

LOUER SOLIDAIRE AVEC SOLIBAIL

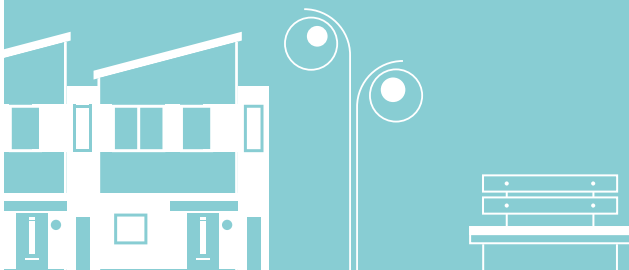


Le dispositif « Solibail » est un dispositif d'intermédiation locative qui consiste à inciter les propriétaires à louer solidaire, c'est-à-dire louer à des ménages à faibles ressources, pour lutter contre le mal-logement en France. Il est une alternative à l'hébergement hôtelier en zone très tendue et/ou comme solutions de logements après une prise en charge en hébergement d'insertion.

Garanti par l'État, le dispositif « Solibail » assure au propriétaire la sécurité relative aux paiements des loyers mensuels, même si le logement est inoccupé, et le libère des contraintes liées à la location du bien. Au terme du bail, le propriétaire est assuré de récupérer son bien vide et en état.

Ainsi, dans le cadre du dispositif « Solibail », l'association locataire :

- assure le versement des loyers et charges mensuels (que le logement soit occupé ou vide) ;
- assure la remise en état de l'appartement avant de le restituer à son propriétaire ;
- effectue l'ensemble des travaux d'entretien courant incombant au locataire pendant la durée du bail ;
- assure la surveillance régulière des logements ;
- veille au bon entretien du logement et à leur occupation tranquille par les occupants.



À Paris, le dispositif s'intitule « Louez solidaire et sans risque ». Retrouvez toutes les informations sur le site de la mairie de Paris.

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

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

Construisez votre projet avec votre ADIL.

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604 Service 0,06 €/min + prix appel | www.anil.org

EDITION ANIL Octobre 2023

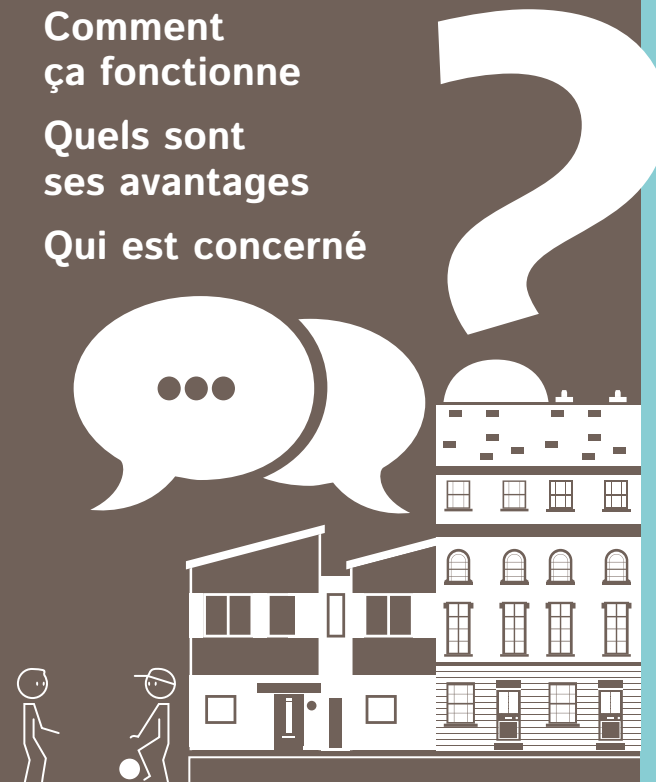
BAILLEURS

L'intermédiation locative

Comment ça fonctionne

Quels sont ses avantages

Qui est concerné



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-la !

QU'EST-CE QUE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE ?

