



Exemple d'un Bail à Réhabilitation – Logement Communal-Nesle
Photo après travaux

Une fois tous les accords obtenus,

- 1- un acte de bail à réhabilitation est signé entre le propriétaire et l'organisme preneur du bail chez un notaire.
- 2- Une assurance propriétaire non occupant est souscrite au nom de l'organisme preneur du bail
- 3- En fonction de l'ampleur des travaux à réaliser, le ménage peut être relogé temporairement dans le parc locatif avoisinant.
- 4- Les entreprises sont alors invitées par des ordres de services à démarrer les travaux.
- 5- Le suivi des travaux est mené en interne ou par une maîtrise d'œuvre externe en fonction de l'enveloppe budgétaire globale du projet
- 6- Une fois les travaux achevés, la famille est invitée à regagner son logement et s'engage par la signature d'un bail à location (ouvrant droit aux aides au logement) à endosser le statut de locataire sur la durée du bail
- 7- A la fin de la durée du bail, le PO reprend le plein droit de sa propriété tout en ayant bénéficié sur toute cette durée d'un logement moderne et salubre mais aussi d'un soutien et suivi technique, financier et sociale si nécessaire.

Le Bail à réhabilitation - Outil et procédure

Le principe

Le B.A.R est un transfert de droit réel immobilier entre une personne privée ou Collectivité et une structure habilitée. Ce dispositif permet la réhabilitation de bien immobilier par le preneur du bail sans que ce dernier n'en supporte l'acquisition financière, le bailleur (propriétaire) récupère le bien en bon état à l'issue du bail sans porter le poids financier de l'investissement.

Le dispositif du B.A.R. a pour objectif de créer des logements à loyers conventionnés (loyer maîtrisé).

Il est également possible d'utiliser cet outil pour un propriétaire occupant qui n'aurait pas capacité à réhabiliter son logement. Dans ce cas, le preneur du bail réalise l'investissement et le propriétaire devient locataire du logement (avec ouverture de droits à l'APL).

La durée

Elle est juridiquement supérieure à 12 années

Elle est aussi variable en fonction :

- du montant de l'opération
- de la surface de l'habitation
- des niveaux des loyers pratiqués
- des subventions mobilisables

Le cadre juridique

Il est défini par les articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la Construction et de l'habitation, le B.A.R fait l'objet d'un acte notarié. Il vise des immeubles ou des parties d'immeubles (en copropriété) existants.

Pendant la durée du bail, le preneur a un droit réel immobilier et agit donc comme propriétaire du bâtiment (maitre d'ouvrage), il assume l'entretien et la maintenance du bien sans toutefois avoir capacité de cession, la propriété réelle restant au propriétaire.

Les avantages

Ce dispositif permet de résorber l'habitat dégradé, de permettre à des propriétaires occupants en difficultés de se décharger sur une structure agréée lui permettant de retrouver un bien aux normes, de lutter contre la vacance et de développer les logements à loyers conventionnés (souvent via les subventions de l'ANAH Agence Nationale de l'Habitat et des Collectivités).

Du fait de la différenciation propriété réelle / opérateur, il rend possible la réalisation de logements conventionnés, sans en supporter le poids de l'acquisition. L'opérateur gère les logements pendant la durée du bail, ce qui correspond à son métier, le propriétaire récupère le bien en bon état à l'issue du bail.

L'immeuble est ainsi confié pendant une période d'au moins douze années à un organisme agréé :

- Qui se charge du montage technique et financier des travaux
- Qui prend les coûts des travaux à sa charge
- Qui rend à son propriétaire un immeuble salubre aux normes modernes d'habitabilité
- Qui perçoit les loyers ainsi que l'aide au logement et gère les autres charges
- Qui assure l'entretien technique et l'environnement
- Et qui rend l'immeuble à son propriétaire en fin d'engagement.

Les étapes de la procédure du bail à réhabilitation

Une fois l'accord du propriétaire juridique obtenu, démarre la procédure suivante :

- 1- signature d'un contrat de pré-étude entre l'organisme agréé et le propriétaire.
- 2- étude architecturale et urbanistique du projet avec le ménage et dépôt de déclaration préalable ou de permis de construire si le projet l'exige
- 3- étude financière sur la base de devis d'entreprises
- 4- montage financier et demande de financement auprès des partenaires locaux
- 5- validation du projet au près du Conseil d'Administration de l'organisme agréé



Bail à Réhabilitation MALIN à NESLE
7 rue des poissonniers à 80 190 NESLE
Photo avant travaux

Exemple d'un Bail à Réhabilitation – Logement Communal-Nesle
Photo avant travaux