



JURIDIQUE

LE BAIL À RÉHABILITATION : UNE OPTION SOLIDAIRE ET RENTABLE

Par Marie Lionsquy, Responsable de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, et Jade Couderc, Chargée des Partenariats, Solidarités Nouvelles pour le Logement.

LA VENTE IMMOBILIÈRE CONFRONTÉE À LA RÉFORME DU DROIT DES CONTRATS ET DES OBLIGATIONS

Par Véronique Mas, Direction des Opérations Corporate du Crédit Foncier, Maître Laurent Lemetti, notaire à Paris 7^e, et Christophe Salmon, Direction Juridique du Crédit Foncier.

LE BAIL À RÉHABILITATION : UNE OPTION SOLIDAIRE ET RENTABLE

Par Marie Lionsquy, Responsable de la Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion, et Jade Couderc, Chargée des Partenariats, Solidarités Nouvelles pour le Logement.



Face à la crise du mal-logement qui frappe plusieurs millions de personnes, les pouvoirs publics ont créé différents dispositifs permettant à des propriétaires et des investisseurs d’être solidaires. Cette solidarité ne rend toutefois pas ces dispositifs exempts d’intérêts économiques.

Trois outils principaux sont à la disposition des propriétaires.

- ▀ Location/sous-location : le logement est loué à une association qui sous loue le bien à un ménage modeste. Différentes options existent (bail glissant, location à titre gratuit, prêt d’usage, dispositifs institutionnels «louez solidaire et sans risque», « Solibail »).
- ▀ Cession et donation temporaires d’usufruit : l’usage du logement et ses revenus sont transférés à une association.
- ▀ Bail à réhabilitation : le bien est confié à un « preneur » qui réalise les travaux en lien avec le propriétaire et loue le bien à des personnes à revenus modestes.

Afin de connaître le dispositif le plus avantageux pour le propriétaire, il convient de bien prendre en compte différents critères. L’état du bien, le besoin ou non de percevoir un loyer, l’usage du bien à court, moyen et long termes, l’impôt sur le revenu et de solidarité sur la fortune, les charges de copropriété sont autant d’éléments à étudier préalablement.

Le bail à réhabilitation est une solution tout à fait intéressante, socialement et économiquement, pour un propriétaire qui n’a pas l’usage immédiat de son bien. C’est le cas, par exemple, de personnes qui héritent d’un bien qu’elles veulent conserver sans avoir la capacité de réaliser les travaux, ou pour une collectivité qui a un bien vacant et n’a pas les moyens de l’entretenir. Elle est aussi intéressante pour un investisseur à la recherche d’un patrimoine immobilier.

Tableau 1. Synthèse des outils à la disposition des propriétaires

	Travaux	Durée du bail	Revenus	Fiscalité
La location/sous location	Pas de travaux.	3 à 6 ans.	Perception d'un loyer (dans le cas du bail glissant et des dispositifs institutionnels).	Réduction de l'impôt sur le revenu. Dans le cas de la location à titre gratuit, les loyers non perçus sont considérés comme des dons.
Cession et donation temporaires d'usufruit	Pas de travaux.	3 ans minimum.	Pas de revenus.	Exclusion du bien de la base imposable pour les propriétaires soumis à l'ISF. La taxe foncière n'est plus prise en charge par le propriétaire.
Bail à réhabilitation	Lourds travaux.	Durée légale minimale de 12 ans. En pratique, elle est de 15 ans minimum.	Réhabilitation du bien. Loyer éventuel, à discuter entre les parties.	Exclusion du bien de la base imposable pour les propriétaires soumis à l'ISF. Exonération de la taxe foncière. Travaux effectués non imposés.

2.1 / UN PRINCIPE SIMPLE ET PRÉCIS

UN DISPOSITIF MIS EN ŒUVRE EN 1990 POUR LUTTER CONTRE LE MAL-LOGEMENT

Les baux à réhabilitation ont été créés par la loi du 2 juin 1990, dite « Loi Besson 1 », qui vise à la mise en œuvre du droit au logement. Cette loi crée les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et un dispositif d'incitation à l'investissement locatif, dont font partie les baux à réhabilitation.

