légal et réglementaire

<p>Bail à construction</p>	<p>Articles L251-1 à L251-9 et R251-1 à R251-3 du code de la construction et de l'habitation.</p>
<p>Fiscalité et imposition des parties</p>	<p>Article 33 bis et 33 ter du code général des impôts (imposition revenus foncier)</p> <p>Article 260 et 261D du CGI (TVA)</p> <p>Article 740 et 743 du CGI (exonération taxe de publicité foncière)</p> <p>Article 968 du code général des impôts (IFI)</p> <p>Article 1378 bis du CGI (régime fiscal des mutations)</p> <p>Article 1400 du CGI (taxe foncière)</p>



La donation temporaire d'usufruit

La donation temporaire d'usufruit permet aux propriétaires de transmettre pour une durée limitée l'usage et les revenus qui émanent de leur bien immobilier. Elle confère 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 de l'usufruit. Elle peut porter sur un logement neuf, ancien ou sur un immeuble collectif.

Les intérêts pour la collectivité



- Mobilisation rapide d'une offre sociale à moindre coût pour les pouvoirs publics ;
- Les logements conventionnés par l'usufruitier 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.

Les propriétaires à cibler



- 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'IFI désireux de conserver leur bien immobilier tout en l'excluant de leur base imposable.

Les services et avantages pour le propriétaire

- 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 IFI sur la durée du bail ;
- Assurance de récupérer leur bien à l'issue du contrat ;
- Possibilité de déduire leurs intérêts d'emprunt des revenus fonciers qu'ils pourraient par ailleurs déclarer.

La mise en œuvre



Principe	La donation temporaire d'usufruit accordée 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.
	<p>L'organisme est détenteur de l'usufruit du bien immobilier pour une durée déterminée.</p> <p>L'usufruit est cessible et hypothécable sauf clause d'inaliénabilité.</p> <p>Dans la pratique, les actes de démembrement conclus avec des organismes agréés font figurer cette interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.</p>
Contractants	<ul style="list-style-type: none"> • Donateur : propriétaire privé (personne physique), collectivités locales ou établissements publics (sur leur domaine privé et sous conditions sur leur domaine public) ; • Donataire : association agréée (personne morale).
Conditions	La donation comme la cession à une personne morale doivent faire l'objet d'un acte notarié.
	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
Durée du transfert d'usufruit	<ul style="list-style-type: none"> • Durée minimale de 3 ans pour la donation à une association et maximale de 30 ans (article 619 du Code civil). <p>Dans les faits, compte tenu de leur objet social et de la contrainte liée au relogement 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.</p> <p><i>Durant la convention</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prolongation par tacite reconduction impossible mais le transfert d'usufruit peut être prorogé dans la limite des 30 ans (durée initiale + prorogation). <p><i>Au terme de la donation ou de la cession d'usufruit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rétrocession du bien au propriétaire sans indemnité et ce même lorsque des travaux d'amélioration ont été effectués.
	Obligations de l'organisme usufruitier
Répartition des charges	<p><i>Nu-propriétaire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en charge des travaux liés aux grosses réparations (toiture, charpente, gros murs, etc.). <p><i>Usufruitier</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en charge les honoraires engendrés par l'acte notarié (article 1712 du CGI) ; • Redevable des charges courantes d'entretien des immeubles.
	Cadre fiscal

<p>La fiscalité du nu propriétaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Minoration des revenus imposables ; • Déduction des intérêts d'emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propriété 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-propriétaire pourrait par ailleurs déclarer ; • Non redevable de la taxe foncière durant la période de la convention ; • Bien exclu de la base de l'impôt de fortune immobilière (IFI).
<p>La fiscalité de l'usufruitier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 et 25 ans s'il s'agit de logements sociaux financés à l'aide de prêts aidés par l'État) ; • 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).

Le cadre légal et réglementaire



<p>Bail à construction</p>	<p>Articles 578 à 624 du code civil</p>
<p>Fiscalité et imposition des parties</p>	<p>Instruction du 6 novembre 2003 Article 968 du code général des impôts (IFI) Article 1712 du CGI (actes notariés)</p>

La mobilisation des aides de l'Anah

L'Anah est un établissement public d'État 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 solidarité. 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.

Louer Abordable

Le dispositif « Louer Abordable » (ou « Cosse Ancien ») permet aux propriétaires **de bénéficier d'une déduction de 85 % sur leurs revenus fonciers s'ils conventionnent leur(s) logement(s) via une association agréée au titre de l'intermédiation locative**. Ce taux de 85 % est applicable sur l'ensemble des territoires et pour tous les niveaux de loyer à l'exception du conventionnement intermédiaire en zone C qui n'ouvre pas droit à déduction fiscale.

