



## **Solidarités Nouvelles pour le Logement**

23 rue de Fontarabie 75020 Paris

Tél. : 01 58 30 73 31

Fax : 01 58 30 73 34

www.snlparis.org

# **Proposer un logement à Solidarités Nouvelles pour le Logement Paris**

**Chaque habitant, chaque citoyen est concerné par la crise du logement et l'exclusion sociale.**

SNL Paris agit grâce à la mobilisation de parisiens qui :

- s'engagent au sein d'un groupe local et soutiennent les locataires des logements d'insertion de leur quartier, jusqu'à ce qu'ils puissent quitter SNL pour un logement durable,
- sensibilisent leur entourage au drame du mal-logement, font connaître le projet de SNL et mobilisent des fonds,
- participent au financement des acquisitions et réhabilitations de logements sous forme de dons ou de prêts.

### **SNL Paris s'adresse aussi à la solidarité des propriétaires de logements.**

En confiant leur logement à l'association, ils sécurisent leur bien et permettent à des familles démunies d'accéder à des conditions de vie décentes et de résoudre leurs difficultés liées au mal-logement (santé, insertion professionnelle, éducation des enfants). La stabilité retrouvée leur permettra à la famille d'accéder ensuite à un logement durable et autonome.

### **L'association propose 6 formules de solidarité à un propriétaire privé :**

1. **Vendre son bien à un prix de solidarité**, inférieur au marché
2. **Conclure un bail à réhabilitation** de longue durée avec l'association, qui prendra alors en charge les travaux de réhabilitation du logement
3. **Mettre à disposition un logement** pour une période de 3 ans renouvelable
4. **Louer son logement avec abandon total de loyer**, modalité fiscalement très intéressante
5. Faire à SNL Paris une **donation temporaire d'usufruit** du logement
6. Louer son logement dans le cadre de l'opération **Louez solidaire et sans risque**
7. **Faire un legs** pour s'engager dans une solidarité durable

## 1. Vendre son bien à un prix de solidarité

**C'est la solution dont l'impact est le plus fort** : elle permet à SNL Paris de créer un logement qui devient à long terme, sans limite de durée, un logement très social.

Jusqu'à 3 500 € / m<sup>2</sup>, SNL Paris peut envisager un projet d'achat auprès du propriétaire, pour un logement ou un petit ensemble de logements.

## 2. Le bail à réhabilitation

**Vous êtes propriétaire d'un ou plusieurs logement à réhabiliter**, dont vous voulez à nouveau disposer dans une quinzaine d'années. Ces logements ou même ce petit immeuble nécessitent de gros travaux (réagencement, gros œuvre, travaux d'économie d'énergie).

**SNL Paris propose de prendre à bail à réhabilitation un ou plusieurs logements, pour y engager d'importants travaux et en disposer pendant une durée de 15 ans minimum.**

**Les travaux peuvent être très lourds** : ils sont pris totalement en charge par SNL. Ils permettent la remise aux normes, le réagencement de l'appartement mais aussi l'amélioration de la performance énergétique.

**Pendant la durée du bail**, SNL devient l'interlocuteur de la copropriété et s'occupe de toute la gestion du logement. Aucun frais de copropriété et d'entretien n'est à la charge du propriétaire, à l'exception de gros travaux décidés par la copropriété qui engageraient la période au-delà de l'échéance du bail. Le logement est exonéré de taxe foncière. En contrepartie, **aucun loyer n'est versé au propriétaire.**

**A l'échéance du bail**, le logement est remis au propriétaire à l'état neuf et libre d'occupant.

Le bail à réhabilitation est donc une modalité qui permet au propriétaire :

- De valoriser son bien : remise à neuf, sans participation au financement des travaux, qu'elle qu'en soit l'importance. Cette valorisation peut être équivalente au rapport d'une location de droit commun.
- De disposer de son bien à l'état neuf à l'échéance du bail
- De le rendre utile socialement : SNL Paris y loge des familles exclues du logement pendant la durée du bail

Le patrimoine cédé est exonéré d'Impôt de Solidarité sur la Fortune pendant la durée du bail à réhabilitation.

## 3. La mise à disposition d'un logement

**La mise à disposition de logements par période de 3 ans renouvelable, s'ils ne nécessitent ni travaux de rénovation ni gros entretien, est adapté au projet de logement temporaire que SNL Paris propose à ses locataires.**

Un contrat est alors signé entre le propriétaire et SNL Paris, lui garantissant la prise en charge de l'ensemble de ses frais de copropriétaire et le montant de la taxe foncière. Il l'assure également de récupérer son bien à l'échéance des 3 ans, libre d'occupants et dans un état d'entretien correspondant à son état initial.

Pendant la durée de mise à disposition :

- Le logement ne coûte plus rien à son propriétaire (à l'exception des gros travaux éventuellement mis en œuvre par la copropriété),
- Si le propriétaire le souhaite, SNL Paris peut le représenter vis-à-vis de la copropriété et du syndic

- Le propriétaire a toute garantie de disposer de son logement à échéance, SNL Paris se chargeant de la mutation éventuelle de son occupant grâce à l'importance de son parc de logements sur Paris.

