



# GUIDE DU PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE en île-de-France

reédition  
2014

“

*Donnez un sens  
à votre patrimoine immobilier,  
optez pour un patrimoine solidaire !*

”

**fapil**  
Ile-de-France



# Introduction

## La Fapil Île-de-France : un réseau à la croisée de l'immobilier et du social

Vous voulez faire reculer le mal-logement ?

Vous souhaitez donner du sens à votre patrimoine tout en préservant vos intérêts essentiels ?

---

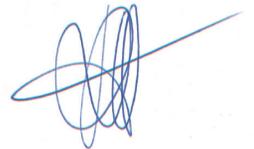
### Ce guide est pour vous

Il est présenté par une vingtaine d'associations, fondations et sociétés coopératives regroupées au sein de la Fapil Île-de-France. La Fapil Île-de-France a pour objectif de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes en difficulté.

Grâce à l'offre proposée par les organismes membres de la Fapil, des logements sont créés chaque année et permettent d'accompagner des milliers de ménages qui étaient dans la précarité. La Fapil Île-de-France et ses membres sont convaincus que le logement est le meilleur outil d'insertion, qu'il est une condition même de la dignité humaine et facteur de revalorisation des ménages. En cela, il favorise leur autonomie.

Propriétaire ou non d'un logement, vous pouvez contribuer à nos actions de manière très concrète. Ce guide vous donne les idées et les outils pour participer à la lutte contre le mal-logement en Île-de-France.

**Denis Laurent**  
Président de la *Fapil Île-de-France*



“

*Parce que la solidarité se construit  
avec la participation de chacun,  
vous pouvez aussi faire reculer  
le mal-logement à la mesure de vos moyens.*

”

# Sommaire

## Plusieurs options s'offrent à vous selon trois modalités principales

---

### **Vous voulez louer votre logement en l'état**



#### **De la page 5 à la page 17**

Les organismes membres vous proposent cinq solutions qui garantiront votre patrimoine grâce à une gestion locative adaptée aux ménages modestes.

---

### **Votre logement a besoin de travaux ou vous disposez d'un terrain à bâtir**



#### **De la page 19 à la page 25**

Les organismes membres réalisent des travaux de rénovation et construisent des logements afin de les louer par la suite à des publics en difficulté.

---

### **Vous voulez contribuer au développement des solidarités**



#### **De la page 27 à la page 37**

Les organismes membres ont toujours besoin de la participation citoyenne : souscription à des produits d'économie solidaire, don, legs, donation, vente à une association, bénévolat.

---

**Index page 39**

---

**Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) page 40-41**

---

**Les associations page 42**



## **Vous voulez louer votre logement en l'état**

Plusieurs solutions s'offrent à vous :

**Solution ①** : Le mandat de gestion, par les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®)

**Solution ②** : La location à une association hors dispositifs institutionnels

**Solution ③** : La location à titre gratuit ou le loyer indirect

**Solution ④** : Les dispositifs franciliens « Louez Solidaire et sans risque » et Solibail

**Solution ⑤** : La donation temporaire d'usufruit

## Le mandat de gestion, par les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®)

### Les associations à contacter :

IDF : Solidarité Habitat IDF  
93 : AIVS d'Auversvilliers  
Immobilier Sociale Plaine Commune  
93 - 94 : Pact de l'Est parisien  
95 : Loca'Rythm

Une AIVS® est une structure à but non lucratif et à objet social qui possède les compétences d'agent immobilier (profession régie par la Loi Hoguet) pour les mettre au service de l'insertion par le logement de ménages modestes. À la croisée de l'immobilier et du social, sa vocation est de favoriser l'accès et le maintien de personnes fragilisées dans un logement autonome de droit commun tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire. Grâce à une gestion sociale de proximité, les AIVS® jouent un rôle préventif primordial pour le propriétaire.

### Le fonctionnement

Vous confiez la gestion de votre bien à une AIVS® via le mandat de gestion. Celle-ci va gérer votre logement pour votre compte comme une agence immobilière classique : la préparation du bail, l'état des lieux d'entrée et de sortie, le paiement du loyer et des charges. Elle peut aussi choisir le locataire du logement et assurer son suivi social via une Gestion Locative Adaptée. L'AIVS® prélève une commission, pour les honoraires de gestion, comprise entre 5 % et 10 % sur le loyer annuel (charges comprises).

### Le confort d'une Gestion Locative Adaptée

Les AIVS®, en plus du travail habituel de gestion locative comptable et technique, assurent une Gestion Locative Adaptée (GLA) qui se traduit par :

- ▶ Un suivi régulier des locataires sur l'usage du logement (aide à la gestion du budget, entretien du logement, relations avec le voisinage, etc.) et une attention accrue aux difficultés éventuelles conduisant si nécessaire à l'intervention de partenaires sociaux spécialisés ;
- ▶ La prévention et le traitement des impayés de loyer pour le compte du propriétaire ;
- ▶ L'édition régulière de comptes-rendus de de gestion pour le propriétaire et la disponibilité du professionnel concernant la gestion courante du bien. Certaines AIVS® peuvent même vous aider à réaliser et financer vos travaux.

(Cf : le chapitre consacré à « l'aide des associations pour les travaux »).

En échange d'une baisse du loyer par rapport au marché d'au moins 20 % (l'écart étant potentiellement plus important à Paris), ces agences vous apportent :

### Des garanties contre les impayés et autres risques locatifs :

- ▶ Une part importante du loyer est prise en charge par les aides au logement touchées directement par l'agence pour le compte du propriétaire ;
- ▶ En cas d'impayé, le personnel de l'agence intervient tout de suite pour remédier à la situation ;
- ▶ La FAPIL, fédération qui regroupe les AIVS®, a négocié pour vous auprès de la MACIF des garanties contre les impayés, les dégradations et les contentieux locatifs.

### Des avantages fiscaux :

- ▶ Si vous signez une convention avec l'ANAH qui vous engage à baisser le montant du loyer pendant une durée de 6 ou 9 ans, vous pouvez obtenir des déductions fiscales de 30 à 60 % de vos revenus locatifs (régime fiscal du Borloo dans l'ancien) ;
- ▶ Vos frais de gestion peuvent être déduits de vos revenus locatifs.

