

Tout savoir sur le bail solidaire

## Description

Le bail solidaire ou Solibail est un dispositif mis en place par l'Etat pour permettre à des personnes mal-logées et à faibles revenus de disposer d'un [logement décent](#) à coût raisonnable. Il s'agit donc d'une alternative au bail individuel classique.

Disponible sous conditions, ce dispositif permet de palier la hausse constante des loyers et la baisse du pouvoir d'achat de nombreux français. En réalité, le bail est signé entre le propriétaire et une association, limitant le risque d'impayés.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail](#)

## Qu'est-ce qu'un bail solidaire ?

Le bail solidaire, également appelé "Solibail", est un **dispositif qui permet à des personnes mal-logées et ayant des revenus modestes de bénéficier de logements décents à prix abordables**. C'est donc une alternative au [contrat de location meublée](#) classique.

Dans ce cadre, les bailleurs mettent leur logement en location par le biais d'associations. Ce sont ces dernières qui prennent en charge le loyer et l'entretien du bien. Ainsi, les bailleurs limitent les risques d'impayés de loyers.

**Bon à savoir :** En France, il existe des communes et des régions qui proposent d'autres dispositifs de ce genre.

Par ailleurs, le bail solidaire a une durée maximum de 18 mois et n'est pas renouvelable.

Concrètement, le locataire obtient un logement éco-performant pour un loyer relativement faible, pouvant même **se rapprocher des tarifs pratiqués pour une habitation à loyer modéré (HLM)**.

Par ce dispositif de l'Etat, l'investissement locatif est encouragé et dynamisé. La

simplicité, la sécurité et la solidarité sont les grandes valeurs mises en avant par le Ministère de la Cohésion des Territoires relativement au dispositif d'intermédiation locative qu'est le bail solidaire.

**Zoom** : Vous souhaitez rédiger un contrat de location ? LegalPlace vous propose des [modèles de contrats de location](#) disponibles en ligne ! Il vous suffit de compléter le modèle de votre choix avec vos informations et de l'adapter à votre situation personnelle et à celle du locataire. Enfin, il ne vous restera plus qu'à télécharger et imprimer votre document.

## Qui peut bénéficier du bail solidaire ?

Pour accéder au dispositif du bail solidaire, le bien proposé par le propriétaire doit répondre aux critères suivants :

- Comporter 5 pièces maximum ;
- Parfaitement répondre aux normes de décence citées dans le décret du 30 Janvier 2002 ;
- Montant du loyer raisonnable (proche des loyers HLM) ;
- Disposer d'une superficie d'au moins 16m<sup>2</sup> s'il se situe à Paris.

**À noter** : Un logement décent est un logement répondant à des critères de sécurité physiques et sanitaires, d'une superficie habitable de 9m<sup>2</sup> au minimum, disposant d'un certain confort et dépourvu de nuisibles et parasites.

Toutes les régions ne participent pas au dispositif Solibail. Toutefois, les ménages peuvent y avoir accès dans les régions suivantes :

- Ile de France ;
- Pays de la Loire ;
- Nord-Pas-de-Calais ;
- Languedoc-Roussillon ;
- Rhône-Alpes ;
- Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA).

## Comment fonctionne ce type de bail ?

Aujourd'hui, il devient de plus en plus difficile d'obtenir un logement. En effet, les propriétaires justifient les loyers pratiqués par les nombreuses [charges locatives](#) qu'ils doivent supporter.

Officiellement et légalement, **le locataire du bien est l'association partenaire** et non directement les ménages modestes, personnes isolées, etc... Le propriétaire du bien le loue donc à l'une des associations gestionnaires agréées par l'Etat.

Par conséquent, l'association doit **signer une convention d'occupation avec le bénéficiaire**. Ce dernier peut également profiter d'un accompagnement social en permanence. Il s'agit alors d'une sous-location aux vrais occupants.

**Attention** : Le propriétaire du bien ne choisit pas les occupants. L'association sélectionne des personnes à faibles revenus, des personnes isolées, ou encore des familles hébergées à l'hôtel.

Quant au paiement du loyer, **l'occupant contribue en fonction de ses moyens** et dans le respect des termes de la convention d'occupation signée entre les parties.

S'agissant de l'entretien du logement, le bailleur doit respecter ses obligations légales, bien que l'association s'occupe des travaux d'entretien courant.

En outre, afin d'obtenir un bail solidaire, les foyers aux revenus modestes et les propriétaires peuvent s'adresser aux autorités régionales ou s'inscrire en ligne et contacter diverses associations partenaires.

La grande majorité des propriétaires concernés sont satisfaits du dispositif et approuvent le fonctionnement du bail solidaire. De plus, il permet de répondre à un réel enjeu social.

