

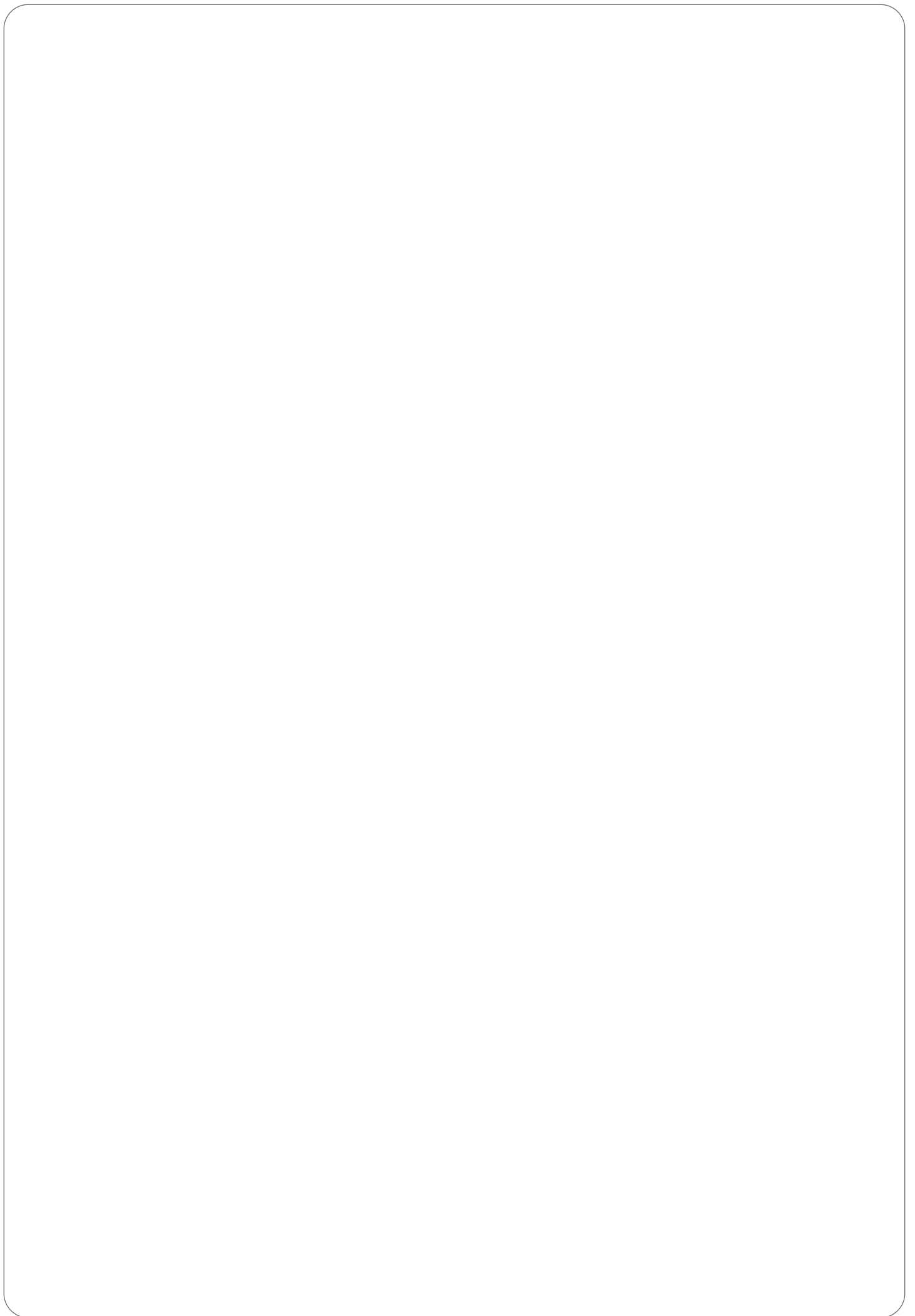
Intermédiation locative Solibail



ANIL / AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Charte nationale prioritaire 2008-2010 pour les personnes sans-abri ou mal logées





L'intermédiation locative renvoie à deux formes de mobilisation du parc privé : le mandat de gestion et la location / sous-location. Le terme « intermédiation » renvoie à l'intervention d'un tiers social entre le propriétaire et la personne occupant le logement.