## EXEMPLE

### Valeur de référence 2014

#### ▶ Loyer intermédiaire

(18,38 €/m<sup>2</sup> en Zone A - grille des plafonds de loyers et de ressources de l'ANAH)

**Votre logement :** 2 pièces de 35 m<sup>2</sup> à Paris (75) (Zone A)

**Loyer mensuel :** 643 € ; Charges : 90 € - Total des dépenses logement mensuel : 733 €

**Locataires potentiels :** Femme seule avec un jeune enfant

**Revenus mensuels :** 800 € de salaire ; 450 € de pension alimentaire - Total : 1250 €

**Paiement du loyer :** 392 € d'aides au logement - 341 € de loyer résiduel\* (27 % de leurs revenus)

**Déductions fiscales pour le propriétaire :** 30 % de vos revenus locatifs

#### ▶ Loyer social

(6,58 €/m<sup>2</sup> en Zone A - grille des plafonds de loyers et de ressources de l'ANAH)

**Votre logement :** 4 pièces de 70 m<sup>2</sup> à Champs-sur-Marne (77) (Zone A)

**Loyer mensuel :** 460 € ; Charges : 174 € - Total des dépenses logement mensuel : 634 €

**Locataires potentiels :** Couple avec deux enfants

**Revenus mensuels :** 1200 € de salaire ; 650 € d'Allocation Adulte Handicapé - Total : 1850 €

**Paiement du loyer :** 324 € d'aides au logement - 310 € de loyer résiduel (17 % de leurs revenus)

**Déductions fiscales pour le propriétaire :** 60 % de vos revenus locatifs

\*Loyer résiduel = (Loyer + charges) - aides au logement

## La location à une association hors dispositifs institutionnels

### Associations à contacter :

IDF : Emmaüs Solidarité - SNL Union  
Habitat & Humanisme IDF

SCIC Habitats Solidaires - Pour loger  
Relais Habitat

91 : SNL Essonne

93 : Immobilière Sociale Plaine Commune  
93-94 : Pact de l'Est Parisien

Vous pouvez louer votre logement à une association qui elle-même le sous-loue à un ménage dont la situation actuelle ne lui permet pas d'assumer directement la charge d'un logement.

Le logement solidaire peut être l'unique solution pour des ménages en difficulté financière : plus le montant du loyer versé au propriétaire par l'association locataire sera faible, plus le logement sera accessible à des ménages sans ressources propres.

### Le fonctionnement

#### Deux formules s'offrent à vous :

- ▶ **La sous-location « classique »** : L'association est locataire du logement pour la durée du bail ; les ménages sous-locataires, une fois que leur situation s'est améliorée, cherchent à se reloger dans le parc public ou privé avec l'aide de l'association.
- ▶ **Le bail glissant** : Vous signez un bail avec une association tout en vous engageant à accorder le statut de locataire au ménage choisi par l'association pour occuper le logement (en bail direct) dès lors que sa situation économique et sociale lui permettra d'en assumer pleinement les responsabilités.

Pendant toute la durée du bail, ces ménages bénéficient d'un accompagnement individualisé effectué par l'association (aide à la gestion du budget, entretien du logement, relations avec le voisinage, etc.)

### Vos garanties et avantages

#### L'association étant locataire, vous êtes garanti :

- ▶ Du paiement régulier des loyers et charges, même en périodes de vacance entre deux sous-locataires ;
- ▶ De la restitution du bien en bon état.

Vous êtes d'autant plus garanti que les associations, pour faire face aux éventuelles défaillances des sous-locataires, sont sécurisées par le Conseil Régional d'Ile-de-France qui les indemnise partiellement en cas d'impayés, de vacance, de dégradation ou de procédure contentieuse.

“ *Le logement solidaire peut être l'unique solution pour des ménages en difficulté financière.* ”

#### **Vous bénéficiez d'avantages fiscaux :**

- ▶ Si vous signez une convention avec l'ANAH qui vous engage à baisser le montant de loyer pendant une durée de 6 ou 9 ans, vous pouvez obtenir un abattement fiscal dans le calcul de votre revenu foncier de 30% à 60% de vos revenus locatifs (régime fiscal du Borloo dans l'ancien).

### **EXEMPLE**

#### **Valeur de référence 2014**

##### ▶ **Loyer intermédiaire**

(12,01 €/m<sup>2</sup> en Zone B - grille des plafonds - de loyers et de ressources de l'ANAH)

**Votre logement :** 3 pièces de 60 m<sup>2</sup> à Chambry (77) (Zone B)

**Loyer mensuel :** 720 € - Charges : 120 € - Total des dépenses logement mensuel : 840 €

**Sous-locataires potentiels :** Couple avec 2 enfants

**Revenu mensuel :** 1 100 € de salaires ; 620 € de RSA - Total : 1 720 €

**Paiement du loyer :** 355 € d'aides au logement - 485 € de loyer résiduel (28 % de leurs revenus)

**Déductions fiscales pour le propriétaire :** 30 % d'abattement de revenus locatifs

##### ▶ **Loyer social**

(5,99 €/m<sup>2</sup> en Zone B - grille des plafonds de loyers et de ressources de l'ANAH)

**Votre logement :** 2 pièces de 35 m<sup>2</sup> à Chambry (77) (Zone B)

**Loyer mensuel :** 210 € - Charges : 55 € - Total des dépenses logement mensuel : 265 €

**Locataires potentiels :** Femme célibataire enceinte sans ressources, en attente d'ouverture de droits.

A terme elle touchera un RSA de 544€

**Paiement du loyer :** Fonds de Solidarité Logement pour le premier loyer, puis 230 € d'aide au logement à partir du 2<sup>e</sup> loyer - 35 € de loyer résiduel les mois suivants (6,5% de leurs revenus)

**Déductions fiscales pour le propriétaire :** 60 % d'abattement de revenus locatifs

## La location à titre gratuit ou le loyer indirect

### Associations à contacter :

IDF : Fondation pour le Logement Social  
75 : SNL Paris. 78 : SNL Yvelines  
91 : SNL Essonne. 92 : SNL Hauts-de-Seine  
93 : Immobilière Sociale Plaine Commune  
AIVS d'Aubervilliers. 94 : SNL Val-de-Marne

Vous disposez d'un logement dont vous n'avez pas une utilité immédiate ? Vous pouvez le louer gratuitement à une association pendant 3 ans ou plus. En contrepartie, vous bénéficiez d'avantages financiers ou fiscaux qui peuvent être importants. Au-delà de ces avantages, vous permettez à une association de proposer un logement aux ménages les plus démunis.

### Le fonctionnement

#### Deux solutions s'offrent à vous

- ▶ **Si vous êtes faiblement imposé sur vos revenus** : vous signez un contrat dit « commodat » avec l'association qui s'engage à financer la totalité de votre quote-part de charges de fonctionnement de la copropriété ainsi que le montant de votre taxe foncière. Ainsi, pendant la durée du bail, votre logement ne vous coûte plus rien.
- ▶ **Si votre impôt sur le revenu est conséquent** : vous signez un « bail à titre gratuit » avec l'association permettant une importante réduction d'impôt. Les loyers que vous ne percevez pas sont en effet considérés comme un don et ouvrent droit à une réduction d'impôts sur le revenu de 66 % de leur valeur locative de marché.

Dans les deux cas, l'association prend en charge la gestion du logement et s'engage à vous restituer le logement libre et en bon état à l'échéance du bail.



*L'association prend en charge la gestion du logement et s'engage à vous restituer le logement libre et en bon état à l'échéance du bail.*

*Indirectement, le logement vous rapporte.*



## EXEMPLE

Deux propriétaires possèdent deux logements de 50 m<sup>2</sup> dans un secteur où les loyers atteignent 20€ du m<sup>2</sup>.

► **1<sup>er</sup> propriétaire :**

**Il est imposé à 5,5 % et paie seulement 330 € d'impôts.**

Les frais de copropriété s'élèvent par contre à 900 € par an (hors travaux). En effectuant une mise à disposition, il ne fait pas d'économies d'impôts mais il n'est pas imposé sur la location de son logement et ne paie ni les frais de copropriété ni la taxe foncière (environ 400€ à Paris).

