



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Rehabilitation

Question écrite n° 9142

Texte de la question

Le bail a rehabilitation a ete mis en oeuvre par une loi de mai 1990 qui dispose qu'un proprietaire (commune ou personne privée) donne en bail son immeuble a un organisme HLM ou une SEM ou une association qui rehabilite l'immeuble, le loue et le redonne en bon etat d'entretien au proprietaire, au plus tot douze ans apres la signature du bail. Si un proprietaire prive reste peu enclin a alier sa liberte de pouvoir vendre a tout moment, il n'en demeure pas moins que le bail a rehabilitation peut etre interessant pour des commercants de centre ville qui n'ont pas toujours les moyens de rehabiliter les logements situes au-dessus de leur magasin ; l'obstacle devient alors financier. M. Pierre Micaux se permet d'attirer l'attention de M. le ministre du logement sur cet aspect qui n'est pas negligeable. Le montage actuel permet aux organismes HLM de financer les travaux avec des credits Palulos qui, en principe, sont finances a concurrence de 85 000 francs par logement. Il apparait qu'entre 85 000 francs et 100 000 francs de travaux par logement, avec un bail d'une duree de douze ans, le proprietaire ne recoit aucune rente du fait que les loyers payes par les locataires aux offices d'HLM ou autres ne font que couvrir les remboursements d'emprunts. Meme si la loi de finances rectificative pour 1990 a prevu, pour aider les proprietaires prives a signer ce type de contrat, de considerer les revenus de ces baux comme des revenus fonciers, le probleme n'est pas de savoir si ces revenus sont des revenus fonciers ou pas puisque le montage financier ne permet pas d'offrir de loyer... Pour pouvoir offrir une remuneration aux proprietaires, il conviendrait d'apporter des financements d'Etat plus interessants sur ce type de dossier en faveur des organismes d'HLM mais aussi d'accorder des avantages fiscaux (sous forme d'abattement sur les revenus imposables ou sur l'impôt a payer) aux proprietaires qu donnent leur immeuble en bail a rehabilitation. Il lui demande de bien vouloir lui preciser les initiatives qu'il envisage de prendre dans ce sens.

Texte de la réponse

Le principe pose par la loi du 31 mai 1990 creant le bail a rehabilitation est qu'au terme du bail consenti pour une duree minimale de douze ans, les ameliorations realisees par le preneur beneficient au bailleur sans indemnisation. Le preneur est ainsi tenu de realiser des travaux d'amelioration de l'immeuble a usage d'habitation donne a bail et de le conserver en bon etat pendant toute la duree du bail. Le bailleur beneficie dans ces conditions d'un loyer en nature qui constitue l'element essentiel de sa remuneration. Il pourra egalement jouir a la fin du bail d'un bien revalorise. De plus, par rapport a la duree minimale de dix-huit ans du bail emphytheotique, la duree du bail a rehabilitation permet au proprietaire de recuperer son bien beaucoup plus rapidement. Un bilan des operations realisees est actuellement en cours et permettra de decider s'il convient d'envisager des mesures pour encourager les proprietaires bailleurs et les organismes preneurs a developper le bail a rehabilitation. D'ores et deja, il a ete decide une utilisation experimentale des fonds disponibles au titre du « 1 p. 100 logement » pour des primes complementaires a la Palulos, attribuees a des organismes HLM preneurs de baux a rehabilitation.

Données clés

Auteur : [M. Micaux Pierre](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9142

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 13 décembre 1993, page 4440

Réponse publiée le : 7 mars 1994, page 1174