Les propriétaires qui conventionnent leur logement avec l'Anah sans passer par un organisme d'intermédiation locative peuvent également bénéficier de déduction fiscale : 70 % (zones A bis, 1 et B1) ou 50 % (zones B2 et C) pour un conventionnement social ou très social, 30 % (zones A bis, A et B1) et 15 % (zone B2) pour un conventionnement intermédiaire.

Les primes existantes

À cet avantage fiscal peuvent s'ajouter des primes soumises à conditions (de localisation, de niveau de loyer, de profil de locataires, etc.) :

- Prime forfaitaire de 1 000 € par logement 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 ;
- Prime de réduction du loyer (si plusieurs co-financeurs) d'un montant maximal de 150 €/m² (dans la limite de 80 m²) pour la baisse consentie (conventionnement social et très social) sur le loyer en zones tendues ;

- Prime de réservation de 2 000€ (4 000€ dans les secteurs locatifs tendus) lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement très social et est attribué par le préfet à un ménage prioritaire.

Les taux et niveaux d'aides¹ pour travaux en faveur des propriétaires bailleurs :

Des subventions peuvent être accordées par l'Anah pour aider les propriétaires à réaliser des travaux sur des biens de plus de 15 ans :

- 1 000€ HT/m² pour les travaux lourds de réhabilitation dans la limite de 80 000€ et de 35 % du coût total ;
- 750€ HT/m² pour les travaux d'amélioration² dans la limite de 60 000€ et de 25 % du coût total.

Quelle que soit l'aide accordée, la prime Habiter Mieux peut être attribuée si les travaux permettent de faire baisser la consommation énergétique du logement d'au-moins 35 %.

Pour en savoir plus sur les produits et services de l'Agence Nationale de l'Habitat :

0 820 15 15 15

 www.anah.fr

1 Montant Anah pour 2019

2 Travaux de rénovation énergétique, réhabilitation d'un logement dégradé, mise aux normes de décence, transformation d'usage.

Intérêt du parc privé dans le cadre des obligations SRU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 renforcée par la loi du 18 janvier 2013 oblige la plupart des communes³ à disposer de 25 % de logements sociaux (ou 20 % dans certains cas). Les communes n'ayant pas atteint ce taux sont soumises à un prélèvement annuel sur leurs ressources et à un objectif triennal de rattrapage pouvant donner lieu à des sanctions financières importantes. Or la construction de nouveaux immeubles de logements sociaux est parfois rendue difficile par les contraintes foncières, la répartition géographique du parc existant ou les oppositions des riverains. **Face à ces contraintes, le parc privé à vocation sociale est une solution permettant de développer rapidement du logement locatif social directement intégré au tissu urbain.**

Les logements comptabilisés dans le décompte SRU

Dans le cadre de la mobilisation du parc privé, sont décomptés comme logements locatifs sociaux ([article L302-5 IV du CCH](#)) :

- Les logements conventionnés APL au titre de l'article L. 351-2 : il s'agit des logements produits par les organismes MOI dans le cadre des financements du logement social (PLAI/PLUS/PLS ou via le financement spécifique aux organismes MOI) et des logements conventionnés en social et très social avec l'Anah quel que soit le mode de gestion ;
- Les logements du parc privé loués à un organisme agréé en vue de leur sous-location sous réserve que le loyer (redevance) pratiqué par l'association soit inférieur aux plafonds de loyer Anah social tel que le définit [l'arrêté du 22 mars 2019](#).

La réduction des prélèvements annuels par l'investissement dans l'intermédiation locative

L'[article L302-7 du CCH](#) permet aux communes de déduire de leur prélèvement annuel **les subventions consenties à une association d'intermédiation locative** (sous-location ou mandat de gestion) dont la mission est de loger des personnes en difficultés.

Le [décret du 30 décembre 2015](#) définit les conditions permettant de déduire cette subvention :

- Les logements doivent être occupés au 1^{er} janvier de l'année précédant le prélèvement ;

³ Il s'agit des communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Ile-de-France) appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

- Les logements doivent être attribués aux ménages prioritaires pour l'accès au logement social ;
- Les ressources du locataire ou du sous-locataire doivent être inférieures aux plafonds PLAI. Les dépenses et charges couvertes par la subvention correspondent « à la différence entre le loyer payé par l'organisme et le loyer déclaré au titre de l'aide personnelle perçue par le sous-locataire, à la prestation de gestion locative, aux montants versés au titre de la garantie de loyer et de dégradation, aux coûts d'entretien du logement, à la prestation d'accompagnement social du ménage, au contentieux, aux dépenses de captation du logement et aux frais de structure de l'organisme dans la mesure où ils concourent directement à l'activité de l'organisme agréé sur le logement sous-loué, à l'exclusion du coût de la vacance du logement ». Un plafond de dépenses déductibles est fixé à 10 000€ en Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur et 5 000€ dans les autres régions.