L'association prend en charge toute la gestion du logement.

► **2<sup>e</sup> propriétaire :**

**Il est imposé à 30 % et paie 7 500 € d'impôts avant inclusion de son revenu foncier.**

Les frais de copropriété sont quant à eux assez faibles : 500 € par an.

Le propriétaire a tout intérêt à signer un bail à titre gratuit pour bénéficier des réductions d'impôts :

Il déclare 12 000 € de revenus locatifs (loyer théorique annuel), ce qui lui apporte dans un premier temps une hausse d'impôts de 3 330 € (30 % de ses revenus locatifs nets) pour être imposé au total à 10 830 €. Mais ses réductions d'impôts s'élèvent à 7 920 € (66 % du loyer annuel qu'il ne touche pas).

Ainsi, ses impôts lui reviennent finalement à 2 910 €.

Son impôt est donc abaissé de 4 590 €.

On peut dire que cela lui procure un loyer virtuel, net d'impôt, de 7,7 €/m<sup>2</sup>.

## Les dispositifs franciliens « Louez Solidaire et Sans Risque » et Solibail

**Solibail :**  
**Solibail : 0 820 15 15 15**  
 Freha - Pact de l'Est Parisien  
 Immobilière Sociale Plaine Commune  
 Habitat et Humanisme IDF - Relais Habitat

**Louez Solidaire :**  
**Louez Solidaire : 0 800 50 05 45**  
 Freha - Habitat et Humanisme IDF  
 Pour loger - SNL Paris

La Ville de Paris (*Louez Solidaire et sans risque*) et l'État (*Solibail*) ont lancé deux dispositifs afin de répondre aux besoins de logement des ménages hébergés à l'hôtel.

Pour le propriétaire, confier son logement à l'association mandatée est la garantie d'une triple sécurité : un rendement sûr et attractif, une gestion professionnelle de son bien, une location sécurisée.

---

### Fonctionnement :

Vous louez votre logement pendant 3 ou 6 ans à une association, en ne dépassant pas le plafond de loyers de 18,16 €/m<sup>2</sup> (valeurs 2013 et 2014) quelle que soit la surface du logement loué. L'association le sous-loue à une famille sortant d'hôtel. Les occupants sont des ménages modestes insérés ou en voie d'insertion professionnelle qui payent une redevance en fonction de leurs revenus. La différence entre la redevance et le loyer est supportée respectivement par la Ville de Paris ou l'État. La Ville de Paris et l'État garantissent également les associations contre les risques d'impayés ou de dégradations de la part des occupants. Les ménages bénéficient d'un accompagnement social et sont relogés dès que possible dans un logement pérenne. Cet accompagnement est d'environ 18 mois.

---

### Vos garanties et avantages :

- ▶ Le paiement par l'association de l'intégralité des loyers pendant toute la durée du bail (y compris pendant les périodes de vacance du logement s'il y en a) ;
- ▶ La gestion locative et la remise en état du logement en cas d'usure anormale après location sont assurées par l'association locataire. Au terme du bail, si vous le souhaitez, vous êtes libre de récupérer votre logement vide et en bon état.

#### Dans le cadre de *Louez Solidaire* :

- ▶ En vous engageant sur 6 ans dans le cadre d'une convention avec l'Anah, vous pouvez accéder aux déductions fiscales dites « Borloo dans l'ancien » de 70 % de vos revenus fonciers ;
- ▶ Le remboursement des frais liés à la réalisation des diagnostics obligatoires (DPE, risques naturels et plomb) dans la limite de 150 €.

#### Dans le cadre de *Solibail* et sous réserve d'un conventionnement ANAH :

- ▶ En vous engageant sur 6 ou 9 ans, vous pouvez accéder aux déductions fiscales dites « Borloo dans l'ancien » de 30 à 60 % de vos revenus fonciers ;
- ▶ En zones géographiques dites « tendues » (arrêté du 29.4.09 : JO du 3.5.09), vous pourrez bénéficier d'une déduction fiscale de 70 % de vos revenus fonciers ;
- ▶ Sans conventionnement Anah, vous pouvez bénéficier d'une déduction forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers, si vous relevez du régime micro-foncier.

“ Deux dispositifs sécurisants  
qui permettent de sortir des familles de l'hôtel. ”

---

### Variante pour les petits logements parisiens : Louez Solidaire - AIS

A Paris, vous pouvez louer votre petit logement (type F1 ou F2) dont la surface est comprise entre 16 et 30 m<sup>2</sup> via la variante du dispositif *Louez Solidaire et sans risque* : « *Louez Solidaire - Agence Immobilière Sociale (AIS)* ».

---

#### Fonctionnement :

Vous confiez la gestion de votre bien immobilier à un organisme de type AIVS® qui en assure la gestion. Vous louez votre logement pendant 3 à 6 ans. Le montant du loyer diffère selon les arrondissements et se situe de 10% à 20% environ en deçà du marché locatif privé.

Le montant est fixé par arrêté du Département de Paris et ne doit pas dépasser le plafond de 21,70 €/m<sup>2</sup>, quelle que soit la surface (valeurs 2014).

## Les dispositifs franciliens « Louez Solidaire et Sans Risque » et Solibail

La location en mandat de gestion permet de garantir un « statut de droit commun » pour le propriétaire comme pour le locataire. Le locataire s'acquitte de la totalité de son loyer auprès du mandataire, à savoir l'AIS, qui remet ensuite le loyer au propriétaire.

### Vos garanties et avantages

- ▶ La Ville de Paris prend en charge les primes d'assurance des risques d'impayés et dégradations ;
- ▶ Des honoraires de gestion locative réduits, seulement 3% à la charge du propriétaire ;
- ▶ Les diagnostics techniques obligatoires sont pris en charge à hauteur de 200 € ;
- ▶ En cas de travaux, une prise en charge à hauteur de 50% des coûts, plafonnés à 2 000 € est prévue. Les travaux pourront être réalisés avant, pendant ou à la fin du bail. Le suivi des travaux peut être assuré par l'association ;
- ▶ En vous engageant sur 6 ans, et sous réserve d'un conventionnement Anah à loyer intermédiaire, vous pouvez accéder à une défiscalisation de l'ordre de 30% de vos revenus fonciers.

## RÉSUMÉ

### ▶ Solibail

**Situation géographique :** En Île-de-France (hors Paris), Nord-Pas-de-Calais, Pays de la Loire, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon ou PACA et à proximité des transports en communs ;

**Superficie :** Un studio, 2, 3, 4 ou 5 pièces non meublé (surface minimale 16m<sup>2</sup>).

**Disponibilité et état du logement :** Habitable sans délai et décent

### ▶ Louez Solidaire et sans risque

**Situation géographique :** Dans Paris intra-muros.

**Superficie :** Entre 30 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>.

**Disponibilité et état du logement :** Habitable sans délai et décent.

### ▶ Louez Solidaire (AIS)

**Situation géographique :** Dans Paris intra-muros.

**Superficie :** entre 16 m<sup>2</sup> et 30 m<sup>2</sup>.

**Disponibilité et état du logement :** Habitable sans délai et décent.



## La donation temporaire d'usufruit

### Associations à contacter :

**IDF** : Habitat & Humanisme IDF  
 Fondation pour le Logement Social  
 SCIC Habitats Solidaires - SNL Union  
**75** : SNL Paris. **78** : SNL Yvelines  
**92** : SNL Hauts-de-Seine  
**93** : Immobilière Sociale Plaine Commune  
 AIVS d'Aubervilliers  
**94** : SNL Val-de-Marne. **95** : Loca'Rythm

La loi relative au mécénat, aux associations et aux fondations du 1<sup>er</sup> août 2003 (Loi n°2003-709) prévoit la possibilité de faire un don d'usufruit à une association œuvrant pour le logement des personnes défavorisées.

