



**Le bail à réhabilitation,  
un outil au service de la  
Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion**

# **Cadre d'intervention : l'insertion par le logement**

- **Logement = droit fondamental**
- **Logement ≠ hébergement**
- **« Logement d'abord »**

# La Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

- « Foncières » des associations d'insertion par le logement
- Généralement sous forme de sociétés (demande CDC)
- Agrément ministériel obligatoire
- Partout en France, affiliées à de grandes fédérations : FAPIL (35 organismes MOI), Habitat & Humanisme, Soliha...
- Bénéficiaires : ménages défavorisés
- Travaillent en complémentarité avec des associations pour la gestion (AIVS® par ex) et l'accompagnement social.

# Modes de production de logements de la MOI

- Logements sous toutes leurs formes : logements familiaux, résidences sociales, pensions de famille...
- « En diffus »
- Financement : PLAI et « ANAH très social »
  - Niveaux de loyers les plus bas du marché :  
T2 de 38m<sup>2</sup> à 270€ à St-Etienne / 290€ à Lyon
- Obtention de « droits réels » : pleine propriété ou baux à réhabilitation (baux emphytéotiques)



# Néma Lové

- Société coopérative à responsabilité limitée (SCRL) créée en 2001
- Coopérative à but non lucratif, propriété d'associations d'insertion par le logement
- Agréé pour produire dans le Rhône, la Loire et la Haute-Loire
- Outil foncier pour les associations qui n'en sont pas dotées (vs. HH, Soliha, SNL...)
- Ouvert à de nouveaux coopérateurs : 8 en 2020 ; 10 en 2023 ; 12 en 2026
- Originalité : sans fonds propres
- Au service des projets sociaux portés par ses sociétaires. Intervient à leur demande
- Parc : 176 logements en 2026, dont 60 logements familiaux, le reste en structures collectives (pensions de familles et résidences sociales). 80% du parc dans la Loire.

# Le Bail à réhabilitation : présentation

- Sous-catégorie du bail emphytéotique (avec le bail à construction)
- Démembrement temporaire de propriété
- Très sûr pour les deux parties (acte notarié)
- Transmissible, tant aux héritiers qu'à un autre organisme
- Sort entièrement du patrimoine du nu-propriétaire pendant toute sa durée (sort de la base IFI éventuelle, pas de taxe foncière, aucune charge... mais pas de loyer)

# **Le Bail à réhabilitation : intérêts pour le propriétaire**

- **Conserver un patrimoine** qui nécessite de gros travaux, que le propriétaire n'aurait pas les moyens d'assumer
- **Soutenir la production de logements sociaux**
- **Requalification du patrimoine bâti**

# Le Bail à réhabilitation : intérêts pour l'organisme MOI

- Permet de **produire là où le foncier est trop cher**
  - En se partageant le coût du foncier, voire en le mettant à zéro pour l'organisme MOI
- **Travail partenarial** (collectivité ou organisme solidaire)
- Contribution à la **requalification ou à l'amélioration du patrimoine bâti**
- Apporter une **solution pour des propriétaires en difficulté**

# Synthèse : Pleine propriété vs. Bail à réhabilitation

Pleine propriété	Bail à réhabilitation
<ul style="list-style-type: none"><li>- Durée illimitée</li><li>- Constitution d'un patrimoine</li><li>- S'équilibre avec des fonds propres ou sur un marché très bas (opportunités à St-Etienne &lt; 800€/m<sup>2</sup>)</li><li>- Difficile quand foncier très cher (Paris, Lyon...)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- De 12 à 99 ans</li><li>- En Pratique :<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 20-25 ans avec un particulier</li><li>➤ 30 à 40 ans avec un organisme solidaire</li><li>➤ 40 à 60 ans avec une collectivité</li></ul></li><li>- Pas de reconduction tacite</li><li>- Disparition du patrimoine pour l'organisme MOI à terme</li><li>- Obligation de reloger les occupants en fin de bail</li><li>- Prévoir provisions pour restitution du bail</li></ul>

