



FOIRE AUX QUESTIONS - SOLIBAIL

1. *Qui est officiellement locataire de mon appartement ?*

C'est l'association qui est locataire de l'appartement, c'est avec elle que le bail est signé. Elle signe ensuite une convention d'occupation à titre onéreux avec le ménage.

2. *Qui sont ces associations ?*

Ce sont des associations expérimentées dans l'habitat et le logement, qui ont signé avec l'État une convention de financement. Par le biais de cette convention, la Préfecture de la région Ile-de-France délègue aux associations la gestion des conventions d'occupation SOLIBAIL et en garantit le financement.

3. *Qui sont les occupants ?*

Les occupants sont des ménages modestes insérés professionnellement, à la recherche d'un logement, et actuellement hébergés dans des structures d'accueil (notamment à l'hôtel). Ils bénéficient d'un accompagnement social. Logés pour une durée de 18 mois en moyenne dans le cadre du contrat Solibail, ils intègrent ensuite un logement définitif, ou se voient proposer une autre solution d'hébergement. Ils contribuent financièrement à leur logement, en fonction de leurs revenus, selon les termes de la convention d'occupation qu'ils établissent avec l'association locataire.

4. *Puis-je choisir les occupants ?*

Non, c'est le GIP "Habitat et Interventions sociales", mandaté par l'État, qui oriente les familles vers le dispositif et les différents logements.

5. *Que se passe-t-il si la famille ne paie pas ses loyers ?*

La famille paie une redevance à l'association. Si elle ne paie pas, c'est l'association qui subit une perte et non le propriétaire. L'association est locataire, c'est donc elle qui paie les loyers au propriétaire.





6. *Que se passe-t-il si les locataires refusent de quitter l'appartement au terme des 3 ans ?*

L'association prend en charge le relogement de la famille occupante. Si cette dernière refuse de partir, des procédures contentieuses seront engagées par l'association (et à ses frais) à son encontre.

7. *Que se passe-t-il en cas de trouble du voisinage ou de dégradation de mon appartement ?*

L'association est garante de l'entretien correct de l'appartement. Elle effectue un suivi social régulier et des vérifications mensuelles de l'état de l'appartement. Ce suivi concerne également les troubles du voisinage ou tout autre problème concernant les occupants.

8. *J'ai des travaux à réaliser, que dois-je faire ?*

- L'association locataire peut effectuer des menus travaux avant l'entrée des occupants. Dans le cas de travaux plus importants, l'association peut vous aider à effectuer les démarches de prise en charge auprès de l'Anah.
- Avant la prise à bail, il peut vous être demandé d'effectuer des travaux préalables à l'occupation du logement.
- Durant la durée du bail, c'est l'association qui s'occupe des travaux relevant des obligations du locataire, sans pour autant se substituer aux devoirs du propriétaire.
- A l'issue du bail, en fonction de l'état initial et de la durée d'occupation par l'association, le logement est remis en état au moment de sa restitution au regard de la grille d'obsolescence des éléments. De plus, toutes les dégradations exceptionnelles causées par les occupants sont réparées par l'association.

9. *Est-ce que je peux récupérer mon appartement avant la fin du bail ?*

Comme pour toute location, le propriétaire ne peut pas mettre un terme au bail avant l'échéance. Vous récupérerez votre appartement à la fin du bail, mais pas avant, sous réserve de respecter la notification du congé dans le délai légal.





10. Sous quelles conditions puis-je prétendre à l'avantage fiscal de 85% de mes revenus locatifs ?

Vous devez obligatoirement conclure une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ([télécharger le document Cerfa](#)). Par celle-ci, en contrepartie d'un bail avec un loyer plafonné, conclu avec une structure agréée d'intermédiation locative, vous pourrez bénéficier de la déduction fiscale de 85 % de vos revenus locatifs, dite « dispositif Louer Abordable ».

11. Les déductions fiscales de type Pinel sont-elles cumulables avec celles offertes par SOLIBAIL dans le cadre du dispositif Louer Abordable ?

Le Pinel, et ses prédécesseurs le Duflot et le Scellier, sont des réductions d'impôts sur l'acquisition d'un logement neuf ou à réhabiliter, destiné à la location.

Vous pouvez parfaitement continuer de bénéficier de ces avantages en SOLIBAIL, mais vous ne pouvez pas les cumuler avec ceux du dispositif Louer Abordable de l'ANAH. Dans le cas spécifique du Scellier, l'avantage fiscal de Louer Abordable se substitue purement et simplement à celui du Scellier, en cas de conventionnement ANAH. Nos équipes d'experts sur le terrain pourront répondre à l'ensemble de vos interrogations de façon personnalisée et adaptée à votre situation.

Si vous avez des questions, des conseillers SOLIBAIL sont à votre disposition au 0810 90 18 85 du lundi au vendredi, de 9h à 13h et de 14h à 17h.

