

Fiche 5 : Bail à réhabilitation

Objectif

Permettre à un propriétaire d'un appartement, voire d'un immeuble, de réhabiliter son bien sans en supporter le coût. Les logements ainsi obtenus sont loués à des personnes défavorisées.

Principe

Les travaux de réhabilitation sont portés par un organisme preneur, agréé pour son activité de maîtrise d'ouvrage (au titre de l'article L365-2 du CCH), qui bénéficie en contrepartie du bien sur une durée minimum de 12 ans. Le preneur peut bénéficier de subventions dans le cadre de la réalisation des travaux de rénovation. Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage à conserver le bien en bon état en vue de le louer à usage d'habitation. Il assure la gestion du logement et les frais associés (gestion locative, entretien, charges de copropriété) La taxe foncière sur les biens est également payée par le preneur.

A la fin du bail, le propriétaire récupère son bien, tous les travaux réalisés par le preneur étant exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements. Pendant toute la durée du bail, le propriétaire ne touche aucun loyer et son bien ne fait pas partie de son patrimoine imposable à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

→ **A** finalité sociale, cet outil permet à un propriétaire n'ayant pas les moyens d'entretenir son bien de le remettre en état gratuitement contre « un prêt » sur une certaine durée.

Etapes clés de la mise en œuvre

1. Recherche et négociation entre preneur et propriétaire
2. Signature du bail à réhabilitation
3. Réalisation des travaux, mise en location et entretien du logement par le preneur
4. Terme du bail et rétrocession du logement au propriétaire
 - > Le propriétaire peut proposer aux locataires en place de rester

Points de vigilance

- > Le preneur doit être un organisme agréé pour son activité de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L365-2 du CCH
- > Le preneur peut bénéficier de subventions pour le projet de réhabilitation
- > Le propriétaire doit penser à la durabilité des travaux effectués face à la durée du bail à réhabilitation

Mis en œuvre par

Sète, Thizy-les-bourgs

Données clés

- Maitre d'ouvrage : Propriétaire du bien dégradé
- Partenaires : Preneur (une association agréée, un organisme HLM, une SEM, une collectivité locale), Anah, collectivité
- Cible prioritaire : Propriétaires de bien dégradé et n'étant pas en mesure de les entretenir
- Durée : 12 ans minimum, fonction du coût de l'opération pour le preneur (maximum 99 ans)
- Périmètre : Un appartement, voire un immeuble, dégradé ayant une fonction d'habitat
- Financement mobilisable : Prise en charge à 100% des travaux par le preneur (qui peut bénéficier de subventions dans le cadre de la réhabilitation – Anah, collectivités...)