Le bail à réhabilitation est un contrat passé entre le propriétaire d'un bien immobilier et un preneur. Le preneur doit améliorer, réhabiliter le bien par ses travaux, **louer le bien à usage d'habitation à des personnes à revenus modestes** pendant la durée du bail, puis le restituer au propriétaire en bon état d'entretien.

Le preneur peut être un organisme d'habitation à loyer modéré, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, une collectivité territoriale. Il peut également être un organisme bénéficiant de l'agrément de l'État relatif à la maîtrise d'ouvrage, au titre de l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, comme c'est le cas de Solidarités Nouvelles pour le Logement en Île-de-France.

Le bail à réhabilitation fait l'objet d'un acte notarié et confère au preneur un droit réel immobilier. Il est consenti pour une durée minimale de 12 ans et ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction. La durée convenue du bail est étroitement liée aux travaux à réaliser. Ils devront pouvoir être amortis, s'ils sont conséquents, sur une plus longue durée. Par ailleurs, nombreux sont les financeurs qui n'acceptent pas de subventionner un bail à réhabilitation d'une durée inférieure à 15 ans.

DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION DE QUALITÉ

En signant un bail à réhabilitation, **le preneur s'engage à réaliser des travaux d'amélioration** du bien. Le bailleur et le preneur définissent ensemble la nature des travaux à effectuer par le preneur, les caractéristiques techniques et le délai d'exécution. Ces éléments sont précisés dans le contrat et différents documents sont annexés (devis, plans, genre et qualité des matériaux). Les travaux visent une très bonne performance énergétique du bien, dans un souci écologique mais aussi de réduction des charges pour les locataires.

La possibilité de verser un loyer au propriétaire peut être étudiée au cas par cas selon, notamment, l'importance des travaux à réaliser et la durée du bail. Si la redevance versée

28 LE BAIL À RÉHABILITATION : UNE OPTION SOLIDAIRE ET RENTABLE

au bailleur se fait en une fois à la signature du bail, elle peut être incluse dans le coût de l'opération. Il est souvent difficile pour le preneur de verser un loyer mensuel ou annuel au propriétaire. Les loyers des locataires sont plafonnés et sont souvent très bas.

À l'issue du bail, le propriétaire récupère son bien libre, remis en état et valorisé par les travaux.

2.2 / LES NOMBREUX INTÉRÊTS DU BAIL À RÉHABILITATION

Le bail à réhabilitation est un outil grâce auquel le bailleur valorise son patrimoine en bénéficiant de nombreux avantages. Il permet au preneur de remplir sa mission sociale.

DES AVANTAGES FISCAUX

Pendant la durée du bail, le propriétaire n'a aucun revenu locatif à déclarer. S'il est assujéti à l'impôt de solidarité sur la fortune, le bien sort de l'assiette. Il n'a pas, non plus, à payer de taxe foncière.

Par ailleurs, les travaux réalisés par le preneur ne font l'objet d'aucune déclaration fiscale particulière à l'issue du contrat. Cette mesure fiscale a été prise dans le cadre de la loi de 1998 relative à la lutte contre les exclusions, afin d'encourager les baux à réhabilitation.

UNE PRISE EN CHARGE TOTALE DE LA GESTION ET DES FRAIS PAR LE PRENEUR

En signant un bail à réhabilitation, le preneur s'engage à prendre en charge jusqu'au terme du bail la gestion et les frais qui incombent habituellement au propriétaire :

- frais de notaire pour la rédaction du bail ;
- responsabilité des travaux jusqu'à leur bon achèvement ;
- coût des travaux de réhabilitation ;
- taxe foncière ;
- charges de copropriété ;



LE BAIL À RÉHABILITATION PRÉSENTE DES

AVANTAGES FINANCIERS MAIS AUSSI UNE SÉRÉNITÉ DE GESTION.

- travaux d'entretien courant ;
- remise en état finale.

Bien qu'ils soient moins « visibles » financièrement, d'autres facteurs méritent également d'être pris en compte dans les calculs de rentabilité du propriétaire. Le preneur ayant la charge de la gestion du bien, le gain de temps est considérable. Le propriétaire n'a plus à se soucier de la gestion locative, des travaux d'entretien courant ou du suivi des assemblées générales de la copropriété. Par ailleurs, les risques liés à la vacance entre deux locataires ou aux impayés de loyers éventuels sont également supportés par le preneur.