Disposition spécifique dans les communes carencées

Dans les communes carencées, le représentant de l'État peut, après avoir recueilli l'avis de la commune, conclure une convention avec un organisme agréé pour développer un dispositif d'intermédiation locative (article L302-9-1 du CCH). Cette convention prévoit une contribution financière obligatoire de la commune qui est versée directement à l'organisme agréé.



Place et rôle des SIAO en matière d'orientation sur l'offre d'insertion

Créé par la [circulaire du 8 avril 2010](#), le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation a été consolidé dans ses principes et ses missions par la [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 \(article 30\)](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation est une plateforme départementale unique de mise en adéquation de l'offre d'hébergement et de logement adapté avec la demande des personnes sans domicile, de coordination des différents segments de ce parc et d'observation sociale. Selon les territoires, il est porté par une association ou un collectif d'associations, un centre communal d'action sociale (CCAS), un groupement d'intérêt public (GIP), un groupement de coopération sociale et médico-sociale (GCSMS). Le porteur signe une convention type avec l'État qui fixe les modalités d'information du préfet, de mise en œuvre et de suivi de l'activité, d'évaluation de la réalisation des missions ainsi que les indicateurs permettant d'en assurer le suivi.

Ces missions sont clairement définies ([article L 345-2-4 du CASF](#)) :

- Recenser l'ensemble de l'offre d'hébergement, de logement-foyer et d'intermédiation locative ;
- Gérer le numéro d'appel d'urgence 115 ;
- Veiller à la réalisation des évaluations et orienter vers les solutions adaptées aux besoins ;
- Identifier les personnes en demande de logement ;
- Assurer la coordination des acteurs de la veille sociale et au-delà en fonction des conventions de partenariat signées ;
- Produire des indicateurs de pilotage et de suivi ;
- Participer à l'observation sociale.

Les conditions posées par le cadre réglementaire et légale en matière d'orientation et d'attribution

Dès lors que l'offre en intermédiation locative ou l'offre de logements d'insertion (pension de famille, résidence sociale, résidence hôtelière à vocation sociale) est financée par l'État (en investissement ou en fonctionnement), l'organisme est tenu d'informer le SIAO des logements disponibles et d'examiner les demandes que celui-ci lui adresse. La procédure d'attribution de-

meure quant à elle propre à chaque organisme. Ce-dernier doit néanmoins aviser le SIAO des suites données aux candidatures envoyées.

« Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'État, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 dudit code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code :

1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être ;

2° Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres. »

Article L345-2-8 du code de l'action sociale et des familles

Les collectivités qui soutiennent l'offre d'insertion ou l'activité d'intermédiation peuvent choisir de passer par la gestion mutualisée des demandes et des orientations via le SIAO. Les modalités de cette orientation déléguée sont à définir entre les parties prenantes.



Glossaire

AIVS[®] : Agence Immobilière à Vocation Sociale

AL : Allocation Logement

ALT : Allocation Logement Temporaire

Anah : Agence nationale de l'habitat

APL : Aide Personnalisée au logement

CCH : Code de la construction et de l'habitation

CGI : Code général des impôts

FSH : Fonds de solidarité habitat

FSL : Fonds de solidarité logement

HLM : Habitation à loyer modéré

IFI : Impôt sur la fortune immobilière

IML : Intermédiation locative

MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLS : Prêt locatif social

PLUS : Prêt locatif aidé à usage social

SEM : Société d'économie mixte

SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain



6, avenue du Professeur
André Lemierre
75020 Paris
contact@fapil.fr
www.fapil.fr



Fondé sur la mise en commun des expertises et des expériences de ses adhérents, notre réseau développe plusieurs modes d'intervention pour répondre aux difficultés rencontrées par les ménages :

- accueillir, orienter et informer les personnes ;
- les accompagner ;
- produire des logements de qualité et abordables ;
- et assurer une gestion locative adaptée.

Notre fédération apporte un soutien opérationnel et utile à ses adhérents et favorise les échanges. Nous associons d'autres acteurs à nos réflexions, convaincus de l'importance des partenariats pour construire ensemble des réponses à la hauteur des enjeux du mal-logement.

Avec le soutien : du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ; du Ministère des Solidarités et de la Santé ; de la Caisse de garantie du logement locatif social ; de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de la Fondation Abbé Pierre.