***L'efficacité de cette mise à disposition pour le logement des personnes les plus démunies est immédiate.***

#### **4. Le bail avec abandon total de loyer**

***Du fait des modalités fiscales, l'abandon total de loyer peut être financièrement rentable pour le propriétaire !***

Le propriétaire loue son logement à SNL Paris en signant un bail classique « loi de 1989 » mais avec un loyer nul. Cet abandon de loyer est considéré comme un don ; il fait l'objet d'un reçu fiscal de la part de l'association, permettant au propriétaire de déduire de son impôt sur le revenu 66% du montant du loyer non perçu (dans la limite du plafonnement des dons, revu chaque année).

Auparavant, ce même loyer virtuel doit être intégré dans le revenu imposable en tant que revenu foncier (application éventuelle des modalités du micro-foncier). Il est donc soumis à l'impôt sur le revenu.

Pour un propriétaire disposant d'un logement de petite surface (inférieure à 40 m<sup>2</sup>), dont les charges de copropriété sont faibles et ayant un montant important d'impôt sur le revenu, **la rentabilité d'un bail avec abandon total de loyer peut atteindre 10€/ m<sup>2</sup>, net d'impôt.**

*Réf : Instruction fiscale du 16 mai 2007 5 B-14-07*

#### **5. La donation temporaire d'usufruit**

**Un propriétaire peut donner à SNL Paris l'usufruit d'un bien** (logement, ensemble de logements ou petit immeuble) pendant une durée déterminée de trois ans minimum, renouvelable. La donation est consentie par un acte notarié dont les frais de rédaction sont à la charge du propriétaire. Lorsqu'il récupère l'usufruit de son bien à l'issue de la période choisie, le propriétaire a de nouveau la pleine propriété du bien.

Pendant toute la durée de la donation, SNL Paris assume les charges et la gestion.

**Cette solution présente un avantage fiscal à trois niveaux :**

- Au regard de l'impôt sur le revenu : le propriétaire ne touchant pas de revenus locatifs, il ne supporte pas l'impôt sur le revenu afférent.
- Au regard de l'impôt de solidarité sur la fortune : le propriétaire peut faire sortir de la base taxable à l'impôt sur la fortune, la valeur en pleine propriété du bien dont il a donné l'usufruit à SNL Paris.
- SNL Paris prend en charge la taxe foncière.

La donation temporaire d'usufruit fait l'objet par l'association d'une demande d'autorisation préfectorale, toujours obtenue.

#### **6. L'opération *Louez solidaire et sans risque***

**L'opération « Louez Solidaire et sans risque » a été initiée par la Ville de Paris et plusieurs associations dont SNL Paris.**

Le propriétaire loue à SNL Paris un logement habitable immédiatement, de plus de 35 m<sup>2</sup>, aux conditions habituelles d'un bail loi de 1989, pour un loyer de 17,77 €/ m<sup>2</sup> (chiffre 2012). SNL

Paris sous-loue ce logement à la famille désignée par la Ville de Paris, pour un montant de loyer d'environ 6 €/ m<sup>2</sup>. La Ville verse à SNL Paris la différence (17,77 €/ m<sup>2</sup> - 6 €/ m<sup>2</sup>). La famille désignée est une famille parisienne logée jusque-là à l'hôtel par l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE).

La location est de 3 ans renouvelable ou de 6 ans. Pour une durée de 6 ans, le propriétaire peut signer une convention avec l'ANAH afin de profiter d'un abattement fiscal de 70% sur la déclaration de ses revenus fonciers.

Les avantages sont importants pour le propriétaire :

- Grande utilité sociale de son logement,
- Sécurité financière garantie par la nature du locataire qu'est SNL Paris et abattement fiscal : la rentabilité est d'un niveau très proche du marché immobilier (surtout pour les grands logements)
- Entretien du logement assuré par SNL,
- Absence totale de vacance et d'impayé,
- Garantie de disponibilité du logement à l'échéance du bail du fait des possibilités de relogement de la famille sous-locataire par la Ville de Paris.

Si SNL Paris prend en charge des logements confiés dans le cadre de ce dispositif, elle privilégie néanmoins les autres formules. En effet, compte tenu des critères retenus par la Ville de Paris pour attribuer ces logements (famille en insertion professionnelle, séjour limité à 18 mois), ce dispositif ne permet pas d'accueillir les personnes les plus en difficulté, auxquelles s'adresse pourtant le projet de SNL.

## 7. Faire un legs

### SNL Paris a capacité à recevoir des legs.

Le legs est un acte écrit manuscrit (le testament olographe) ou un acte authentique (signé devant notaire) dans lequel le propriétaire organise la transmission de ses biens. Il ne prend effet qu'à son décès : précédemment et à tout moment, il peut être modifié ou annulé. Dans le cas d'ascendants ou de descendants, le legs ne peut concerner qu'une partie de l'héritage ; il est conseillé de consulter un notaire pour organiser un legs.

Le propriétaire décide aujourd'hui que tout ou partie de son patrimoine immobilier sera affecté à l'association, libre de tout droit de succession, pour mettre en œuvre une solidarité efficace et utile. Grâce à une décision prise aujourd'hui, des personnes mal-logées accéderont demain à un logement et retrouveront leur dignité.

### **Contactez-nous !**

Vous souhaitez avoir plus de renseignements ? Vous voulez proposer un logement à SNL Paris ? Vous vous demandez quelle est la formule la plus adaptée à votre situation ?

**Contactez SNL Paris, nous visiterons ensemble votre logement et prendrons le temps d'étudier avec vous quelle solution convient le mieux à chaque situation :**

**SNL Paris – 01 58 30 73 31 – [snlparis@wanadoo.fr](mailto:snlparis@wanadoo.fr)**