Au-delà de l'intérêt pour l'association de bénéficier temporairement de logements gratuits pour les louer à des ménages démunis, elle permet à ceux qui le consentent de réaliser d'importantes économies d'impôts. En effet, pendant la durée de la cession, le bien sort du patrimoine du propriétaire ; ainsi, celui-ci n'est pas pris en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu, de la taxe foncière et de l'impôt de solidarité sur la fortune le cas échéant.

### Vos garanties et avantages :

- ▶ Vous optimisez votre fiscalité grâce à votre statut de nu-proprétaire (absence d'impôts sur le revenu, ISF, taxes foncières et/ou taxe d'habitation) ;
- ▶ Pendant la durée de la donation, les revenus générés par le bien en usufruit sont perçus par la fondation ou l'association bénéficiaire et le donateur voit ainsi l'assiette de son IRPP réduite d'autant par rapport à sa situation antérieure ;
- ▶ En fonction des caractéristiques du logement et des modalités d'imposition du contribuable, la « rentabilité » de la donation temporaire d'usufruit peut s'avérer proche de la rentabilité d'une location au prix du marché ;
- ▶ Vous aidez une association, pendant une période donnée, en lui permettant de loger les ménages les plus fragiles.

### CONDITIONS

- ▶ La donation temporaire d'usufruit doit se faire par un acte notarié ;
- ▶ Durée minimale de 3 ans ;
- ▶ Elle est soumise à une autorisation préfectorale vis-à-vis de l'association bénéficiaire (décret 2007-807 du 11 mai 2007).

“ Pendant la donation temporaire d'usufruit, mon logement est bien entretenu et je ne m'en occupe plus du tout. Du fait de mes caractéristiques d'imposition fiscale, je n'ai pas de "manque à gagner" par rapport à une location au prix du marché. C'est une solution gagnant-gagnant. ”

### Variante pour aller plus loin : le bail emphytéotique

Dans le même esprit et pour une durée plus longue, vous pouvez opter pour le bail emphytéotique. L'association va améliorer, entretenir et réparer le bien que vous lui confiez et vous bénéficiez des mêmes avantages qu'avec la donation temporaire d'usufruit.

#### CONDITIONS

- ▶ Un acte notarié est obligatoire ;
- ▶ Durée allant de 18 à 99 ans.





## Votre logement a besoin de travaux ou vous disposez d'un terrain à bâtir

Trois solutions s'offrent à vous :

**Solution ①** : Le bail à réhabilitation

**Solution ②** : L'aide des associations pour réaliser des travaux

**Solution ③** : Le bail à construction

## Le bail à réhabilitation

### Les associations à contacter :

*IDF : Habitat & Humanisme IDF- Freha  
 SNL Union & Prologues - SCIC Habitats Solidaires  
 Fondation pour le Logement Social  
 75 : SNL Paris. 78 : SNL Yvelines.  
 91 : Monde en marge, Monde en Marche  
 SNL Essonne. 92 : SNL Hauts-de-Seine  
 93 : AIVS d'Aubervilliers  
 93 - 94 : Pact de l'Est Parisien  
 94 : SNL Val de Marne. 95 : Loca'Rythm*

Vous êtes propriétaire d'un bien qui est devenu vacant ?

Si ce logement ou cet immeuble nécessite des travaux (réagencement, gros œuvre, amélioration de la performance énergétique, remise aux normes) vous pouvez confier ce bien par acte notarié à une association pour une durée convenue de 15 ans en moyenne (12 ans minimum selon la réglementation). L'association y réalise les travaux définis avec vous, le loue à des personnes en difficulté et vous le rend, au terme du bail, libre et dans l'état après travaux. Du fait de l'importance des travaux réalisés par l'association, et de l'absence de toute fiscalité pour le propriétaire, le bail à réhabilitation a une rentabilité comparable à celle d'une location sur le marché privé.

---

### Le fonctionnement :

Vous définissez la nature des travaux avec l'association lors de la signature du bail. L'association les finance grâce aux subventions et aux loyers qu'elle perçoit pendant la durée de la location. À l'issue du bail, vous récupérez un logement en bon état et la valeur des travaux de réhabilitation réalisés par l'organisme preneur est exonérée d'impôt.

---

### Vos garanties :

En signant avec vous un bail à réhabilitation, **l'association s'engage à prendre en charge :**

- ▶ le coût des travaux ;
- ▶ la direction des travaux jusqu'à bon achèvement ;
- ▶ les charges de copropriété ;
- ▶ les frais de notaire pour la rédaction du bail à réhabilitation ;
- ▶ la gestion locative du logement y compris le suivi de la copropriété pendant toute la durée du bail.

“ Du fait de l'importance des travaux réalisés par l'association, et de l'absence de toute fiscalité pour le propriétaire, le bail à réhabilitation a une rentabilité comparable à celle d'une location sur le marché privé. ”

---

### Vos avantages :

- ▶ Vous ne percevez aucun revenu donc vous n'êtes pas imposé sur des revenus locatifs ;
- ▶ Le bien sort de l'ISF (transfert de propriété temporaire, donation temporaire d'usufruit) ;
- ▶ Vous êtes exonéré de taxe foncière.

**Une bonne idée :** Vous réalisez un investissement immobilier : vous achetez le bien (logement ou immeuble) et signez un bail à réhabilitation pour que l'association y réalise tous les travaux et les ré-agencements selon vos souhaits.

### CONDITIONS

- ▶ Un acte notarié est obligatoire ;
- ▶ Durée minimale légale de 12 ans mais 15 ans minimum en pratique.

Références : Articles L.252-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

## L'aide des associations pour réaliser des travaux

**Les associations à contacter :**  
 IDF : Habitat & Humanisme IDF  
 Fondation pour le Logement social  
 93 : SCIC Habitats Solidaires  
 93 - 94 : Pact de l'Est Parisien  
 95 : Loca'Rythm

Vous êtes propriétaire d'un immeuble ou d'un logement qui nécessite des travaux avant sa mise location ? Vous pouvez peut-être bénéficier d'une aide de l'ANAH. Certaines associations peuvent vous apporter une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) dans votre projet immobilier sur les aspects techniques (diagnostics), administratifs et financiers (subventions, conventionnement, avantages fiscaux, etc.) dans le but que vous mettiez ensuite votre logement en gestion à l'association.

---

### Le fonctionnement

Pour que votre projet de travaux soit recevable, il doit avoir été diagnostiqué par un expert.

