

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 5 : la gestion du parc existant

Fiche 5E Le bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation permet de produire des logements à loyer maîtrisé en revalorisant le parc immobilier existant.



Rue des Noyers, à Mulhouse, une maison de ville a été rénovée grâce au système du bail à réhabilitation.

Réhabiliter pour favoriser le logement abordable

Référence juridique*

Articles L252-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Cadre juridique permettant de favoriser la réhabilitation du parc ancien de logements et d'augmenter l'offre de logements sociaux, le bail à réhabilitation est un contrat dans lequel le preneur s'engage à « réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail » (art. 365-1 CCH).

Liens autres fiches

Fiche 1H - Le bail emphytéotique

Fiche 4A - La production de logements privé abordable

Les communes peuvent avoir intérêt à donner en bail à réhabilitation un bâtiment dégradé ou à organiser la prise de bail elles-mêmes. Pour une commune, le bail à réhabilitation présente l'avantage de pouvoir décharger l'aménagement et la gestion sur un organisme spécialisé tout en gardant la maîtrise de l'affectation des bâtiments.

*** Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**



“ A retenir



- Encourage la réhabilitation du patrimoine immobilier existant.
- Permet de produire des logements sociaux.
- La commune profite des améliorations réalisées sur sa propriété.
- Permet de réhabiliter des biens immobiliers en propriété privée pour produire des logements sociaux.



- Applicable uniquement sur les bâtiments relevant du domaine privé.

→ Contexte et champ d'application

Quel que soit la nature de la propriété du bâtiment (publique ou privée), le bail à réhabilitation permet à la collectivité de réaliser plusieurs objectifs :

- **Réhabiliter et faire entretenir son patrimoine** immobilier dégradé et revaloriser son patrimoine.
- Assurer la production de logements destinés aux **locataires pauvres**.
- Favoriser la **mixité sociale** en réalisant l'insertion des logements sociaux dans certains quartiers.
- **Répondre à la demande locale**.

Le bail à réhabilitation porte sur un **immeuble bâti** et, depuis la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, il peut également porter sur **un ou plusieurs lots de copropriété**.

A la différence du bail à construction, seuls certaines personnes morales peuvent élaborer un bail à réhabilitation. Le preneur peut être « soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale » (art. L252-1 du CCH) soit un organisme agréé par le Préfet comme « organisme contribuant au logement des personnes défavorisées ».

→ Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. L'élaboration du contrat

Le bail à réhabilitation fait l'objet d'un acte notarié. Celui-ci doit indiquer :

- La nature des **travaux**, leurs caractéristiques techniques et le délai d'exécution,
- Le **montant du loyer, fixé librement par les deux parties**,
- La durée du bail qui **ne peut être inférieure à 12 ans**.

Le preneur (locataire-réalisateur) s'engage à :

- réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur le logement,
- le conserver en bon état pendant la durée du bail,
- le louer à des personnes aux revenus modestes : le bail à réhabilitation est conditionné à la conclusion d'un conventionnement social (i.e ouvrant droit à l'APL).

En contrepartie, **le bailleur cède temporairement ses droits immobiliers réels** sur le bien. Le preneur bénéficie notamment des revenus locatifs tirés de la location du bien.

Pendant la durée du bail, le bien et le revenu locatif ne sont pas imposables. Le bail ne peut se prolonger par tacite reconduction mais uniquement par renouvellement.

2. L'échéance du bail

A l'échéance du bail, le propriétaire (bailleur) récupère son bien et **profite du bénéfice des travaux de réhabilitation sans indemnisation**.

Si leur réalisation a été prévue par le contrat, la valeur ajoutée au bien par les (re-)constructions et/ou agrandissements ne sont pas imposés au titre des revenus fonciers.

Par ailleurs, **les communes peuvent exonérer de la part de la taxe foncière qui leur revient les logements faisant objet d'un bail à réhabilitation**.

La durée du contrat passé entre le preneur et les locataires ne pouvant excéder la durée du bail à réhabilitation, **le propriétaire peut proposer aux occupants un contrat de bail** prenant effet à la date de l'échéance du bail à réhabilitation. A défaut **le preneur est dans l'obligation** d'offrir aux occupants, au plus tard 3 mois avant l'expiration du bail, un logement adapté à leurs besoins et leurs capacités financières.



Exemple local d'application

ALEOS réhabilite une maison de ville à Mulhouse : le témoignage de Loïc Richard, directeur, et d'Eric Meyer, responsable du pôle patrimoine.

« Située à proximité de la gare, cette maison nous a été confiée par la Ville de Mulhouse au travers d'un bail à réhabilitation d'une durée de 18 ans.

Dans ce cadre, ALEOS a pour mission de rénover et remettre aux normes les appartements existants. A terme, 3 logements de 4 pièces seront proposés à des niveaux de loyers très abordables (PLAI).

La programmation des travaux doit permettre d'isoler le bâtiment, de réaménager les espaces (cuisines et salles d'eau), de mettre aux normes les installations électriques et de réviser la toiture.

Les travaux s'élèvent à 185 000€ HT, avec une aide de l'Anah à hauteur de 110 000€ ».



Un des appartements rénovés.

Obligations et avantages des parties prenantes pendant et après l'échéance du bail

| | | Le bailleur | Le preneur |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|---|
| Pendant la durée du bail (> à 12 ans) | Droits et avantages | Demeure propriétaire Peut mettre des conditions à la nature du logement créé Peut fixer un loyer Profite de la « valeur ajoutée sociale » créée par l'action du preneur | Pour la durée du contrat, il détient les droits réels immobiliers sans avoir investi dans l'achat du bien et sans être taxé Récupère les bénéfices tirés de son activité (location de locaux rénovés) Dispose de locaux pour la réalisation d'un but social (location à des personnes défavorisées) |
| | Contrepartie et obligations | Cède temporairement ses droits de propriété sans forcément récupérer un loyer important | Réhabilite et entretient Tenu de toutes les charges, taxes et impôts |
| A l'échéance du bail | Avantages | Profite sans indemnisation des améliorations effectuées sur son patrimoine | |
| | Contrepartie et obligations | Est taxé de la valeur ajoutée créée par l'amélioration de son patrimoine Peut proposer aux occupants un contrat de bail | A défaut de prise en charge par le propriétaire, il doit proposer aux occupants un logement adapté à leurs besoins et capacités financières |