# Soliko : la finance solidaire au service de la maîtrise d'ouvrage d'insertion

- Créée en 2014 par La Fondation pour le Logement des Défavorisés (ex-Fondation Abbé Pierre) et AG2R-La Mondiale
- Société financière qui capte des fonds d'épargne solidaire (labellisée Finansol)
- But : permettre aux organismes MOI de continuer à produire dans les zones tendues, où l'immobilier est devenu trop cher
- A ce jour, ont engagé 77M€ dans 930 projets
- Convention avec Néma Lové pour produire 5 à 10 logements par an dans la Métropole de Lyon (10 logements produits à ce jour, sur 9 adresses différentes)



**Nu-proprétaire « donneur à bail »**  
*Collectivité, particulier, organisme solidaire*



**Foncière coopérative**  
*Production de logements*



**Agence Immobilière à Vocation Sociale**  
*Gestion locative adaptée*  
*Sociétaire*

**Autre association sociétaire**  
*Accompagnement social lié au*  
*logement*

**Coopération pour la production et la**  
**gestion de logements d'insertion**  
**en bail à réhabilitation**



# Lyon 3 : logements diffus de la Métropole de Lyon

**Genèse** : acquisition dans les années 90 pour un projet finalement abandonné, ou pour sauvegarder une copropriété en difficulté

**Durée du BàR** : 55 ans

**Droit au bail** : refinancement de 50% de la valeur foncière (72 000€)

**Loyer au nu-propiétaire** : 1€/an

**Travaux** : travaux lourds (amiante, pbs structurels, création d'une jacobine en toiture, négociation avec l'ABF...).

**Coût travaux** pour 2 logements, un T3 et un studio : 136 000€ HT



# Lyon 7 : logements diffus confisqués par l'AGRASC / Action Métropole de Lyon

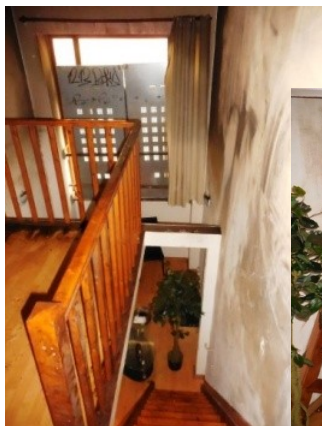
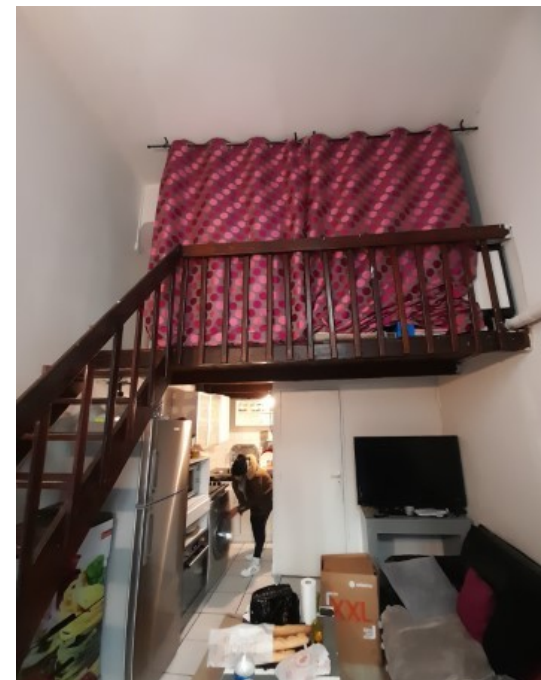
**Genèse** : biens « mal acquis » confisqués à un proxénète par l'AGRASC, rachetés par la Métropole de Lyon pour en faire du logement d'insertion

**Durée du BàR** : 55 ans

**Droit au bail** : refinancement de 25% de la valeur foncière soit 105 000€ pour 4 logements réunis en 3.

**Loyer au nu-proprétaire** : 1€/an

**Travaux** : isolation et remise à neuf du premier logement ; réorganisation complète des deux autres, dont fusion avec un appartement mitoyen indécents. Total : 157 000€ HT.



