

Bail à réhabilitation

Un bail qui donne l'assurance, aux propriétaires de logement ancien, de le faire réhabiliter par un organisme bailleur sans en supporter le poids financier.

La nature de l'outil

Il s'agit d'un contrat de location du droit immobilier conclu entre un propriétaire et un organisme public ou social (preneur) ayant pour objet la réhabilitation de logements à loyer conventionné.

Qui ?

Le preneur doit être un organisme agréé par l'État :

- Un organisme d'habitations à loyer modéré (HLM) ;
- Une collectivité territoriale ;
- Un organisme agréé qui contribue au logement des personnes défavorisées ;
- Une société d'économie mixte (SEM) de construction ;
- Une association justifiant d'un agrément sur la maîtrise d'ouvrage (MOI)*.

Quoi ?

Le preneur s'engage à :

- Réaliser, dans un délai déterminé, des **travaux d'amélioration** et de **rénovation** sur le bien du propriétaire ;
- Le **conserver en bon état** ;
- Gérer ce bien en vue de **louer** l'immeuble à **usage d'habitation** pendant la durée du bail.

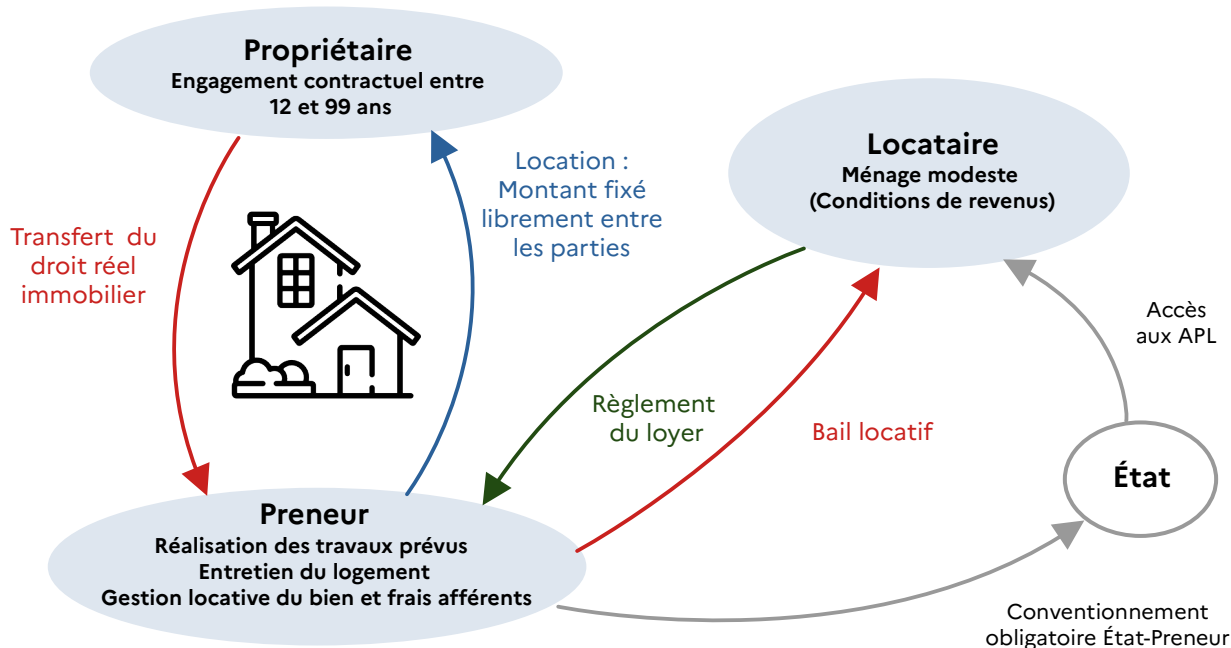
* **Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion**: La MOI consiste à produire des logements pour les plus défavorisés et à transformer des logements anciens dégradés et/ou insalubres, en logements très sociaux.

Acteurs et financements

Les travaux de remise en état du bien menés par le bailleur peuvent être financés par les dispositifs d'aides classiques :

- Aides nationales (ANAH),
- Aides de la Région pour la rénovation énergétique (Chèques éco-énergie),
- Et des aides locales si elles sont prévues pour cela

Mise en œuvre



Apports de l'outil

Pour le propriétaire :

- Taxe foncière établie au nom du preneur à bail ;
- Aux termes du bail, le propriétaire (ou ses héritiers) recouvre la pleine propriété du logement, sans paiement d'indemnité.

Pour le preneur :

- Exonération d'impôt sur le revenu (sur la valeur des travaux) ;
- La région, le département et la commune peuvent statuer sur l'exonération totale ou partielle de taxe foncière sur les logements en bail à réhabilitation.

Pour la collectivité :

- Lutte contre la vacance et la dégradation des logements, tout en favorisant la mixité sociale, y compris en cœur de bourg.



Le propriétaire n'a pas la possibilité de récupérer son bien en cours de bail, y compris en cas de transmission à ses héritiers.

Plus d'informations

Code de la construction et de l'habitation : L 252-1 à L 252-4

Code général des impôts : Art 33 quinquies (exonération d'impôt sur le revenu), Art 1400 II (taxe foncière)