#### Les travaux subventionnables sont :

- ▶ Les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- ▶ Les travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, pour l'autonomie de la personne, pour l'amélioration des performances énergétiques, pour réhabiliter un logement dégradé ;
- ▶ Répondre à une procédure de Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou à un contrôle de décence ;
- ▶ La transformation d'usage.

**Reportez-vous à la page 41 pour consulter les taux et plafonds par type de travaux subventionnables.**

En contrepartie de l'aide obtenue, vous devez signer avec l'ANAH une convention à loyer maîtrisé pour une durée de 9 ans minimum. En cas de durée plus longue, elle est déterminée par tranche triennale (12 ans, 15 ans) en fonction des conditions de financement de l'ANAH. Cette convention peut être à loyer intermédiaire, loyer social ou loyer très social.

“ Certaines associations peuvent vous apporter une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans votre projet immobilier. ”

### Cette convention fixe vos engagements :

- ▶ Votre logement est destiné à la location, ce qui exclut les logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ;
- ▶ Vous devez louer votre logement à des personnes physiques au titre de résidence principale ;
- ▶ Vous devez respecter les plafonds de loyer et louer votre logement à des ménages dont les ressources sont inférieures à des plafonds réglementaires.

### Des avantages fiscaux :

En contrepartie de la convention de location conclue avec l'ANAH, vous bénéficiez d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts :

- ▶ 30 % en cas de convention à loyer intermédiaire
- ▶ 60 % en cas de convention à loyer social ou très social
- ▶ 70% dans le cadre des dispositifs *Louez Solidaire et sans risque* et *Solibail*.

### Les primes complémentaires

- ▶ La prime de réduction du loyer : cette prime d'un montant maximum de 150 € par m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement peut vous être octroyée sous certaines conditions.
- ▶ La prime liée à un dispositif de réservation : si vous avez bénéficié d'une aide pour un projet de travaux lourds ou pour un projet de travaux d'amélioration, une prime supplémentaire de 2 000 ou 4 000 € par logement peut vous être octroyée sous certaines conditions.

### Les autres aides

L'aide de solidarité écologique du programme *Habiter mieux* : cette aide peut vous être accordée si votre projet travaux génère un gain de performance énergétique d'au moins 35%. Son montant est de 2 000 € par logement.

Dans certains cas, les subventions de l'ANAH peuvent être complétées par les collectivités locales. Pour connaître la nature, le montant et les conditions d'attribution de ces subventions complémentaires, renseignez-vous auprès des associations fournissant une Aide à Maîtrise d'Ouvrage.

## Le bail à construction

### *Les associations à contacter :*

*IDF : Habitat & Humanisme IDF - Freha  
78 : SNL Yvelines. 91: SNL Essonne  
92 : SNL Hauts-de-Seine.  
93 : SCIC Habitats Solidaires  
94 : SNL Val-de-Marne*

Vous êtes propriétaire d'un terrain nu que vous aimeriez valoriser ? Vous pouvez confier ce bien par acte notarié à une association pour une durée de 18 ans à 99 ans afin d'y construire un ou plusieurs logements. Pendant la durée du bail, ces logements sont gérés par l'association qui les loue aux plus démunis. Au-delà de l'intérêt pour l'association de disposer du bien pendant une longue durée, ce bail permet à ceux qui le souscrivent de réaliser d'importantes économies d'impôts tout en valorisant leur patrimoine.

---

### Le fonctionnement

Le bail à construction peut porter sur un terrain nu ou un terrain déjà bâti qui nécessite des démolitions avec reconstruction derrière. L'association va construire un bâtiment dont les caractéristiques sont déterminées avec le propriétaire dans la convention de bail puis elle louera les logements à des ménages. A l'issue du bail, vous devenez propriétaire des logements édifiés, sans indemnités pour l'association. Le bien est en bon état et libre d'occupation.

---

### Vos garanties :

L'association s'engage à :

- ▶ Prendre en charge le coût des travaux de démolition et/ou de construction ;
- ▶ Assurer la direction des travaux jusqu'à bon achèvement ;
- ▶ Conserver le bien en bon état d'entretien et de réparation ;
- ▶ Assurer la gestion locative des biens pendant la durée du bail.

“ A l'issue du bail,  
vous devenez propriétaire  
des logements édifiés,  
sans indemnités pour l'association. ”

---

### Vos avantages :

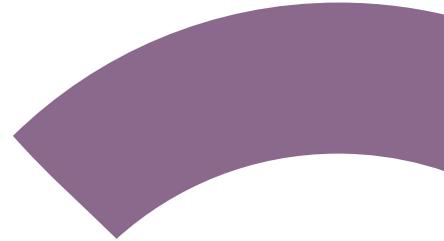
- ▶ Le bien sort de l'ISF durant le bail
- ▶ Vous êtes exonéré de la taxe foncière
- ▶ Votre bien est valorisé.

### CONDITIONS

- ▶ Un acte notarié est obligatoire, le bail confère au preneur un droit réel immobilier ;
- ▶ Durée : 18 ans à 99 ans mais plus généralement 38 ans en pratique.

Références : Articles L.251-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation





## **Vous voulez contribuer au développement des solidarités**

Plusieurs solutions s'offrent à vous :

**Solution ①** : Souscrire à des produits financiers d'économie solidaire

**Solution ②** : Faire un don, une donation, un legs

**Solution ③** : Vendre à une association

**Solution ④** : Devenir bénévole

## Souscrire à des produits financiers d'économie solidaire

*Les associations à contacter :*  
 IDF : Habitat & Humanisme IDF  
 SNL Prologues  
 SCIC Habitats Solidaires  
 La Fondation Pour le logement Social

L'épargne solidaire concilie efficacité économique et plus-value sociale. Le principe est simple : vous placez votre argent dans un produit financier solidaire et vous faites le choix de soutenir une activité à forte utilité sociale tout en faisant fructifier votre épargne.

Vous pouvez contribuer au développement du parc de logement associations par des placements solidaires :

### 1. En devenant sociétaire de structures créées par les associations pour leur permettre l'acquisition de logements :

Certaines participations au capital social de structures créées par les associations sont agréées pour le paiement de l'ISF à concurrence de 50 % du montant de la souscription dans la limite de 45 000 euros de déduction, pour une durée minimale de souscription de 5 ans (valeur 2014).

Vous pouvez aussi déduire de votre IRPP ces souscriptions au capital social à hauteur de 18 % (dans la limite de 50 000 euros) de leur montant.

### EXEMPLE

Si vous souscrivez 2 000 € de parts sociales, vous déduirez 1 000 € de votre ISF la première année. Votre avantage fiscal sera maintenu si vous récupérez vos parts au delà de 5 ans.

Pour une autre souscription d'un montant de 2 000 €, vous pourriez faire le choix de déduire 360 € (soit 18 %) du paiement de votre Impôt sur le revenu (IRPP).

### 2. En souscrivant des produits d'épargne solidaire pour lesquels vous partagez vos intérêts en en reversant une partie à l'association de votre choix.

Ces intérêts sont considérés comme des dons de l'épargnant et ouvrent droit à déductions fiscales générant en retour une rentabilité très intéressante.



