

Dissocier le foncier de l'immobilier**Donner un droit d'usage provisoire sans vendre le foncier : le bail réel immobilier**

Cette fiche est la deuxième d'une série de 3 fiches sur le thème :
« Dissocier le foncier de l'immobilier »
issue de l'ouvrage
« *Maîtriser l'impact économique du foncier* »

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.



© Cerema

Le bail réel immobilier relatif au logement (BRI) est un bail de longue durée. Nouvellement créé, il vise à développer une offre de logements intermédiaires. Celle-ci cherche à répondre au constat d'un décalage entre revenus disponibles des ménages et prix des logements (en accession ou location).

En proposant des biens en location ou à la vente, dans une gamme de prix située entre le parc locatif social et le parc de logement libre, il doit concourir à diversifier l'offre de logement et proposer une offre immobilière plus accessible aux classes intermédiaires, et particulièrement aux jeunes ménages primo-accédants.

| Cadre | Fonds publics mobilisés | Bénéficiaires | Technique | Prérequis |
|---|---|----------------------------------|--|--|
| L. 254-1 à L. 254-9 du Code de la construction et de l'habitation | Indirectement par l'immobilisation du foncier (si le foncier est public) | Bailleurs sociaux principalement | Mise à disposition encadrée du foncier au preneur qui peut en disposer dans la durée du bail sans avoir à en faire l'acquisition | Dispositif dédié au logement intermédiaire Communes carencées exclues du dispositif |
| | Effet levier | Porteur | | |
| | Équivalent au prix du foncier (bâti ou non) déduction faite du coût lié aux obligations auxquelles le preneur s'engage au travers du bail | Collectivités locales | | |

Définition

Le bail de longue durée spécifique dit « bail réel immobilier » (BRI), est un dispositif par lequel un bailleur s'engage à consentir des droits réels sur un terrain durant une période limitée. En échange d'un prix de mise à disposition avantageux des terrains, le preneur s'engage à construire ou à réhabiliter des constructions destinées à du logement intermédiaire, entre le logement libre et le logement social. Il doit mettre à disposition ce type de bien à des ménages éprouvant des difficultés financières à se loger dans le parc privé

sans pour autant avoir accès au parc public du fait d'un niveau de revenu trop important.

Ce nouvel instrument, proche du bail à construction et du bail emphytéotique, est destiné à favoriser la production de logements à prix abordable grâce à une dissociation du foncier et du bâti. Il permet ainsi de diminuer le coût des logements proposés sur le marché et confère au preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété.

Champ d'application

Le BRI sert à développer une offre de logements intermédiaires. Ces logements doivent :

- **faire l'objet d'une aide directe ou indirecte** accordée par l'État, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par une personne morale de droit privé. Cette aide est condi-

tionnée au respect, pendant une certaine durée, d'engagements quant à l'occupation du logement et à son prix¹ ;

- être destinés à une occupation à titre de **résidence principale par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des**

¹ Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre, et notamment les modalités de contrôle de l'affectation des logements et les sanctions liées à la méconnaissance de cette affectation ainsi que la méthode de calcul de la valeur des droits réels afférents aux logements, objets du bail, appliquée à chaque cession de ces droits).

plafonds déterminés en fonction de la typologie du ménage, la localisation et le mode d'occupation du logement²;

- faire l'objet d'un **prix d'acquisition ou d'un prix de location qui n'excèdent pas des plafonds** déterminés en fonction de la localisation du logement, de son type et,

le cas échéant, de son mode de financement³.

- Les outils de développement du logement intermédiaire (dont le BRI) peuvent être mis en œuvre sur tout le territoire⁴ **à l'exclusion des communes carencées au titre de la loi SRU.**

Mise en oeuvre

Le premier décret⁵ pris en application de l'ordonnance a été publié le 1^{er} octobre 2014. Il détermine les plafonds de loyers, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire.

Un deuxième décret⁶ précise la méthode de calcul de la valeur des droits réels afférents aux logements, objets du bail, appliquée à chaque cession de ces droits. Il détermine les modalités de contrôle de l'affectation des logements et les sanctions liées à la méconnaissance de cette affectation. En outre, il précise les conditions de nullité et résiliation du contrat de bail immobilier.

Utilisation du bien

Le bien peut être soit loué à des ménages sous conditions de ressources et selon des loyers plafonnés, soit vendu.

La durée du BRI est comprise entre 18 et 99 ans. Durant cette période, le bail ne peut être résilié sans cause justifiée. Cela garantit une véritable stabilité des droits réels durant la durée du bail.

Cas de la location

Lorsque le preneur décide de louer le logement construit ou réhabilité, le contrat de location

reproduit, sous peine de nullité, certaines dispositions légales relatives au BRI⁷.

Dans le cadre d'une location soumise à la loi du 6 juillet 1989 (location vide ou meublée), le bailleur doit mentionner en caractères apparents la date d'extinction du BRI et son effet sur le contrat de bail.

À défaut, les titulaires d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de 36 mois à compter de la date d'expiration du BRI, moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer (cette durée est réduite à douze mois pour les résidents de logement-foyer).

Pendant toute la durée du contrat, le loyer n'excède pas des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et le cas échéant de son financement, lequel ne saurait être inférieur, pour les logements donnés en location, aux plafonds de loyer applicable aux biens acquis avec un prêt locatif social (PLS).

Cas de la cession des droits réels

Plutôt que de louer le bien, le preneur du BRI peut céder son droit réel immobilier à un accédant (satisfaisant à des conditions de ressources) ou

2 Décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire.

3 Décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire.

4 Initialement prévu uniquement dans les zones tendues, ce dispositif a été élargi par l'article 73 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron ».