# St-Etienne : Immeuble de 9 logements avec un particulier

**Genèse** : un immeuble qui n'était plus en état d'être loué. Le propriétaire voulait pouvoir le transmettre à ses héritiers

**Durée du BàR** : 26 ans

**Droit au bail** : 0€

**Loyer au nu-propiétaire** : 0€/an

**Travaux** : remise à neuf complète (isolation intérieure et extérieure, confortement planchers, fenêtres et tous travaux intérieurs. Total : 740 000€ HT



# Charbonnières-les-Bains : transformation d'une ancienne maison de maître en 8 logements

**Genèse** : Ancienne maison d'enfants désaffectée. Legs à la Ville de Lyon, tènement concédé en bail emphytéotique à CAPSO, association de protection de l'enfance et sociétaire de Néma Lové.

**Durée du BàR** : 46 ans

**Droit au bail** : 0€ (et apport de 300 000€ de l'association d'origine)

**Loyer au nu-propiétaire** : 0€/an

**Travaux** : réorganisation complète, désamiantage, micropieux, rénovation totale... 1,2M€ HT.



# Rive-de-Gier : pension de famille de 25 logements

## Bail à construction

**Genèse** : L'ANEF 42 souhaitait créer une pension de famille et a fait appel à Néma Lové en en devenant sociétaire. Acquisition du terrain par l'ANEF auprès de l'Etat (succession vacante).

**Durée du BâC** : 40 ans

**Droit au bail** : 0€

**Loyer au nu-propiétaire** : 0€/an

**Travaux** : construction neuve. 2,4M€ HT



# St-Etienne : résidence sociale pour jeunes de 18 logements

**Genèse** : demande de l'Agence Solidarité Logement, sociétaire de Néma Lové. Prospection sur Le Bon Coin ; achat par Soliko et rétrocession simultanée en BàR à Néma Lové

**Durée du BàR** : 42 ans

**Droit au bail** : 350 000€ (bien acquis pour 684 000€)

**Loyer au nu-propiétaire** : 3 000 €/an pour le bâtiment

**Travaux** : réorganisation de l'immeuble, de 11 logements à l'origine. Combles aménagés, chaudière à granules, jardin... Coût : 1,12 M€ HT



# St-Etienne : un bâtiment pour un Accueil de jour et 5 logements avec l'association Triangle

**Genèse** : demande de Triangle à Soliko, qui gère un Accueil de jour à St-Etienne, de déménager car ses locaux sont insalubres, inadaptés, trop petits, éclatés... Triangle devient sociétaire de Néma Lové, qui fait acheter un bâtiment par Soliko prospecté sur le Bon coin. Rétrocession simultanée en BàR à Néma Lové, qui louera le tout à Triangle.

**Durée du BàR** : 30 ans

**Droit au bail** : 111 000€, soit 50% du prix d'achat

**Loyer au nu-proprétaire** : 1 000€/an pour l'ensemble

**Travaux** : réorganisation complète du RDC, division du logement du 1<sup>er</sup> étage en 3 logements, réfection complète de l'immeuble. Travaux : 0,4M€ HT



# Lyon et sa métropole :

## logements en diffus en copropriété avec Soliko

**Genèse** : Convention avec Soliko pour produire. Prospection sur petites annonces en lien avec ses sociétaires. Acquisitions Soliko.

**Durée des BàR** : 40 ans

**Droit au bail** : 35% du coût d'acquisition en moyenne

**Loyer au nu-propriétaire** :  
300€/an/logement

**Travaux** : remise à neuf ; atteinte du début de l'étiquette C du DPE (< 135KWh/m<sup>2</sup>/an)



## D'autres modalités de baux à réhabilitation possibles

- Acquisitions par des collectivités sur prospection des organismes MOI (ex : UTPT Grenoble)
- Rachat du logement d'un propriétaire impécunieux vivant en logement insalubre. Celui-ci devient locataire de son propre logement, puis en récupère la propriété à terme (ex : Soliha)