

PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT

Avez-vous pensé
à le louer à un jeune ?



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère de l'Équipement
des Transports et du Logement
secrétariat d'État au Logement

Vous avez un logement inoccupé : pourquoi ne pas le louer à un jeune ?

Des mesures ont été mises en place par les pouvoirs publics et les professionnels pour faciliter l'accès des jeunes à un logement et vous garantir le paiement des loyers.

DES GARANTIES DE PAIEMENT DES LOYERS

LA GARANTIE LOCA-PASS DU 1% LOGEMENT

Un organisme gestionnaire du 1% logement peut s'engager, pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée dans les lieux de votre jeune locataire, à vous verser les loyers et charges en cas d'impayé, quelle qu'en soit la cause.

Cette garantie peut couvrir jusqu'à 18 mois de loyers et charges et jusqu'à 36 mois si votre logement est conventionné ou loué sous le statut du bailleur privé et fait l'objet d'une réservation au profit de locataires que vous présente l'organisme 1% logement. La garantie LOCA-PASS, gratuite, prend la forme d'un engagement de caution annexé au bail. En cas de mise en jeu, elle est remboursable sans intérêt, par le locataire à l'organisme 1% logement dans un délai de trois ans.

L'AVANCE LOCA-PASS DU 1% LOGEMENT

Une avance sans intérêt, correspondant au montant du dépôt de garantie prévu dans le bail (deux mois de loyers hors charges maximum), peut être accordée au jeune locataire par un organisme gestionnaire du 1% logement. Cette avance fait l'objet d'une annexe au bail et vous sera versée à l'entrée dans le logement :

- soit directement par l'organisme 1% logement. Vous la restituerez à l'organisme 1% logement au départ de votre locataire. Si pour un motif justifié le locataire vous doit des loyers, charges ou réparations, vous conserverez une partie ou la totalité du dépôt de garantie et votre locataire remboursera l'équivalent à l'organisme 1% logement,
- soit par votre locataire : il la remboursera à son départ à l'organisme 1% logement.



CONDITIONS D'OBTENTION

L'avance LOCA-PASS et la garantie LOCA-PASS du 1% logement peuvent être accordées quels que soient le type de logement et les ressources de votre locataire :

- s'il a moins de 30 ans et est en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi (jusqu'à la fin du premier Contrat à Durée Indéterminée (CDI) à temps complet),
- s'il est étudiant en Contrat à Durée Déterminée (CDD) d'au moins trois mois, ou justifiant au cours des six mois précédant la demande d'aide, d'un ou plusieurs CDD pour une durée cumulée minimale de trois mois,
- s'il est étudiant en stage d'au moins trois mois,
- s'il est étudiant boursier de l'État,
- s'il est salarié d'une entreprise privée non agricole.

Si votre logement est conventionné ou loué sous le statut du bailleur privé, la garantie LOCA-PASS est accordée à tout nouveau locataire.

Dans tous les cas, c'est à votre locataire, d'en faire la demande à l'organisme gestionnaire du 1 % logement (CIL ou CCI) le plus proche de son domicile, ou s'il est salarié d'une entreprise assujettie au 1% logement, à l'organisme gestionnaire auquel son entreprise verse sa participation (cf. site internet www.uesl.fr).

L'octroi de la garantie et/ou de l'avance LOCA-PASS est automatique dès lors qu'un locataire remplit les conditions d'obtention.

L'organisme 1% logement dispose au maximum de huit jours ouvrés pour instruire sa demande à partir de la réception du dossier complet. A défaut de réponse dans ce délai, l'aide est considérée comme accordée.

L'AIDE AU LOGEMENT

Une aide au logement (allocation logement, ou aide personnalisée au logement si vous avez passé une convention avec l'État), peut être accordée aux jeunes, sous conditions de ressources, afin de les aider à assumer un loyer. Elle est versée à partir du deuxième mois de location, chaque mois à terme échu et révisée en fonction de l'évolution des ressources du locataire.

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, le jeune doit être lui-même signataire du bail et déposer une demande auprès de la caisse dont il dépend : CAF (Caisse d'allocations familiales) ou CMSA (Caisse de mutualité sociale agricole).