*Vous pouvez contribuer au développement du parc de logements des associations par des placements solidaires.* ”

- ▶ **« Livret Agir » du Crédit Coopératif** : fonctionne comme un livret d'épargne classique puisque votre épargne est à tout moment disponible et votre capital est sans risque. Mais c'est un bon moyen d'épargner solidaire car 50 % des intérêts annuels sont reversés à l'organisme (*Habitat & Humanisme Île-de-France* ou *Solidarités Nouvelles pour le Logement*) pour aider au financement de travaux de rénovation des logements. Ce reversement fait l'objet d'un reçu fiscal.
- ▶ Beaucoup de banques proposent des livrets semblables qui permettent de reverser une partie des intérêts en direction des associations œuvrant pour l'insertion par le logement. Renseignez-vous auprès de votre banque.
- ▶ **Fonds Commun de Placement Habitat et Humanisme de LCL** : c'est une copropriété de valeurs mobilières dont les parts sont émises et rachetées à la demande des porteurs. Le ¼ du revenu est reversé à *Habitat et Humanisme Île-de-France* à titre de don par le souscripteur et 5% à 10% de l'actif du FCP sont investis dans une douzaine d'entreprises solidaires dont la société Foncière d'*Habitat et Humanisme Île-de-France*.
- ▶ **Le Compte épargne Insertion de la Nef pour la Fondation pour le Logement Social** : c'est un livret d'épargne solidaire où l'épargne est placée pour une durée déterminée et les intérêts reviennent à la Fondation pour le Logement Social en dons défiscalisables.

---

### Vos Avantages :

L'avantage fiscal octroyé sur les intérêts donnés augmente la rentabilité du placement pour l'épargnant.

- ▶ Pour plus d'informations, contactez ces organismes ou visitez le site Internet de Finansol. [www.finansol.org](http://www.finansol.org)

## Faire un don, une donation, un legs

### Les associations à contacter :

**IDF** : Habitat & Humanisme IDF - SNL Prologues  
 Emmaüs Solidarité - SCIC Habitats Solidaires  
 La Fondation pour le Logement Social - Freha  
**75** : Casodrom - SNL Paris . **78** : SNL Yvelines  
**91** : Monde en marge, Monde en Marche  
 SNL Essonne. **92** : SNL Hauts-de-Seine  
**94** : SNL Val-de-Marne. **95** : Loca'Rythm

Pour développer et diversifier leurs ressources, certaines associations font appel à la générosité publique. En tant que particulier, vous pouvez aider une association dans son projet social selon trois types de transmission d'un bien ou d'une somme d'argent : le don, la donation et le legs. Ces dons indispensables constituent un apport de fonds permettant de créer de nouveaux logements.

### ► DON MANUEL

#### Définition :

Don d'une somme d'argent ou d'un bien en nature à l'exclusion de tout bien immobilier versé par le donateur directement à l'association

**Effet** : Immédiat

**Notaire** : Non

### ► DONATION

#### Définition :

Don d'un bien immobilier apporté par le donateur à l'association et établi devant notaire

**Effet** : Immédiat

**Notaire** : Oui

### ► LEGS

#### Définition :

Donation d'un bien ou d'une somme d'argent fait par testament

**Effet** : Au décès du testateur

**Notaire** : Oui

## Le don manuel

Pour contribuer au financement des actions des associations, vous pouvez leur faire un don et bénéficier ainsi d'une déduction fiscale. Lorsque le montant des dons dépasse la limite de 20 % du revenu imposable, l'excédent est reporté sur les 5 années suivantes et ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions.

Vous pouvez choisir d'affecter vos dons à une action précise (l'acquisition d'un logement, par exemple) ou au fonctionnement général de l'association.

## CONDITIONS

### ► Œuvres d'intérêt général ou d'utilité publique

Montant ouvrant droit aux réductions d'impôt : 66 % des sommes versées

Réduction maximale : 20 % du revenu imposable.

### ► Organismes d'aide aux personnes en difficulté (logement, orientation, etc)

Montant ouvrant droit aux réductions d'impôt : 75 % des sommes versées jusqu'à 526 € (2014)

Réduction maximale : 394 €

Au-delà de 526€, le montant ouvrant droit à la réduction d'impôts équivaut à 66 % de la partie des dons supérieure à 526 €, avec une réduction maximale correspondant à 20 % du revenu imposable.

## La donation

La donation est un don d'un bien immobilier fait par le donateur de son vivant et établi devant notaire.

### Vos avantages :

#### ► Taux des droits de mutation

Sauf cas d'exonération (associations et fondations reconnues d'utilité publique comme la Fondation pour le Logement Social), les donations et les legs sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit, dont le montant est le même que pour les successions entre frères et sœurs (Article 777 du Code Général des Impôts) soit :

- 35 % pour la fraction de part nette taxable inférieure à 24 430 € ;
- 45 % pour la fraction au-delà de 24 430 €.

*Référence pour 2014 : Article 777 du Code général des impôts – modifié par LOI n°2012-958 du 16 août 2012 - art. 5 (V))*

#### ► Exclusion de l'assiette des droits de mutation

Sous certaines conditions (détaillées à l'article 788 du Code général des impôts), la valeur des biens reçus à la suite d'un décès, dans le cadre d'une succession, d'une donation ou d'un legs, est exclue de l'assiette des droits de mutation lorsque les biens correspondants sont remis par l'héritier ou le donataire à une association reconnue d'utilité publique.

---

## Le legs

Pour établir votre testament et décider de la transmission de vos biens, il est indispensable de consulter votre notaire qui pourra vous aider et vous conseiller dans vos démarches.

La plupart des associations de la Fapil Ile-de-France sont habilitées à recevoir des legs.

A ce titre, elles sont exonérées de droits de succession et de mutation pour les legs et dons faits en leur faveur.

- ▶ Vous pouvez léguer une somme d'argent qui sera investie dans un logement d'insertion ;
- ▶ Vous pouvez léguer un bien immobilier qui, sous certaines conditions, sera destiné à loger des personnes en difficulté.

### **Votre situation familiale détermine ce que vous pouvez léguer à l'association :**

- ▶ **Si vous avez des héritiers directs** (ascendants ou descendants), la plus grande partie de votre héritage leur est légalement réservée, mais vous pouvez transmettre à l'association la « quotité disponible » ;
- ▶ **Si vous n'avez pas d'héritiers directs**, vous pouvez transmettre à l'association la totalité de vos biens ou une partie déterminée (somme d'argent, logement, etc.).

Dans les deux cas, il vous suffit d'établir un testament daté et signé de votre main, précisant le legs que vous souhaitez effectuer au profit de l'association de votre choix, et de le déposer chez votre notaire. C'est votre notaire qui se chargera du règlement de votre succession.

“ Ces dons indispensables  
constituent un apport de fonds  
permettant de créer  
de nouveaux logements. ”



## Vendre à une association

### *Les associations à contacter :*

*IDF : Habitat & Humanisme  
SCIC Habitats Solidaires - SNL Prologues  
Freha - Emmaüs Solidarité  
Fondation pour le Logement Social  
75 : SNL Paris. 78 : SNL Yvelines  
91 : Monde en marge, Monde en Marche  
SNL Essonne. 92 : SNL Hauts-de-Seine.  
94 : SNL Val-de-Marne. 95 : Loca'Rythm*

Vous souhaitez vendre votre bien immobilier de manière solidaire ? Certains de nos organismes ont capacité à acquérir un ou plusieurs logements, ou un immeuble. Ils y réalisent des travaux de réhabilitation si nécessaire dans le but d'en faire un « logement très social », en mono ou en copropriété.

