



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## baux à réhabilitation

Question écrite n° 95174

### Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le bail à réhabilitation. Il souhaiterait savoir si la conclusion d'un bail à réhabilitation dans le cadre des articles L. 251-1 à L. 251-4 du code de la construction et de l'habitation est soumise à tout ou partie des dispositions applicables en matière de commande publique et, dans l'affirmative, quelles sont les procédures à suivre en ce cas.

### Texte de la réponse

Selon l'article L. 252-1 du code de la construction et de l'habitation : « Est qualifié de bail à réhabilitation et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail. Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation. Le bail à réhabilitation est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes que l'aliénation. Il est conclu pour une durée minimale de douze ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction ». Il ressort de cette disposition que le bail à réhabilitation est un contrat par lequel un immeuble à usage d'habitation nécessitant des travaux de réhabilitation est loué à un des organismes mentionnés ci-dessus. Ce dernier s'engage alors à réaliser les travaux nécessaires à la réhabilitation et à l'entretien de l'immeuble pendant la durée du contrat, en contrepartie du droit d'en disposer pendant au moins douze ans. Il est également possible de prévoir que le preneur à bail acquitte un loyer pendant toute la durée du contrat. En tant que tel, le contrat ne semble donc pas répondre à la définition du marché public telle que posée par l'article 1er du code des marchés publics. En effet, un tel bail n'a pas pour finalité première de répondre à un besoin du pouvoir adjudicateur en matière de travaux et ne comporte pas de contrepartie directe ou indirecte au profit de l'organisme preneur. De plus, le bailleur ne bénéficie des aménagements qu'au terme du bail. Cependant, si le pouvoir adjudicateur devait intervenir dans la définition précise des prestations à réaliser, dans la direction technique de l'exécution des travaux, ou si le contrat prévoyait une rémunération correspondant aux travaux réalisés par le preneur, le contrat de bail pourrait être qualifié de marché public.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Marc Roubaud](#)

**Circonscription :** Gard (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 95174

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : économie

**Ministère attributaire** : économie

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 23 mai 2006, page 5306

**Réponse publiée le** : 7 novembre 2006, page 11596