

## ENCOURAGER ET SOUTENIR LA REHABILITATION DU PARC ANCIEN

### QUI MOBILISE L'OUTIL ?

- Propriétaire  
(public ou  
privé)

### DESTINATAIRES

- Propriétaires  
- Organismes  
« preneur »

### PROBLEMATIQUE

- Techniques et  
financières pour la  
rénovation  
- Bâti non utilisé  
et/ou non entretenu

### Objectifs

- Réhabiliter des biens non finançables par leurs propriétaires.
- Assurer la gestion locative à la place du propriétaire.
- Créer des logements locatifs sociaux.

### Référence législative

- Code de la Construction et de l'Habitation, articles : L 252-1 à 4

### Propriétaires concernés

- Collectivités ayant un patrimoine lourd à réhabiliter.
- Investisseurs particuliers pour des logements nécessitant d'importants travaux.

### Service référent

Direction Départementale des Territoires des Vosges - Service Urbanisme et Habitat :

#### **Mail :**

**ddt-suh@vosges.gouv.fr**

## BAIL A REHABILITATION

### LUTTER CONTRE LA VACANCE EN AMELIORANT LA QUALITE DU PARC ET EN CREAT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le bail à réhabilitation est une création de la loi N°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson. Ce dispositif constitue un cadre juridique afin de permettre aux propriétaires privés ou publics de faire réhabiliter leur bien sans en supporter le coût ; les travaux de réhabilitation sont portés par un organisme se remboursant sur une mise en location de longue durée.

#### ➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

##### TERMES DU CONTRAT

Le bail à réhabilitation est un **contrat** par lequel un organisme appelé « preneur » s'engage dans un délai déterminé, à réaliser les travaux d'amélioration sur l'immeuble d'un propriétaire-bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature. Ceci est mené en vue d'en louer les logements réhabilités pendant la durée du bail.

Le **preneur** peut être :

- un organisme HLM,
- une SEM (Société d'Économie Mixte) dont l'objet est de produire des logements locatifs,
- une collectivité territoriale,
- un organisme dont l'un des objets est de contribuer à loger des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le Préfet.

Le **propriétaire-bailleur** peut être public ou privé.

##### CONDITIONS ET DUREE DU CONTRAT

Le contrat de bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de 12 ans. Il est en outre subordonné, par la signature, par le preneur d'une convention avec l'État ouvrant droit à l'APL pour l'occupant (impliquant ainsi un plafonnement du loyer et une occupation du logement par des personnes remplissant les conditions d'accès au logement social). Ce conventionnement porte sur la durée totale du bail à réhabilitation.

Le contrat prévoit également le loyer éventuellement versé au propriétaire-bailleur ainsi que ses modalités de versement.

##### DISPOSITIONS FINANCIERES ET FISCALES

Durant la durée du bail à réhabilitation, taxes et impôts incombent au preneur. Néanmoins, des dispositions peuvent être prises par les collectivités (communes, EPCI, département) pour exonérer totalement ou partiellement les baux à réhabilitation de la taxe de publicité foncière (droits de mutation) ainsi que de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Par ailleurs afin de favoriser la mise en œuvre de cet outil, l'article 49 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions dispose que **la valeur des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur dans le cadre d'un bail à réhabilitation, ne sera plus imposée au titre des revenus fonciers**. Cette mesure vise à lever un obstacle, souvent évoqué par les bailleurs, pour qui la sortie du bail à réhabilitation entraînait des conséquences fiscales négatives.

##### FIN DU CONTRAT

Au terme du bail, le propriétaire-bailleur peut demander une reconduction du contrat (par renouvellement exprès) ou la restitution de son immeuble libre de toute occupation (il récupère le bénéfice des travaux **sans indemnisation** et retrouve la pleine gestion de son bien). Concernant les occupants, dans le cas où le propriétaire-bailleur décide de recouvrer la jouissance de son bien, celui-ci peut leur proposer, six mois avant expiration du bail, un contrat de location conforme au droit commun. Si ces conditions ne satisfont pas les occupants, le preneur a charge de leur proposer une solution de logement trois mois avant l'expiration du bail.

## RETOUR D'EXPERIENCE

# BAIL A REHABILITATION

Commune de Vittel,  
Vosges, Lorraine



### VILLE DE VITTEL, UN EXEMPLE VOSGIEN

La commune de Vittel a souhaité réhabiliter un de ses biens vacants, en signant en 2003, un bail à réhabilitation pour une **durée** de 20 ans. Le **preneur** était **une association agréée, le CAL-PACT** et le **propriétaire-bailleur** était la **commune de Vittel**. Il s'agissait de **rénover 4 logements** (2 T3 et 2 duplex). Pour mobiliser les fonds nécessaires à la gestion du bail, le preneur a fait un **emprunt** d'un montant de **307 000 €** qui couvre toute la durée du bail et qui permet de financer les travaux des logements, mais également les différentes sollicitations des locataires durant le bail. **Afin de faciliter la mise en œuvre de ce bail à réhabilitation, le preneur a reçu des subventions au titre de l'ANAH.**

L'association (CAL-PACT) gère en totalité l'immeuble et se comporte comme le propriétaire du bien pour la durée du bail. C'est elle qui fait le choix des locataires. C'est elle qui intervient dans le cas où les locataires ont des travaux à faire dans leur appartement. Elle est notamment intervenue pour le changement d'une chaudière en 2006.

Le preneur, durant la durée du bail, était **exonéré par la commune de la taxe foncières sur les propriétés bâties**. A l'issue du bail, il sera possible pour la commune de renouveler le bail à réhabilitation ou de récupérer son bien rénové.

### BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- **Cibler les besoins** et notamment en logements locatifs sociaux sur le territoire en amont du projet. Ce type de bail peut par ailleurs être une réponse pour les personnes âgées souhaitant emménager en centre-bourg.
- **Cibler les bons logements et les bons travaux** et notamment de la cohérence des travaux et de leur intégration dans le tissu urbain, de l'amélioration énergétique des bâtiments et des charges à venir pour les futurs locataires.
- Identifier au préalable une **structure preneuse** qui pourra réaliser les travaux (Bailleurs sociaux : Vogélis, Habitat vosgien, Toit vosgien et le CAL PACT entre autres)
- **Communiquer sur le dispositif**, auprès des propriétaires de biens vacants et/ou insalubres
- Encourager les baux à réhabilitation par une **subvention de la collectivité aux travaux**.

### POINTS DE VIGILANCE

- Assurer, si besoin, le relogement temporaire ou définitif des occupants avant les travaux en fonction de leurs revenus.
- Dans le cas où le propriétaire décide de récupérer son bien au terme du contrat, le relogement des occupants locataires devra être anticipé.

### LIMITES

- La qualification de logement social est limitée dans le temps (durée de la convention APL).

### PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

#### PERTINENCE ++

L'outil est relativement pertinent si un besoin de logement social est identifié que ce soit en secteur rural ou urbain.

#### FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE +

La mise en place de cet outil est subordonné à l'existence d'une structure preneuse dont l'intérêt est de porter une telle opération.

### OUTILS A ASSOCIER

Si la commune souhaite lutter efficacement contre la vacance, ce contrat pourra être associé à d'autres outils :

- **Acquisition des biens** en ayant recours à la procédure de BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE
- La mobilisation de la **DETR** (Dotation d'équipement pour les territoires ruraux) peut être un levier de mise en œuvre de cet outil pour les collectivités.
- Les aides ANAH peuvent aussi être mobilisées.

**Date de dernière mise à jour :  
septembre 2016**