

UN OUTIL POUR DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENT LE BAIL À RÉHABILITATION



Le bail à réhabilitation (B.A.R.) est un transfert de droit réel immobilier entre une personne privée, association ou Collectivité, à une structure habilitée comme SOLiHA Charente-Maritime Deux-Sèvres.

Ce dispositif permet la réhabilitation d'un bien immobilier par le preneur du bail sans que ce dernier n'en supporte l'acquisition financière. Le bailleur récupère le bien en bon état à l'issue du bail sans avoir à porter le poids financier de l'investissement.

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

LE BAILLEUR

Le B.A.R. intéresse des personnes (physiques ou morales) qui sont propriétaires de biens immobiliers vétustes et qui souhaitent les affecter à un usage locatif sans investir dans les travaux et sans avoir le souci de les gérer ultérieurement.

Pour les propriétaires privés, ce dispositif répond à un objectif de conservation du patrimoine dans le giron familial.

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

LES AVANTAGES

Ce dispositif permet de résorber l'habitat dégradé, de lutter contre la vacance et de développer les logements à loyer conventionné (souvent via les subventions de l'ANAH Agence Nationale de l'Habitat et des Collectivités). Pour information, les Collectivités n'ont pas accès aux subventions de l'ANAH. Ces logements sont intégrés dans les quotas de logements loi SRU.

Du fait de la différenciation propriété réelle / opérateur, il rend possible la réalisation de logements conventionnés, sans en supporter le poids de l'acquisition. En effet, et compte tenu de la tension immobilière sur le littoral, la production de logements conventionnés est très difficile si l'opérateur assume l'acquisition du bien.

Nous pouvons également assurer la gestion locative des logements via notre Agence Immobilière Sociale.

SOLiHA a monté de multiples opérations de réhabilitation (actuellement 116 logements en propriété) dont une majorité en B.A.R. avec des Collectivités locales.



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. Il assume la gestion, l'entretien et la maintenance du bien sans toutefois avoir capacité de cession, la propriété réelle restant au bailleur. À l'issue du bail, le bien est restitué en bon état au bailleur.

LA DURÉE

La durée du bail est variable en fonction des critères suivants :

- Le montant de l'investissement ;
- Les surfaces locatives des logements à louer ;
- Les niveaux des loyers pratiqués ;
- Les subventions mobilisables.

Compte tenu de la pratique, on constate habituellement des durées de 20 à 40 années. La taille des opérations peut être de 1 à plus de 15 logements. Les opérations sont situées aussi bien en milieu urbain que rural.



Salle de bain après travaux
Exemple : chantier de La Roche Posay