Pour cela, il vous suffit de contacter l'un de nos organismes adhérents pour leur faire une proposition de vente à un niveau très inférieur au marché immobilier pour permettre le respect de l'équilibre financier de l'association, tant à l'investissement qu'au fonctionnement, et donc l'accueil de ménages en difficultés.

En effet, cette condition est la garantie pour l'organisme d'en faire un logement très social à destination des ménages précaires.

Par ailleurs, la loi de finances 2014 permet une exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières pour la vente de votre logement à un organisme en charge du logement social, si elle se réalise entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2015. Cette exonération porte sur les cessions à titre onéreux d'immeubles, de parties d'immeubles ou aux droit relatifs à ces biens.

“ *En vendant votre bien à une association à un niveau inférieur au marché, vous créez un logement social.* ”



## Devenir Bénévole

### *Les associations à contacter :*

*IDF : Habitat & Humanisme IDF - Freha  
Solidarité Habitat IDF - SNL Union & Prologues  
Emmaüs Solidarité - SCIC Habitats Solidaires  
Fondation pour le Logement Social  
Relais Habitat  
75 : SNL Paris. 78 : SNL Yvelines  
91 : Monde en marge, Monde en Marche  
SNL Essonne. 92 : SNL Hauts-de-Seine  
93 : Pour loger. 94 : SNL Val-de-Marne  
95 : Loca'Rythm*

Vous souhaitez consacrer de votre temps libre à une action de solidarité ? Faites partie des milliers de bénévoles qui agissent concrètement contre le mal-logement en rejoignant l'un de nos organismes. La plupart des associations sont en partie portées par des bénévoles : elles ont besoin de la participation citoyenne, de la disponibilité et des talents de chacun pour maintenir et développer leur activité (à leur siège ou auprès des ménages logés). L'association saura vous proposer une mission adaptée à vos souhaits et à vos compétences, en fonction de votre disponibilité tout en favorisant votre intégration et votre formation aux missions qui vous seront confiées. Un engagement de plusieurs heures par mois peut déjà être utile.

### Agir auprès des ménages logés par les associations, c'est agir ensemble

Réunir des personnes volontaires et plurielles autour d'un projet commun, tel est le pari de nos associations. Elles peuvent être structurées en groupes locaux, qui se réunissent régulièrement pour des moments de partage, de fête, et aussi de réflexion, d'information et de conseil.

“

*Le bénévolat, c'est donner de son temps  
et devenir acteur de solidarité.*

*L'engagement citoyen est essentiel,  
les résultats le prouvent.* ”

---

## Tous les talents peuvent s'exprimer !

- ▶ des bénévoles accompagnateurs des familles logées,
- ▶ des bricoleurs pour l'entretien des logements,
- ▶ des intervenants sur les économies d'énergie,
- ▶ des représentants de l'association auprès des copropriétés et des élus locaux,
- ▶ des soutiens aux tâches administratives (secrétariat),
- ▶ des *fundraisers* (prospecteurs de fonds et de logements),
- ▶ de bons communicants capables de faire connaître les actions de l'association et d'organiser des événements,
- ▶ des gestionnaires pour analyser et améliorer le fonctionnement de l'association.

---

## Toutes les compétences sont sollicitées

Organiser des temps d'échanges et de convivialité avec les familles logées, promouvoir et tisser des solidarités de voisinage, participer aux événements associatifs du quartier, interpellier les décideurs sur les enjeux du logement social sont quelques exemples d'actions de proximité qui permettent à chacun de cheminer dans son engagement citoyen et d'agir concrètement contre le mal-logement.



# Index

- ADIL** ▶ Agence Départementale d'Information sur le Logement
- AIVS®** ▶ Agence Immobilière à Vocation Sociale®
- AMO** ▶ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- ANAH** ▶ Agence Nationale de l'Habitat
- APL** ▶ Aide Personnalisée au Logement
- DRIHL** ▶ Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
- FAPIL** ▶ Fédération des Associations et des acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement
- FSL** ▶ Fonds de Solidarité Logement
- GLA** ▶ Gestion Locative Adaptée
- ISF** ▶ Impôt de Solidarité sur la Fortune
- MOI** ▶ Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion
- RSA** ▶ Revenu de Solidarité Active

---

## Agence Nationale de l'Habitat

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.** Se concentrant sur les publics les plus modestes, elle s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec comme priorités :

- ▶ Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé
- ▶ La rénovation thermique des logements
- ▶ L'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes
- ▶ Le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés
- ▶ L'humanisation des centres d'hébergement

Pour atteindre ses objectifs, l'Anah encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires.

Afin d'adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais des délégations locales intégrées au sein des Directions départementales des territoires (DDT). Elle se positionne comme un partenaire des collectivités territoriales, notamment dans le cadre d'opérations programmées.

**Le conventionnement avec l'Anah :** En contrepartie des aides qu'elle accorde aux propriétaires bailleurs, l'Anah demande à conventionner leurs logements de les rendre accessibles au plus grand nombre. 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 (loyer intermédiaire, social ou très social). En échange d'un engagement minimal de 6 ans (sans travaux) ou 9 ans (avec travaux), le propriétaire bénéficie de déductions fiscales pouvant aller jusqu'à 70%.

*Pour en savoir plus :*

8, Avenue Opéra - 75001 Paris

Tél. : 01.44.77.39.39

▶ [www.anah.fr](http://www.anah.fr)

**TAUX ET NIVEAUX D'AIDE DE L'ANAH POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS****► Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé**

Plafonds des travaux subventionnables : 1 000 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement

Taux maximal de subvention : 35 %

**► Projet de travaux d'amélioration**

Plafonds des travaux subventionnables : 750 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € par logement

**Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat**

Taux maximal de subvention : 35 %

**Pour l'autonomie de la personne**

Taux maximal de subvention : 35 %

**Pour réhabiliter un logement dégradé**

Taux maximal de subvention : 25 %

**Pour lutter contre la précarité énergétique des locataires**

Taux maximal de subvention : 25 %

**À la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence**

Taux maximal de subvention : 25 %

**Transformation d'usage**

Taux maximal de subvention : 25 %

# Les associations

**Vous êtes intéressé ? Contactez nos associations :**

## Associations régionales :

### **Association Emmaüs Solidarité**

32, rue des Bourdonnais - 75001 Paris  
Tél. : 01.44.82.77.36

▶ [contact@emmaus.asso.fr](mailto:contact@emmaus.asso.fr)  
[www.emmaus.asso.fr](http://www.emmaus.asso.fr)

### **Association Relais Habitat**

14, passage Goix - 75019 Paris  
Tél. : 01.40.35.53.57

▶ [fredtrouve.rh@gmail.com](mailto:fredtrouve.rh@gmail.com)  
[www.associationrelaishabitat.fr](http://www.associationrelaishabitat.fr)