- Dans le cas du mandat de gestion : l'occupant a un statut de droit commun, un bail régi par la loi de 1989 le liant directement au propriétaire. Le propriétaire fait appel à un tiers social pour qu'il assure une gestion locative adaptée de son bien.
- Dans le cas de la sous-location : le contrat de location lie le propriétaire et l'opérateur, qui peut être une association ou un organisme HLM. Le tiers social est donc locataire en titre du logement, il paie un loyer au propriétaire et joue un rôle de gestion locative vis-à-vis de l'occupant, l'occupant étant lié au tiers social par une convention d'occupation de courte durée distinct d'un bail de droit commun régi par la loi de 1989.

Des dispositifs d'intermédiation locative se sont développés depuis la loi Besson du 31 mai 1990 sous l'impulsion d'initiatives locales portées par les associations et les collectivités locales. Ces projets étaient jusqu'alors financés dans le cadre des FSL. C'est le cas du dispositif « Louez Solidaire et Sans Risque » mis en place par la ville de Paris.

Dans la période récente, le gouvernement se mobilise pour développer ces solutions dans le parc privé. - Ainsi, en novembre 2008, le gouvernement a expérimenté le dispositif de sous-location « Solibail » sur le territoire de la petite couronne francilienne (hors Paris). Quatre conventions ont été signées avec des associations à hauteur de 210 logements. Cette expérimentation s'inspire fortement du dispositif de sous-location « Louez Solidaire et Sans Risque » développé par la ville de Paris.

- Puis dans le cadre du plan de relance, le programme d'intermédiation locative a été amplifié renvoyant cette fois à la sous-location mais aussi au mandat de gestion, avec des objectifs fixés à l'échelle de la France entière. La circulaire du 5 mars 2009 fixe en effet un objectif de captation de 5000 logements dans le parc privé, dont 2750 en Île-de-France (hors Paris).

Seul le dispositif de location / sous-location Solibail financé par l'Etat est présenté ci-dessous.
Pour le dispositif parisien, voir :

I. Les conditions générales du dispositif Solibail

Ce dispositif permet aux organismes agréés d'intermédiation locative et gestion sociale de prendre en location des logements dans le parc privé afin de les sous-louer à des ménages en difficulté.

Pour encourager les propriétaires privés et les bailleurs à entrer dans le dispositif, l'Anah met à disposition un numéro de téléphone indigo : 08.26.80.39.39, un site internet « solibail » et édite des plaquettes d'information.

□ Conditions de la location

Les logements sont conformes aux normes décence.

Ils sont loués nus et font l'objet d'un contrat d'une durée de trois ans renouvelable avec l'organisme agréé.

La référence pour le loyer payé par les organismes agréés au propriétaire peut être le loyer intermédiaire « Borloo dans l'ancien », voire le prix du marché locatif privé si nécessaire.

□ Avantages offerts au propriétaire privé

Le propriétaire bénéficie d'une garantie de paiement des loyers par l'organisme agréé, même en cas de vacance. Le logement est restitué libre de tout occupant et en bon état d'usage.

□ Conditions de la sous-location temporaire

Le sous-locataire peut bénéficier de l'allocation logement (ou de l'APL) qui est versée en tiers payant, l'organisme agréé réalisant toutes les démarches permettant au ménage de bénéficier de cette aide.

La contrepartie financière supportée par le sous-locataire, charges comprises et après déduction de l'aide au logement, est fixée à 30 % maximum de ses ressources mensuelles, les ressources prises en compte étant les revenus effectifs de l'année N-2 avant abattement¹.

La durée d'occupation est temporaire : en Île-de-France, elle est de trois mois, renouvelable par tacite reconduction par période de trois mois avec un maximum de 18 mois. Et pour le reste du territoire avez-vous fixé des préconisations ?

L'organisme agréé veille à la mise en place d'un accompagnement social lié au logement adapté.

¹ Revenus déclarables aux impôts.