Le montant de l'aide au logement varie notamment en fonction de la zone géographique où se situe le logement, des ressources et de la situation familiale du locataire.

Exemple : pour un locataire, seul, dont le revenu mensuel était en 2000 de 4 000 F et dont le loyer est de 350 €, l'allocation logement est à compter du 1^{er} janvier 2002, de l'ordre de :

- 170 € à Paris et en proche banlieue,
- 140 € dans une commune faisant partie d'une agglomération de plus de 100 000 habitants,
- 130 € dans une commune faisant partie d'une agglomération de moins de 100 000 habitants.

Ces exemples n'ont qu'une valeur indicative. De nombreux paramètres peuvent faire varier le montant de l'aide : pour calculer l'aide au logement, consulter le site internet www.caf.fr ou le Minitel : 3615 CAF, se renseigner à la Caisse d'allocations familiales ou à l'ADIL.



L'aide au logement peut vous être versée directement selon le principe du « tiers payant ». Vous la déduisez alors du montant du loyer et percevez de votre locataire la différence.

Pour cela, formulez la demande de versement direct, à la CAF ou la CMSA :

- soit conjointement avec votre locataire au moment de sa demande d'allocation logement, s'il y a droit,
- soit de vous-même, dans le cas où votre logement est conventionné (votre locataire a droit à l'APL), ou si vous louez sous le statut du bailleur privé.

L'assurance « impayés de loyers »

Vous pouvez opter pour la souscription d'une assurance « impayés de loyers ». Renseignez-vous auprès des professionnels et comparez les coûts et modalités de prise en charge qui vous sont proposés. La prime d'assurance impayés de loyers est déductible de votre revenu foncier, sous réserve d'être distincte des autres risques couverts éventuellement.

LE FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT

Si votre locataire dispose de ressources faibles et rencontre des difficultés, il peut demander une aide au Fonds de Solidarité Logement (FSL) sous forme de prêt sans intérêt ou de subvention (se renseigner à la préfecture).

Attention!

Il n'est pas possible de cumuler l'aide du FSL et d'un organisme 1 % logement pour financer la même dépense, par exemple le dépôt de garantie. En revanche, une garantie LOCA-PASS et une avance LOCA-PASS du 1 % logement peuvent être accordées pour le même logement.

RÉGIME DU MICRO-FONCIER

Si le montant annuel des loyers perçus n'exède pas 15 000 €, vous pouvez bénéficier de ce régime simplifié d'imposition des revenus fonciers. Vous n'avez pas à remplir de déclaration spéciale de revenus fonciers, mais devez porter directement le montant du revenu brut foncier sur votre déclaration d'ensemble de revenus.

Votre revenu net foncier imposable est alors calculé automatiquement par application d'un abattement forfaitaire de 40 %.

LOCATIONS INTERMÉDIAIRES : LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

Le statut du bailleur privé, appelé en pratique « dispositif Besson », est un régime de soutien à l'investissement locatif, qui consiste en une série d'avantages, notamment fiscaux, en contrepartie d'un engagement de location et du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire définis par un barème. Pour les logements neufs, l'avantage fiscal prend la forme d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix les quatre, sept ou dix années suivantes. Au total, le bailleur peut bénéficier en 15 ans d'un amortissement de 65 % du prix d'achat. Pour les logements anciens, le taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers est porté de 14 % à 25 % pendant une période prorogable de six ans. Enfin, le statut du bailleur privé contient des éléments de sécurisation du bailleur : versement direct au propriétaire des allocations de logement sociale et familiale, et garantie contre les impayés de loyer et de charges locatives, quel que soit le locataire, d'un montant maximal de 18 mois pour une durée de location de 3 ans, et jusqu'à 36 mois en contrepartie d'une réservation au profit de locataires que vous présente l'organisme 1 % logement.

LOCATIONS SOCIALES

La loi de finances pour 2002 relève de 14 % à 60 % le taux de la déduction forfaitaire applicable aux revenus fonciers pour les propriétaires qui donnent en location un logement pendant au moins trois ans à des personnes aux revenus modestes.

