

Le bail à réhabilitation

PRINCIPE



Le bail à réhabilitation est un dispositif qui vous permet, en tant que propriétaire d'un bien immobilier en voie de dégradation, de le faire réhabiliter par la Foncière d'Habitat et Humanisme qui le louera ensuite à des personnes fragilisées.

Vous avez l'assurance :

- de bénéficier sans indemnité à la fin du bail, des travaux effectués en début de bail ;
- d'être exonéré d'impôt sur la valeur de ces travaux ;
- de vous décharger de la gestion locative.

En contrepartie, en plus de la réhabilitation, Habitat et Humanisme vous garantit durant toute la durée du bail :

- de conserver votre bien en bon état d'entretien et de réparation.

GARANTIES JURIDIQUES

Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier.

Preneur

Ce dispositif n'est accordé qu'à certains opérateurs, tels que la Foncière d'Habitat et Humanisme.

Durée

En fonction de l'état du bien, la durée du bail peut varier entre 12 ans et 99 ans : plus il y aura de travaux à amortir, et plus la durée sera longue.

Caractéristiques du bien

Il peut s'agir aussi bien d'un logement individuel, que d'un bâtiment vacant.

Après travaux et pendant toute la durée du bail, ce bien sera exclusivement destiné à l'habitation, et les logements seront conventionnés.

Prix du bail / loyer

Il se détermine principalement par le coût des travaux, que devra amortir Habitat et Humanisme, sur la durée du bail.

Nature des droits conférés

En cédant l'usage de votre bien à Habitat et Humanisme, l'association peut disposer du bien pour le louer à des personnes fragilisées.

Ce transfert de droit réel doit être constaté par acte notarié dont les frais sont à la charge du preneur.

Fin du bail

Habitat et Humanisme vous remet un immeuble en bon état d'entretien sans réclamer aucune indemnité pour les travaux de réhabilitation réalisés.

Vous récupérez la liberté d'usage de votre bien, sauf si vous choisissez de conclure en direct un nouveau contrat de location avec les occupants.

AVANTAGES FISCAUX

Impôts sur le revenu

En fin de bail, la valeur des travaux prévus contractuellement et effectués par Habitat et Humanisme, est exonérée de votre impôt sur le revenu*, même lorsqu'il s'agit de reconstruction ou d'agrandissement.

**exonération réservée aux contribuables pers. physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés*

Impôt sur la fortune immobilière

La valeur du bien sort du champ de l'assiette de calcul de l'IFI, et ce pendant toute la durée du bail à réhabilitation.

Taxe foncière

La taxe foncière est établie au nom d'Habitat et Humanisme.

SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés :

- Du coût et du suivi des travaux ;
- De la gestion locative et de ses frais ;
- De frais d'entretien du bien.

Textes de référence :

Description du dispositif :

Art L-252-1 à 252-4 du code de la construction et de l'habitation

Avantages fiscaux - Code Général des Impôts :

- art 33 quinquies (exonération d'impôt sur le revenu)
- art 1400 II (taxe foncière)