

Fiche 3.1

Un propriétaire confie son bien à un organisme qui le rénove à ses frais et le loue à des ménages modestes. À la fin du bail, le bien rénové revient au propriétaire.

Conception : Clara Mandaron, stagiaire DREAL, mise à jour le 23/06/2025

Bail À Réhabilitation (B.A.R)

<p>Principe de l'outil</p>	<p>Le Bail à réhabilitation (BAR) est un dispositif juridique et financier qui permet à un propriétaire privé ou public de confier son bien, souvent dégradé ou vacant, à un preneur, qui est en général un opérateur social (liste exhaustive des preneurs dans la rubrique « porteur de l'outil ») pour qu'il le réhabilite, l'entretienne et le loue à des ménages précaires à un loyer plafonné, pendant une durée déterminée (entre 12 et 99 ans, en moyenne 30 ans). À l'issue du bail, le bien revient au propriétaire, rénové et valorisé, sans qu'il ait eu à supporter le coût des travaux. Les propriétaires sont généralement de 4 type différents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les propriétaires privés, particuliers ; • Les sociétés foncières ; • Les établissements semi et para-publics ; • Les collectivités territoriales détenant du foncier. <p>Signature d'un bail emphytéotique entre le propriétaire et l'organisme de l'habitat pour une durée minimale de 12 ans et jusqu'à 99 ans.</p> <p>Mise en location du bien rénové avec un loyer maîtrisé, accessible pour les ménages précaires.</p> <p>À la fin du bail, le propriétaire récupère son bien avec les améliorations réalisées.</p>
<p>A quelle politique publique l'outil contribue</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Encourage la réhabilitation du patrimoine immobilier existant (loi ZAN) ; • Permet de produire des logements sociaux (loi SRU) ; • Lutte contre la vacance de logements dégradés (Plan de Lutte contre la Vacance) ; • Contribue à la lutte contre les passoires thermiques, les opérations visant généralement à atteindre une étiquette énergétique B ou C (Loi Climat Résilience).
<p>Références juridiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Articles L-252-1 à 252-6 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la définition de l'outil ; • Article 33 quinquies pour l'exonération d'impôt sur le revenu ; • Article 1400 II du Code Général des impôts pour fiscalité foncière.
<p>Modèle de financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le preneur peut mobiliser des subventions (État, collectivités territoriales, Action Logement, Fondation pour le Logement des défavorisés etc.) et/ou recourir à des prêts pour financer la réhabilitation.

	<ul style="list-style-type: none"> Des logiques de montage économique sont possibles (cofinancement, retour sur investissement).
Porteur de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> Organismes HLM, Sociétés d'Économie Mixte, Collectivités territoriales, Organismes de Foncier Solidaire et Organismes agréés à la maîtrise d'ouvrage dont l'objet est de construire ou donner à bail des logements.
A qui s'adresse l'outil	<ul style="list-style-type: none"> Propriétaires : publics ou privés possédant des biens dégradés. Bénéficiaires : des ménages éligibles à des logements sociaux.
Avantages de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> Encourage la réhabilitation du patrimoine immobilier existant ; Permet de produire des logements sociaux (y compris en diffus dans des zones très tendues) ; Le propriétaire récupère son bien amélioré à la fin du bail ; Avantages financiers pour le propriétaire, qui conserve la nue-propriété du bien mais ne supporte pas les charges durant la durée du bail ; L'organisme porteur de la réhabilitation peut bénéficier d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant toute la durée du bail.
Point de vigilance de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> Le preneur doit être un organisme agréé pour son activité de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L365 - 2 du CCH ; En fonction de l'état du bien, la durée du bail peut varier entre 12 et 99 ans : plus il y aura de travaux à amortir, et plus la durée sera longue ; L'immeuble à rénover doit exister depuis au moins 15 ans ; Les locaux industriels à usage commercial, les résidences secondaires, de tourisme, de loisirs ou tout autre type de local ne sont pas concernés par ce type de location ; Le bail à réhabilitation ne peut pas être reconduit tacitement, il doit faire l'objet d'un nouvel acte authentique à l'issue de la durée initiale.
Témoignages inspirants des acteurs de la région	<p>L'association Adages, implantée dans l'Hérault, à mis en place le BAR, notamment pour réhabiliter un immeuble dégradé en cœur de ville de Sète.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>« Le BAR permet de mener des opérations en diffus, créant ainsi de la mixité sociale dans un tissu urbain tendu (ou non) en complément de la production des bailleurs sociaux. »</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>« Les projets permettent des réhabilitations d'ampleur en mobilisant des aides nationales et locales sur le temps long. Un projet de rénovation porté par un propriétaire privé implique un conventionnement d'une durée de 6 ans, tandis qu'un bail à réhabilitation engage le preneur pour une durée a minima doublée. De plus, ces projets favorisent des économies d'APL par la production de logements à bas niveaux de loyers »</p> <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>Chargée de mission - Adages</i></p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>« Le BAR est un outil pertinent des politiques publiques. Il peut être mis en place avec des propriétaires privés, notamment sur des territoires ciblés par des programmes d'amélioration de l'habitat, y compris sur des immeubles frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité. Lorsque le bailleur est un acteur public, il permet aux collectivités de conserver leur patrimoine tout en le valorisant. Le dispositif favorise également la réhabilitation du parc privé par l'acquisition de biens dégradés, grâce à l'intervention d'organismes fonciers tels que les EPF ou SoliKo. »</p> <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>Chargée de mission - Adages</i></p> </div> </div>
Pour aller plus loin sur l'outil	<p>Fiche outil BAR – Soliha Bretagne Guide de mise en œuvre du PLH – Mulhouse Agglomération</p>

Axe 3 – Je souhaite remobiliser le parc existant