



Fiche n° 6 - Le tiers "garant social et économique" (ou "intermédiation")

Progressivement différents acteurs associatifs ont fait irruption dans le domaine du logement en pratiquant le travail social ou la gestion locative adaptée afin de permettre à des populations défavorisées de trouver un toit. Ce "**troisième secteur locatif**" dit **intermédiaire** s'est surtout développé après la promulgation de loi du 31 mai 1990. Il s'agit en pratique de convaincre le propriétaire de loger des personnes qui ne présentent pas, à ses yeux, toutes les garanties de comportement et de solvabilité souhaitées. Pour cela, **une distance** est introduite entre les parties grâce à un "**médiateur associatif**".

Le plus souvent le dispositif repose sur un jeu à trois par un système classique de location/sous-location où le locataire principal (l'association) prend à bail un logement appartenant à un propriétaire privé pour le donner en sous-location à une personne défavorisée (ressources modestes...).

Avantages pour le propriétaire

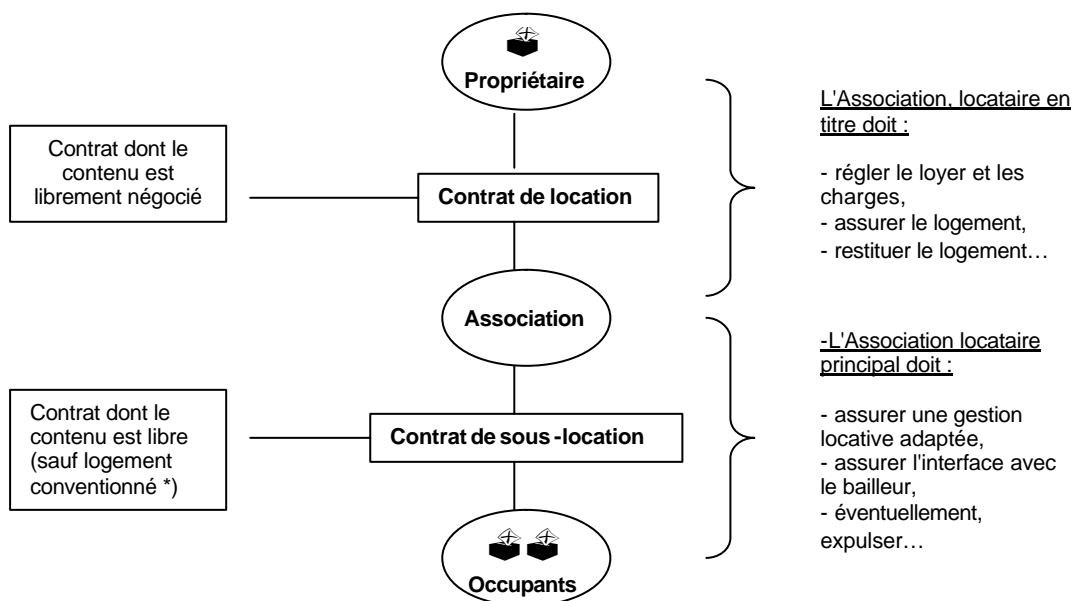
Le fait d'intercaler un tiers, garant économique et social, entre le propriétaire et la personne défavorisée autorise :

? La **sécurité économique** : le risque d'impayé repose sur l'association qui, en qualité de locataire principal, est débitrice du montant du loyer et des charges et de la restitution du logement dans l'état où il a été reçu. La mise en location est immédiate et les éventuelles périodes de vacances sont neutralisées.


? La **sécurité psychologique** : le bailleur est déchargé des problèmes inhérents au fait de louer à des ménages en difficultés, la médiation locative étant assurée par l'association.

? Pour l'association, la sous-location est un **outil pédagogique**. Dans un premier temps l'occupant ne dispose qu'un d'un titre d'occupation précaire (ex : un bail de six mois) et, à l'aide d'un accompagnement social lié au logement et d'une gestion locative adaptée, doit démontrer qu'il est en capacité de se réapproprier une autonomie personnelle, familiale ou professionnelle avant de se voir offrir un renouvellement du bail, une offre de relogement définitif ou un "**glissement du bail**" (c'est à dire qu'il devient locataire en titre).

Schéma :



* Se renseigner à l'ADIL pour connaître les modalités pratiques de la sous-location d'un logement conventionné ayant bénéficié de subventions de l'ANAH.

 Un avantage fiscal, appelé “**Dispositif Lienemann**” a été mis en place pour favoriser la location de logements à des personnes de ressources très modestes. Il repose sur le bénéfice d'une déduction forfaitaire majorée, portée à 60% du revenu brut foncier (au lieu de 14% dans le “droit commun”). Il est applicable en cas de location du logement à un organisme sans but lucratif qui le met à disposition de personnes défavorisées, (toutes autres conditions étant remplies*), mais le plafond de loyer le réserve davantage aux propriétaires qui ont la fibre sociale !

* Se renseigner auprès de l'ADIL

DISPOSITIF “LIENEMANN” ou la location très sociale.

? Pour les baux conclus à compter du 1^{er} janvier 2003, les ressources du locataire ne doivent pas dépasser :

Composition du foyer locataire	Ressources à ne pas dépasser, en Ille et Vilaine
Personne seule	8.147 €
Couple marié	12.474 €
Personne seule ou couple marié ayant 1 personne à charge	14.936 €
Personne seule ou couple marié ayant 2 personne à charge	18.074 €
Personne seule ou couple marié ayant 3 personne à charge	21.213 €
Personne seule ou couple marié ayant 4 personne à charge	23.928 €
Majoration par personne à charge, à partir de la 5ème	2.717€

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2001, à comparer avec la composition du ménage à la date de signature du bail.

? Pour 2003, les plafonds mensuels de loyer ne doivent pas dépasser :

	Plafond de loyer au m2 de surface habitable*
Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Chartres de Bretagne, Montgermont, Pont-Péan, Rennes, St Grégoire, St Jacques de la Lande, Vezin le Coquet.	4,7 €
Le reste du territoire d'Ille et Vilaine	4,2 €

* La surface à prendre en compte pour la détermination du plafond de loyer est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m2 par logement. Les surfaces annexes comprennent les caves, sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs extérieurs, les celliers, resserres, combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas.... (Cf. art. R. 353-16 et R.331-10 du Code de la Construction).

La formule vous intéresse ? Adressez vous auprès des organismes suivants :

? **Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)**

11, boulevard Beaumont
35.000 RENNES

☎ 02.23.40.40.40
Fax : 02.99.31.07.27
Email : aivs.rennes@wanadoo.fr

? **Association Le GOELAND**

22, avenue Jean-Jaurès
B.P. 159
35.408 SAINT-MALO Cedex

☎ 02.99.56.72.07
Fax : 02.99.40.55.68
Email : legoeland@wanadoo.fr