Nota : l'ALT (aide au logement temporaire) n'est pas cumulable avec l'AL ou l'APL. Le recours à l'ALT n'est d'ailleurs pas possible. En effet, l'ALT est une aide destinée aux associations afin de financer l'hébergement (d'urgence) des personnes en situation de précarité, pour une durée limitée (circulaires du 19 mars 1993 et du 5 décembre 2003). L'objectif de cette aide est de « répondre aux besoins en hébergement des personnes en difficulté, qui, ne disposant pas d'un logement permanent, sont exclues des aides personnelles de droit commun (allocation logement et aide personnelle au logement) ou ne peuvent être hébergées dans un CHRS ». Les ménages ne paient ni loyer ni redevance. Le dispositif Solibail, en revanche, relève du champ du logement, et les ménages payent un loyer.

II. Régime juridique de la sous-location

Le régime juridique de la sous-location sera fonction des engagements pris ou non par le bailleur, propriétaire du logement avec l'Etat ou avec l'Anah².

Il pourra s'agir :

Soit d'un contrat de sous-location conforme aux dispositions du Code civil

Pour entrer dans ce régime, soit le bailleur n'a pris aucun engagement sur le logement, soit il s'est engagé dans un conventionnement Anah à loyer intermédiaire.

Contrat de location (entre le bailleur et l'organisme agréé)

Ce contrat est soumis aux seules règles du code civil et la jurisprudence confirme cette analyse.

Pour répondre à la question de savoir si la loi de 1989 est applicable aux personnes morales locataires, il est intéressant de se référer à ce qui a été écrit et jugé sous l'empire des lois de 1982 et de 1986.

Une réponse ministérielle du 28 février 1983 est venue dans un premier temps préciser que « L'un des objectifs essentiels de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 est d'instaurer une plus grande stabilité du lieu d'habitation des ménages, ceci afin de protéger le foyer, la famille et l'environnement social et affectif. C'est pourquoi le législateur, en affirmant ce droit à l'habitat a tenu à le limiter au bénéficiaire qu'il entendait protéger, c'est-à-dire au locataire personne physique à l'exclusion de toute personne morale ».

Puis la Cour de cassation a jugé que les lois du 22.6.82 et du 23.12.86 ne régissent pas les locations consenties aux personnes morales (Cass. Civ. III : 12.1.94).

La Cour confirme sa précédente jurisprudence à l'occasion de la loi du 6.7.89 à propos d'une association locataire (Cass. Civ. III : 23.5.95).

De plus, seule l'habitation principale est protégée par la loi, à l'exclusion de toute résidence secondaire (Cass. Civ. III : 6.11.91) ou de caractère saisonnier, tel le pied-à-terre (CA Paris : 10.9.92).

La résidence principale est le lieu de principal établissement c'est-à-dire celui où la personne a l'intention de fixer le centre de ses activités avec une certaine permanence, où elle est inscrite sur les listes électorales, où elle paie ses impôts (Cass. Civ. III : 16.7.97). La location consentie à l'association n'a pas pour objet l'occupation du logement à titre de résidence principale.

Pour entrer dans le dispositif Solibail, le contrat de location est conclu sur une durée de trois ans.

S'agissant d'un logement conventionné ANAH à loyer intermédiaire, est autorisée la location à des organismes publics ou privés en vue de la sous location, meublée ou non, à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières (CCH : L. 301-1 II) ainsi que des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition (CCH : L. 321-10).

Contrat d'occupation à titre onéreux (entre l'organisme agréé et le sous locataire)

Ce contrat de sous-location est également soumis aux seules règles du code civil.

Le contrat de sous-location est de durée limitée. En Île-de-France, il est conclu sur une durée de 18 mois maximum.

² Le bailleur peut bénéficier du dispositif fiscal appelé "Borloo dans l'ancien" consistant en une déduction spécifique sur les revenus fonciers de 30 % (CGI : art. 31 m) du 1° du I). Cette déduction est portée à 70 % lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes.

□ Soit d'un contrat de sous-location conforme aux dispositions relatives au conventionnement Anah loyer social et très social

Le bailleur bénéficie du dispositif fiscal appelé "Borloo dans l'ancien" consistant en une déduction spécifique sur les revenus fonciers de 60 % (CGI : art. 31 m) du 1^o du I)³.

Contrat de location (entre le bailleur privé et l'organisme agréé)

Pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus la loi du 6.7.89 n'est pas applicable au contrat de location, il est cependant recommandé aux parties de s'y référer sur certains points (notamment en matière d'obligations d'information (diagnostic technique, charges locatives...) afin de permettre à l'organisme agréé de remplir ses obligations d'information vis-à-vis du sous-locataire.