## Comment fonctionne le **bail solidaire** ?

1

Signature d'un contrat de location entre l'association partenaire et le propriétaire

2

Signature d'une convention d'occupation entre l'association partenaire et le bénéficiaire du bail solidaire

3

Logement utilisé par un foyer mal logé à faibles revenus

4

Contribution en fonction des moyens de l'occupant et de la convention

**LegalPlace.**

## Quels sont les avantages économiques du bail solidaire pour le bailleur ?

Le Solibail présente plusieurs avantages économiques pour le propriétaire. On peut notamment citer les avantages suivants :

- Garantie de paiement des loyers chaque mois car c'est l'association gestionnaire qui en a la charge ;
- Importants avantages fiscaux sur ses revenus locatifs : de 30 à 70 % en général et même jusqu'à 85 %, en fonction des différentes communes pratiquant le Solibail ;
- L'association s'occupe de l'ensemble des démarches administratives nécessaires à la location et à la gestion en bonne et due forme du logement loué ;
- L'entretien courant et nécessaire du logement est assuré par l'association partenaire ;
- Une prime d'un montant de 1000 € est parfois attribuée par l'Anah aux propriétaires optant pour le bail solidaire. Pour cela, il est utile de se renseigner auprès de sa commune et de sa région ;
- Ce qui constitue un avantage mais qui peut être considéré comme un inconvénient par certains propriétaires zélés est le fait que le montant du loyer

est fixé en vertu des prix moyens du marché.

## Quelle est la différence avec le bail réel solidaire (BRS) ?

Le [bail réel solidaire](#) (BRS) ne correspond pas au même dispositif que Solibail. En effet, il s'agit d'un **dispositif d'accession à la propriété** créé par la loi Macron en 2015.

Ce dernier permet à des foyers modestes de **devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue pour un prix abordable**.

En réalité, c'est la **dissociation du foncier et du bâti** qui permet de réduire le prix du logement concerné. Ainsi, le bénéficiaire achète uniquement le bien et loue le terrain à un organisme foncier solidaire (OFS) en contrepartie d'un faible loyer.

Le bail réel solidaire est signé pour une durée allant de 18 à 99 ans.

Avec la collectivité, chaque OFS détermine des critères à remplir pour profiter de ce dispositif. Ils prennent notamment en compte :

- Le type de logement ;
- La composition du foyer ;
- La proximité avec le lieu de travail ;
- La présence de locataires du parc social ;
- Etc...

Par ailleurs, le logement **doit correspondre à la résidence principale** du ménage et celui-ci doit percevoir des revenus inférieurs aux plafonds imposés.

Les principaux avantages de l'achat via le BRS sont les suivants :

- Possibilité de financer l'achat du bien avec un prêt à taux zéro ;
- 15 à 40 % d'économie en pleine propriété ;
- Constitution d'un capital pour une mensualité réduite ;
- Garantie de rachat du logement par l'OFS ;
- TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 % ;
- Loyer faible du terrain ;
- Possibilité d'un abattement de taxe foncière de 30 à 100 % dans certaines collectivités.

**À noter** : Le bénéficiaire d'un bail réel solidaire peut revendre le logement à tout moment. En revanche, le prix de vente ne pourra pas excéder son prix d'achat. L'acquéreur bénéficiera alors d'un BSR d'une durée minimum de 18 ans.

## Exemple de dispositif similaire : Loca++ à Grenoble

La commune de Grenoble avait déjà mis en place un dispositif similaire au bail solidaire : le dispositif Loca++. Son objectif est **booster l'offre locative** sur la ville de Grenoble.

Avec ce dispositif, le propriétaire est éligible à une prime financière variable mais conséquente, pouvant se situer entre 5 600 € à 6 100 € pour chaque logement. Ce sont les différentes caractéristiques du bien immobilier loué qui influencent le montant de cette prime.

De plus, il bénéficie de 60 % de déduction sur ses revenus fonciers pour toute la durée de la location.

Cependant, certaines [conditions pour louer une maison](#) ou un appartement doivent être respectées. C'est notamment le cas de l'obligation pour le propriétaire de louer son bien pour 6 années minimum, en pouvant aller jusqu'à 15 années.

## FAQ

### Quel est le rôle de l'association agréée dans le bail solidaire ?

Avant tout, l'association agréée s'engage par le bail avec le propriétaire, puis signe une convention d'occupation avec l'occupant. Par ailleurs, elle se charge de toutes les démarches administratives, des travaux d'entretien et de remise en état, de la gestion locative, de la gestion de la fin du bail et du versement d'indemnités journalières d'occupation, le cas échéant.

### Qu'est-ce qu'un bail solidaire en colocation ?

Le bail solidaire en colocation n'a rien à voir avec le Solibail. En effet, il s'agit d'un bail d'habitation unique signé par plusieurs colocataires et contenant une clause de

solidarité. Cela signifie qu'en cas d'impayés, chaque colocataire (ainsi que sa caution) est redevable du paiement. Chacun s'engage alors à payer la part de l'autre si ce dernier ne paie pas. Cette clause permet au propriétaire de se protéger contre les impayés.

## **Quels sont les travaux pris en charge par l'association agréée ?**

L'association gère les travaux d'entretien de la vie courante, mais aussi la remise en état avant restitution du logement au propriétaire. Toutefois, le propriétaire reste tenu par ses obligations, notamment pour les gros travaux.