L'intermédiation locative est un mécanisme qui permet au propriétaire de louer un bien à des personnes en difficultés (familles hébergées à l'hôtel, personnes seules avec des enfants à charge, ménages aux revenus modestes ou sans revenus fixes...) avec l'aide d'un organisme tiers agréé pendant une durée de trois ans minimum. Ce dernier sera alors chargé de simplifier la relation propriétaire-locataire et d'assurer les versements des loyers et charges.

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

L'intermédiation locative peut prendre deux formes différentes au choix du propriétaire.

L'intermédiation locative en location/sous-location

Le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture. L'association est donc le locataire et est responsable du paiement du loyer et des charges ainsi que de la remise en état du logement à la fin du bail. L'association sous-loue à une personne en difficulté qui deviendra le sous-locataire et devra dès lors verser un loyer ou une redevance à l'association.

L'intermédiation locative en mandat de gestion

Le propriétaire loue son logement à une personne en difficulté par l'intermédiaire d'une Agence immobilière sociale agréée (AIS) dont le rôle principal est de mettre en relation le propriétaire et le futur locataire. Cette dernière se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. En outre, elle peut proposer une garantie de loyer (notamment la garantie Visale) et une garantie pour la réparation du logement en cas de dégradations du locataire constatées à la fin du bail.

Le mécanisme de l'intermédiation locative offre au propriétaire :

- la possibilité de s'inscrire dans une action solidaire et sans risque ;
- la garantie du paiement des loyers et des charges ;
- la remise en état du logement en cas de dégradations constatées à la fin du bail ;
- la possibilité de renouveler le contrat de location dans les mêmes conditions (ou de récupérer son bien à la fin du bail).

QUELS AVANTAGES FINANCIERS COMPLÉMENTAIRES ?

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) propose des aides financières complémentaires dès lors que le propriétaire d'un logement signe une convention (avec ou sans travaux) d'une durée minimum de six ans.

L'aide au travaux

Le conventionnement avec travaux permet de bénéficier sous conditions d'une aide financière pour la réalisation de travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé) ou de travaux d'amélioration (autonomie de la personne âgée ou handicapée, rénovation énergétique, respect du règlement sanitaire départemental ou des recommandations préconisées suite à un contrôle de décence...).

Les avantages fiscaux

La signature d'une convention (avec ou sans travaux) permet de bénéficier depuis le 1^{er} mars 2022 et jusqu'au 31 décembre 2024 d'une réduction d'impôt équivalent à 65 % des revenus locatifs dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Loc'Avantages ».

La prime d'intermédiation locative

La signature d'une convention (avec ou sans travaux) permet de bénéficier d'une prime de :

- 1 000 € en cas de recours à l'intermédiation locative en location/sous-location ;
- 2 000 € en cas de recours à l'intermédiation locative en mandat de gestion.

La prime pourra être majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

QUEL TYPE DE LOGEMENT EST CONCERNÉ ?

Tous les logements non-meublés, dès lors qu'ils respectent les critères de décence, peuvent faire l'objet de l'une ou l'autre des formes d'intermédiation locative.

Pour être considéré comme décent, un logement doit répondre aux critères suivants :

- une surface minimale ;
- l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire ;
- l'absence d'animaux nuisibles et de parasites ;
- une performance énergétique minimale ;
- la mise à disposition de certains équipements.



QUELLES DÉMARCHES ENTREPRENDRE ?

Pour recourir au mécanisme de l'intermédiation locative, le propriétaire doit s'adresser selon la forme souhaitée soit à une association agréée soit à une AIS agréée.

Pour obtenir les coordonnées dans votre département, vous pouvez :

- contacter le 0 810 90 18 85 (pour l'Île-de-France uniquement)
- contacter le 0 806 704 604 ou rendez-vous dans l'ADIL la plus proche de chez vous sur le site www.anil.org



L'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement) est une association à but non lucratif dont la mission est de conseiller les ménages en apportant une information gratuite, neutre et adaptée à leur besoin sur l'ensemble des thématiques liées au logement.