Le bailleur est tenu, dans sa relation avec l'organisme agréé, au respect des conditions imposées par la convention conclue avec l'Anah (plafonds de loyer et de ressources, respect des normes décence ...).

Pour entrer dans le dispositif Solibail, le contrat de location est conclu sur une durée de trois ans.

Est autorisée, la location à des organismes publics ou privés en vue de la sous location, meublée ou non, à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières (CCH : L. 301-1 II) ainsi que des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition (CCH : L. 321-10).

Contrat de sous-location (entre l'organisme agréé et le sous locataire)

Le contrat de sous-location conclu entre l'organisme agréé et le sous-locataire doit être conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, applicables dans les conditions prévues au III de l'article 40 de cette loi⁴.

Le contrat de sous-location est de durée limitée. En Île-de-France, il est conclu sur une durée de 18 mois maximum.

Certaines dispositions prévues par la convention conclue avec l'ANAH (plafonds de ressources – plafonds de loyer) sont applicables au contrat de sous location.

□ Soit d'un contrat de sous-location conforme aux dispositions relatives au conventionnement Etat

Le bailleur s'est engagé dans une convention Etat suite à l'obtention d'un financement particulier (PLS...) : cette hypothèse est plus rare.

Contrat entre le bailleur privé et l'organisme agréé

Les bailleurs privés ayant conclu une convention avec l'Etat (en application du CCH : art L. 351-2) peuvent louer des logements meublés ou non, en vue de la sous-location meublée ou non, à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale (CCH : L. 365-4).

Le bailleur est tenu, dans sa relation avec l'organisme agréé, au respect des conditions imposées par la convention conclue avec l'Etat (plafonds de loyer et de ressources, respect des normes décence, durée du contrat...).

Le bail doit être conclu pour une durée de trois ans. Cette exigence est conforme à celle imposée pour entrer dans le dispositif Solibail.

Les rapports entre le bailleur et le locataire principal ne sont pas régis par la loi du 6 juillet 1989 qui ne concerne que la relation bailleur/locataire personne physique. Ils sont donc soumis aux règles du Code civil sur le contrat de louage.

Pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus, la loi du 6.7.89 n'est pas applicable au contrat de location, il est cependant recommandé aux parties de s'y référer sur certains points (notamment en matière d'obligations d'information (diagnostic technique, charges locatives...) afin de permettre à l'organisme agréé de remplir ses obligations d'information vis-à-vis du sous-locataire.

Contrat entre l'organisme agréé et le sous locataire

Les dispositions de l'article L. 353-20 du CCH sont applicables au contrat de sous-location.

Le contrat de sous location conclu entre l'organisme agréé et le sous-locataire est conforme aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, applicable au contrat de sous-location dans les conditions prévues au III de l'article 40 de cette loi.

³ Cette déduction est portée à 70 % lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes.

⁴ Les dispositions de l'article L. 353-20 du CCH sont applicables au contrat de sous location (par renvoi de l'article L. 321-9).

La durée du contrat de sous-location est de trois ans par application des dispositions relatives au conventionnement (dispositions d'ordre public). Cette contrainte résultant du conventionnement Etat prévaudra dans ce cas sur celle prévue dans le dispositif Solibail (exemple de l'Île-de-France où la durée de sous-location est de 18 mois).

III. Aides au logement

Les aides au logement, ont un caractère personnel et viennent compenser la dépense de logement des personnes « payant un minimum de loyer » (articles L. 542-2 et L. 831-2 du code de la sécurité sociale pour l'ALF et l'ALS).

Ainsi, selon ces principes, la charge de logement qui est indiquée lors de la demande d'aide au logement doit refléter la participation réelle aux frais de logement de la personne occupante.

Or dans le cas du dispositif Solibail, certaines associations ont demandé l'aide au logement sur la base du loyer dont elles s'acquittent auprès du propriétaire et non sur la base de la participation réelle de l'occupant, ce que ne permet pas la législation.

Etant donné que ce sont les ressources du locataire et que l'aide au logement est une aide personnelle, le loyer pris en compte dans le calcul de l'AL (ou de l'APL) correspond à la dépense de la personne physique occupante et non pas au loyer versé par l'association.