UN PATRIMOINE VALORISÉ ET PERFORMANT ÉNERGÉTIQUEMENT

Les travaux effectués par le preneur entraînent une très bonne performance énergétique du logement grâce à d'importants travaux d'isolation thermique, à un système de chauffage plus économe... Cette amélioration est d'ailleurs une condition obligatoire pour que le preneur puisse bénéficier de certaines subventions.

UNE FORTE CONTRIBUTION SOCIALE

En signant un bail à réhabilitation, le propriétaire a l'assurance que son bien servira à la production de logements sociaux garantissant ainsi un impact social fort. Selon les caractéristiques du bien, notamment sa localisation et sa taille, le propriétaire contribue à développer la mixité sociale sur des territoires où le logement social est peu présent.

UNE RENTABILITÉ FINANCIÈRE

Les gains financiers liés au bail à réhabilitation sont loin d'être négligeables. En plus des travaux d'amélioration pris en charge par le preneur, il faut déduire pour le propriétaire la taxe foncière, les frais d'entretien, les charges de copropriété. Sans oublier la diminution des impôts liée à la réduction de l'assiette d'imposition.

Le bail à réhabilitation est donc un placement immobilier garantissant une sécurité locative et la tranquillité du propriétaire. Il peut également se montrer très rentable.

UN DISPOSITIF TROP PEU CONNU

Outil solidaire et rentable, le bail à réhabilitation est une démarche « gagnant-gagnant » pour le propriétaire du bien comme pour le preneur et les pouvoirs publics. Il présente de nombreux avantages pour le propriétaire : des avantages financiers mais aussi une sérénité de gestion. Il permet aux organismes produisant du logement social de créer des logements, en très bon état, pour des personnes modestes. Il est également un outil très intéressant pour les pouvoirs publics : utilisation rationnelle des fonds publics, amélioration du parc ancien, lutte contre la précarité énergétique, mixité sociale. Le bail à réhabilitation est un dispositif encore trop peu connu. Les organismes habilités à recevoir et gérer les biens, comme Solidarités Nouvelles pour le Logement, sont à la disposition de chacun pour encourager son développement.

ZOOM SUR L'ACTION DE SOLIDARITÉS NOUVELLES POUR LE LOGEMENT

Depuis près de 30 ans, Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) met en œuvre une démarche originale, fondée sur un engagement citoyen pour aider les plus démunis à se loger et à garder pied dans la société. Elle crée des logements très sociaux (par construction, achat-rénovation, bail à réhabilitation ou mise à disposition), qu'elle loue à des personnes en difficulté « le temps qu'il faut » pour qu'elles retrouvent une stabilité. Chaque ménage est accompagné par des bénévoles du quartier et par un travailleur social de l'association.

L'association, qui compte 1000 logements, 1100 bénévoles et plus de 70 salariés, a accueilli, accompagné puis relogé plus de 8000 personnes depuis sa création. En partenariat avec l'Essec et le Crédit Foncier de France, qui soutient SNL depuis plusieurs années, l'association évalue l'impact social de son action. Son étude d'impact 2014 montre notamment que 93% des personnes accueillies par SNL accèdent de façon pérenne à un logement de droit commun.

Les opérations immobilières sont portées par SNL-Prologues, foncière agréée entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), lauréate en 2012 du Prix de la finance solidaire décerné par Finansol. Elle gère aujourd'hui le parc des 1000 logements, dont plus de 150 en bail à réhabilitation.

Pour en savoir plus :

www.snl-union.org ou 01 75 43 88 95.

POUR ALLER PLUS LOIN

Code de la construction et de l'habitation – articles L. 252-1 à L. 252-4.

Professionnalisation de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, ministère de l'Égalité des territoires et du logement – mai 2012.

Guide du propriétaire solidaire de la Fapil, édition 2015

www.snl-union.org.

LES AVANTAGES DU BAIL À RÉHABILITATION

- ▶ Absence de revenu locatif à déclarer.
- ▶ Sortie du bien du patrimoine de l'ISF.
- ▶ Remise à neuf du bien grâce à des travaux de haute qualité environnementale.
- ▶ Aucun coût de gestion pendant la durée du bail (charges de copropriété, taxe foncière).
- ▶ Tranquillité de gestion.
- ▶ Garantie de retrouver son bien libre à la fin du bail.