Cet avantage fiscal complète le dispositif Besson, avec une accentuation des contreparties sociales et corrélativement de l'avantage fiscal.

Les plafonds de loyer sont de l'ordre de 70 % des plafonds prévus pour les logements anciens dans le dispositif Besson, et les plafonds de ressources d'environ 50 % de ceux applicables pour le dispositif Besson.



LOCATIONS D'UNE OU PLUSIEURS PIÈCES DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Lorsque vous louez ou sous-louez en meublé une partie de votre résidence principale (chambre, étage d'une maison), les revenus issus de cette location sont exonérés d'impôt sur le revenu si les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale (par exemple un étudiant, un apprenti) et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables (pour 2002, plafonds fixés à 139 € annuels par mètre carré en région Ile-de-France et 99 € dans les autres régions).

LA REMISE EN LOCATION D'UN LOGEMENT VACANT

Afin d'inciter les propriétaires à remettre en location leur logement vacant, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) prévoit une majoration de 3 000 € de la subvention en cas de conventionnement du logement à l'APL ou d'option pour le statut du bailleur privé, dans les huit agglomérations où est perçue la taxe sur les logements vacants (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice, Cannes-Grasse-Antibes).

Dans certaines opérations programmées d'amélioration de l'habitat, l'ANAH peut majorer sa subvention de 1 500 € lorsque les propriétaires réalisent au moins 15 000 € de travaux subventionnables hors taxes et qu'une collectivité locale s'engage à verser, dans les mêmes conditions de vacance et de montant minimal de travaux, une majoration d'un montant global équivalent.

QUELQUES CONSEILS PRATIQUES

LA GESTION DE LA LOCATION

Vous pouvez confier la gestion de votre logement à un professionnel qui se chargera de vous trouver un locataire et, le cas échéant, de suivre les relations avec lui.

Vous signez avec le professionnel un mandat qui précise le montant de sa rémunération et l'étendue de sa mission.

Vous pouvez confier votre logement à une association spécialisée dans le logement des jeunes : vous lui louez le logement qu'elle sous-loue ensuite.

Pendant la durée de la location l'association est tenue vis-à-vis de vous, propriétaire, de respecter les obligations de tout locataire : paiement du loyer, entretien notamment.

Si vous gérez seul votre logement, vous pouvez vous adresser à une chambre départementale de propriétaires ou à l'ADIL.

LA COLOCATION

De plus en plus de jeunes ont recours à la colocation. Vous avez intérêt à vous assurer que le nom de chaque colocataire est bien reporté sur le bail et qu'une clause de solidarité y est incluse : chacun des colocataires est ainsi responsable du paiement du loyer et de toute somme qui vous est due.



ADRESSES UTILES

Pour en savoir plus....

ADIL / Centre d'Information sur l'Habitat :
pour obtenir la liste,
tél : 01 42 02 65 95
www.anil.org

ANAH, à la DDE du département
et www.anah.fr

CAF / Caisse d'Allocations Familiales
www.caf.fr
ou minitel 3615 CAF

CMSA / Caisse de Mutualité Sociale Agricole

DDE / Direction Départementale de l'Équipement
www.logement.equipement.gouv.fr
ou 3615 INFO-LOGEMENT

1% logement CIL / Comité Interprofessionnel du Logement et CCI / Chambre de Commerce et d'Industrie :
liste disponible auprès des ADIL,
auprès de l'UESL
tél : 01 44 85 81 00
www.uesl.fr

Les associations spécialisées dans le logement des jeunes UFJT
tél : 01 41 74 81 00
www.ufjt.org

ou Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes ou Foyer de Jeunes Travailleurs de votre commune

Les représentants des propriétaires UNPI / Union Nationale de la Propriété Immobilière
tél : 01 44 11 32 42
www.unpi.org

Les professionnels CNAB / Confédération Nationale des Administrateurs de Biens
tél : 01 42 93 60 55
www.cnab.fr

FNAIM / Fédération Nationale de l'Immobilier
tél : 01 44 20 77 00
www.fnaim.fr

Conseil Supérieur du Notariat
www.notaires.fr