Selon ces principes, l'AL se calcule à partir de la contrepartie financière supportée par l'occupant (charges comprises).

Le logiciel INTERLOC permet de guider les opérateurs dans le calcul de l'AL et de la contrepartie financière supportée par l'occupant. Ce logiciel est en ligne sur le site de l'ANIL (<http://www.anil.org/extranet>)⁵.

Il est important de noter que l'AL (ou l'APL) est calculée pour l'année civile. Seuls certains événements entraînant une diminution des revenus peuvent permettre un nouveau calcul de l'AL (ou l'APL). L'augmentation de la contribution mensuelle ou du loyer par application de la clause de révision en cours d'année ne permet pas un ajustement de l'AL. Il est donc souhaitable de prévoir dans les contrats une révision de son montant au premier janvier, sachant que celle-ci ne peut intervenir avant l'expiration d'une période annuelle.

IV. Différentiel de loyer

Le différentiel de loyer est variable. Il se déduit en effet de l'écart entre le loyer (charges comprises) payé par l'organisme agréé et la contrepartie financière supportée par l'occupant (charges comprises). Si les conventions Solibail indiquent un différentiel de loyer moyen pris en compte au moment du versement des financements de l'Etat, il s'agit seulement d'un montant indicatif. Autrement dit, un bilan financier devra établir les coûts réels pris en charge par les opérateurs et donner lieu, le cas échéant, à un reversement financier.

V. Taxe d'habitation

Sont dégrévés d'office de taxe d'habitation, sous réserve de la souscription d'une déclaration annuelle les organismes sans but lucratif, agréés ou conventionnés, à raison des logements qu'ils prennent en location en vue de leur sous-location ou de leur mise à disposition temporaire à des personnes défavorisées (CGI : art. 1414-II et Instruction n° 6 D-3-99 du 24.6.99 (BOI du 7.7.99)

□ Locaux concernés

Les logements concernés doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- ils doivent être pris en location par l'organisme (les organismes propriétaires de leurs logements ne peuvent pas prétendre au dégrèvement) ;
- ils doivent être sous-loués ou attribués à des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement (on entend par personne défavorisée toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence) ;
- ils doivent faire l'objet soit d'un contrat de sous-location soit d'une attribution à titre gratuit à des personnes défavorisées (le dégrèvement n'est pas remis en cause si l'attribution est effectuée moyennant le versement d'une participation symbolique par les occupants).

Enfin, la sous-location ou l'attribution du logement doit être temporaire.

⁵ Codes d'accès : Nom d'utilisateur : CNPHL Mot de passe : extranet.

□ Dégrèvement

La taxe d'habitation est établie au nom de l'organisme qui met ces logements à la disposition des personnes défavorisées et non au nom de chacun des occupants.

□ Remise en cause

Le dégrèvement est supprimé notamment :

- lorsque l'organisme se livre à une activité lucrative ;
- en cas de retrait de l'agrément ;
- en cas de retrait de la convention prévue à l'article L 851-1 du code de la sécurité sociale.

□ Obligations déclaratives

(CGI annexe III : art. 322 et 322 bis)⁶

⁶ Article 322

Pour bénéficier des dégrèvements prévus au II de l'article 1414 du code général des impôts, le redevable de la taxe d'habitation doit adresser au service des impôts du lieu de situation des biens une déclaration conforme au modèle établi par l'administration précisant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition la liste des locaux concernés, leur adresse et leurs caractéristiques, ainsi qu'une copie du contrat type d'occupation et, le cas échéant, du règlement intérieur.

Cette déclaration doit être assortie de toutes les justifications nécessaires pour apprécier si les conditions d'octroi des dégrèvements sont satisfaites.

Pour les organismes visés au 2° du II de l'article 1414 déjà cité, la déclaration doit être accompagnée, selon le cas, d'une copie de la décision d'agrément pour les organismes agréés dans les conditions de l'article 92 L du code général des impôts ou d'une copie de la convention pour les organismes ayant conclu une convention avec l'Etat conformément à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale.

Article 322 bis

La déclaration doit être souscrite avant le 1^{er} mars de chaque année au titre de laquelle le redevable de la taxe d'habitation peut bénéficier des dispositions du II de l'article 1414 du code général des impôts.