### **Freha**

92-98, bd Victor Hugo - 92110 Clichy  
Tél. : 01.55.46.55.46

▶ [contact@freha.asso.fr](mailto:contact@freha.asso.fr)  
[www.freha.fr](http://www.freha.fr)

### **Fondation pour le Logement Social (FLS)**

31, rue Dantzig - 75015 Paris  
Tél. : 01.56.08.30.20

▶ [contact@fls-fondation.org](mailto:contact@fls-fondation.org)  
[www.fls-fondation.org](http://www.fls-fondation.org)

### **Habitat et Humanisme Ile-de-France**

6, avenue du Professeur André Lemierre  
75020 Paris

Tél. : 01.40.19.15.15  
▶ [ile-de-france@habitat-humanisme.org](mailto:ile-de-france@habitat-humanisme.org)  
[www.habitat-humanisme.org](http://www.habitat-humanisme.org)

### **Pour loger**

28, boulevard de Chanzy  
93100 Montreuil

Tél. : 01.48.51.97.59  
▶ [pourloger.general@wanadoo.fr](mailto:pourloger.general@wanadoo.fr)

### **Solidarité Habitat Île-de-France**

6, avenue du Professeur André Lemierre  
75020 Paris

Tél. : 01.40.19.15.50

▶ [solidarite-habitat@habitat-humanisme.org](mailto:solidarite-habitat@habitat-humanisme.org)

### **SNL Union et SNL - Prologues**

18, cour Debille - 75011 Paris  
Tél. : 01.42.41.22.99

▶ [contact@snl-union.org](mailto:contact@snl-union.org)  
[www.snl-union.org](http://www.snl-union.org)

### **SCIC Habitats Solidaires**

28, boulevard de Chanzy  
93100 Montreuil

Tél. : 01.41.72.05.40

▶ [contact@habitats-solidaires.fr](mailto:contact@habitats-solidaires.fr)  
[www.habitats-solidaires.fr](http://www.habitats-solidaires.fr)

## Associations départementales :

### 75 - Paris

#### **Alter Echo**

20, rue Saint Lazare - 75009 Paris

▶ [alterecho.gestion@hotmail.fr](mailto:alterecho.gestion@hotmail.fr)

#### **Alternna**

102, rue Amelot - 75011 Paris

Tél. : 01.58.30.56.12

▶ [info@alternna-immobilier.fr](mailto:info@alternna-immobilier.fr)  
[www.groupe-sos.org/structures/103/Alternna](http://www.groupe-sos.org/structures/103/Alternna)

#### **Rehabail**

24-26, rue des Prairies - 75020 Paris

Tél. : 01.40.40.92.48

▶ [direction@bailpourtous.org](mailto:direction@bailpourtous.org)

**Casodom**

7 bis, rue du Louvre - 75001 Paris

Tél. : 01.42.36.24.54

- ▶ casodom.75@gmail.com
- www.casodom.com

**Solidarités Nouvelles pour le Logement Paris (SNL)**

23, rue de Fontarabie - 75020 Paris

Tél. : 01.58.30.73.31

- ▶ snlparis@wanadoo.fr
- www.snlparis.org

**78 - Yvelines****Solidarités Nouvelles pour le Logement Yvelines (SNL)**25, rue du M<sup>a</sup> de Lattre de Tassigny

78150 Le Chesnay

Tél. : 01.39.63.48.72

- ▶ snl-78@wanadoo.fr
- www.snl-union.org/78

**91 - Essonne****Solidarités Nouvelles pour le Logement Essonne (SNL)**

24, rue de l'alun - 91630 Marolles en Hurepoix

Tél. : 01.69.58.77.58

- ▶ snl-essonne@snl-essonne.org
- www.snl-union.org/91

**Monde en Marge, Monde en Marche**

22, rue de Lormoy

91310 Longpont-sur-orge

Tél. : 01.64.49.37.20

- ▶ asso@metmmetm.fr
- www.metmmetm.fr

**92 - Hauts-de-Seine****Solidarités Nouvelles pour le Logement Hauts-de-Seine (SNL)**

183, rue de Suresnes - 92000 Nanterre

Tél. : 01.41.44.90.00

- ▶ snl92@snl-union.org
- www.snl-union.org/92

**93 - Seine-Saint-Denis****AIVS d'Aubervilliers**

48 rue Crevecœur - 93300 Aubervilliers

Tél. : 01.41.61.92.63

- ▶ contact@aivsaubervilliers.com
- www.aivsaubervilliers.com

**Immobilière Sociale Plaine Commune (ISPC)**

14-16, rue Ernest Renan - 93200 Saint-Denis

Tél. : 01.48.20.02.02

- ▶ contact@ispc93.fr
- www.ispc93.fr

**Pact de l'Est Parisien (AIVS)**

54-56, avenue du Président Wilson

93100 Montreuil

Tél: 01 49 88 46 80

- ▶ contact@pact93-94.org
- www.pact93-94.org

**94 - Val-de-Marne****Pact de l'Est Parisien (AIVS)**

54-56, avenue du Président Wilson

93100 Montreuil

Tél: 01 49 88 46 80

- ▶ contact@pact93-94.org
- www.pact93-94.org

**Solidarités Nouvelles pour le Logement Val-de-Marne (SNL)**

35, rue du Chemin Vert

94100 Saint-Maur-des-Fossés

Tél. : 01.45.11.29.33

- ▶ contact@snl-valdemarne.org
- www.snl-union.org/94

**95 - Val-d'Oise****Loca'Rythm**

7, rue du Château de la Chasse

95390 Saint-Prix

Tél. : 01.39.59.87.94

- ▶ locarythm@fr.oleane.com
- www.locarythm.fr

# Fapil Île-de-France

La *Fapil Île-de-France* est un réseau d'une vingtaine d'associations, fondations et sociétés coopératives qui interviennent pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ménages en difficultés. Elle appartient au réseau national de la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement qui compte 110 organismes gérant plus de 24 000 logements. Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, les adhérents de la *Fapil Île-de-France* gèrent 5 620 logements dans le diffus et accompagnent 2 820 ménages modestes.

Grâce à une production de logements innovants adaptés aux besoins des ménages, les adhérents de la *Fapil Île-de-France* favorisent la mixité urbaine. Riche de son expérience et reconnue pour son expertise, la *Fapil Île-de-France* participe à la définition et à la mise en œuvre de politiques publiques de l'habitat à l'échelle régionale.



*Parce que la solidarité se construit avec la participation de chacun, vous pouvez aussi faire reculer le mal-logement à la mesure de vos moyens.*



**Fédération  
des Associations  
et des Acteurs  
pour la Promotion  
et l'Insertion par  
le Logement**

6, avenue du Professeur André Lemierre - 75020 Paris  
Tél. : 01 48 05 05 75  
fapil.iledefrance@gmail.com - www.fapil-idf.net

Ce guide vous a été remis par

*Ce guide a été édité en septembre 2014.  
Vous pourrez retrouver sa version actualisée  
sur la page Fapil Ile-de-France du site  
[www.fapil-iledefrance.net](http://www.fapil-iledefrance.net).*

Avec le soutien de

