



PACT-HD

Pays Basque



BÂTISSEURS DE SOLIDARITÉS POUR L'HABITAT

BAIL A REHABILITATION

Le principe

Le B.A.R est un transfert de droit réel immobilier entre une personne privée, association ou Collectivité et une structure habilitée comme le PACT-HD du Pays basque. 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 récupère le bien en bon état à l'issue du bail sans en supporter 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 PACT réalise l'investissement et le propriétaire devient locataire du logement (avec droit possible à l'APL).

La durée

La durée du bail est variable en fonction :

- du montant de l'opération
- des surfaces locatives des logements à louer
- des niveaux des loyers pratiqués
- des 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 en milieu urbain ou rural.

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 l'entretien et la maintenance du bien sans toutefois avoir capacité de cession, la propriété réelle restant au bailleur.

Les avantages

Ce dispositif permet de résorber l'habitat dégradé, 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). 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 Pays Basque, la production de logements conventionnés est très difficile si l'opérateur assume l'acquisition du bien. L'opérateur gère les logements pendant la durée du bail, ce qui correspond à son métier, le Bailleur récupère le bien en bon état à l'issue du bail.

Depuis plus de 20 ans, le PACT a monté une vingtaine d'opérations en bail à réhabilitation et a permis la création de plus de 60 logements, dont une majorité avec les Collectivités locales. Deux opérations ont été réalisées sur des biens propriétés soit d'un particulier, soit d'une Congrégation religieuse. Pour les propriétaires privés, ce dispositif répond à un objectif de conserver le patrimoine dans le giron familial.