5 Décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire.

6 Décret n° 2016-855 du 27 juin 2016 relatif au bail réel immobilier. Il définit les modalités d'application des articles L. 254-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, créées par l'article 4 de l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative aux logements intermédiaires.

7 Article L. 254-1 du Code de la construction et de l'habitation relatif à la définition du bail et troisième alinéa de l'article L. 254-2 relatif aux servitudes que peut acquérir et consentir le preneur.

à un autre investisseur qui sera propriétaire temporairement du logement construit ou réhabilité (mais non du terrain).

À cet effet, l'acquéreur devra recevoir de la part du cédant une offre préalable d'acquisition mentionnant de manière apparente le caractère temporaire du droit réel et sa date d'extinction.

Le cédant est tenu de maintenir son offre préalable pendant trente jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur potentiel.

Cette offre préalable ne peut être acceptée par l'acquéreur potentiel avant un délai de dix jours à compter de sa réception. Le prix d'acquisition du logement sera inférieur à un prix plafond inférieur au prix du marché dans le cadre d'une acquisition classique (voir formule de calcul du décret).

Parties prenantes

Les parties au contrat de bail réel immobilier peuvent être des personnes privées ou des personnes publiques prêtes à privilégier l'offre de logements intermédiaires en limitant le prix de leur foncier dans le cadre de ce nouveau type de bail. En contrepartie, le propriétaire des terrains a la garantie que l'effort fait sur le prix du terrain ne sera pas détourné par le biais d'un plafonnement des loyers et d'une régulation des prix de cession des droits réels.

Le bail est conclu entre un propriétaire de terrains ou de bâtiments à réhabiliter, qui peut être une personne physique ou une personne morale de droit privé (fondations, associations...), et un preneur qui peut être un investisseur personne physique, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités, un EPCI ainsi qu'un établissement public foncier.

Un bien immobilier appartenant au domaine privé d'une collectivité territoriale, un groupement de collectivités, un EPCI peut également faire l'objet du BRI. Par contre, l'État et ses établissements publics – à l'exception des établissements publics fonciers – ne pourront pas consentir de BRI.

Droits du bailleur

Comme dans un bail à construction ou à réhabilitation, dans le cadre du BRI, le preneur s'engage

à construire ou à réhabiliter des constructions existantes.

Pendant la durée du bail, le terrain demeure la propriété du bailleur qui le met à disposition moyennant un loyer (modique). Les constructions ou améliorations sont quant à elles, le temps du bail, la propriété du preneur. Elles deviendront automatiquement la propriété du bailleur à l'expiration du bail. Le bailleur a la possibilité de demander la résiliation judiciaire du contrat suite à la défaillance du preneur après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 6 mois (contre deux ans dans le cas des baux emphytéotiques).

Il peut également faire figurer un pacte de préférence stipulant qu'il est prioritaire pour acquérir les droits réels en cas de cession.

Droits du preneur

Le preneur des droits réels disposera de tous les droits et prérogatives d'un propriétaire sur le bâti.

Le preneur pourra notamment :

- céder son propre droit au bail ;
- céder à un accédant la propriété de son droit de propriété temporaire sur les constructions édifiées ou à un autre investisseur en vue de la location du bien ;
- donner le bien en garantie hypothécaire ;
- consentir un bail locatif à un ménage éligible dans les conditions légales (plafonds de ressources et de loyers).

Affectation du bien

Pendant toute la durée du contrat, les logements doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par décret.

Intérêts et points de vigilance

Intérêts

- Dissocier le prix du foncier du coût du bâti : le foncier n'étant pas cédé, le preneur n'aura à supporter que le coût de la construction qu'il s'engage à édifier ou à réhabiliter. La réalisation de son projet s'en trouvera ainsi facilitée.
- Promouvoir une offre de logement intermédiaire, entre le logement libre et le logement social et ainsi contribuer à la diversification des modes d'accès au logement, en particulier pour des ménages éprouvant à la fois des difficultés à prétendre aux logements sociaux à cause de revenus trop élevés mais n'ayant pas les moyens suffisants pour accéder à l'offre privée.
- Impliquer de nouveaux acteurs dans la production de logements intermédiaires : le BRI peut inciter des investisseurs à acquérir de manière temporaire des logements à partir du moment où ils seront loués à des personnes remplissant les conditions de ressources. Il permet ainsi la mobilisation de fonds privés pour la production de ce type de logements intermédiaires.
- Assurer au preneur une stabilité d'usage du bien : l'absence de clause de résiliation unilatérale assure au preneur la période d'utilisation du bien initialement définie dans le bail.
- Encadrer les conditions du bail : par rapport aux autres types de baux, il présente à la fois

l'intérêt d'offrir une clause antispéculative permettant d'encadrer le prix de cession des droits réels, et une clause d'affectation, rendant obligatoire l'utilisation du bien à titre de résidence principale. En empêchant la résiliation sans cause, il doit permettre de lever les réticences des acquéreurs vis-à-vis du caractère temporaire du bien.

Points de vigilance

- Prévoir l'amortissement des travaux durant la durée du bail : les constructions ont vocation à devenir la propriété du bailleur à la fin du bail, sans que le preneur puisse revendiquer de droit de propriété sur le bien qu'il aura édifié.
- Informer le locataire de la fin du bail d'habitation à l'expiration du BRI. À défaut de cette mention, le locataire/acquéreur temporaire pourra se maintenir 36 mois de plus dans le bien.
- Bien définir l'usage du bien avant la signature, compte tenu de l'encadrement strict du bail (l'immeuble doit être occupé à titre de résidence principale et au profit de personnes disposant de ressources limitées).
- S'assurer que les plafonds de loyer ou de cession sont inférieurs aux prix du marché.

Textes de référence

- Ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire
- Code de la construction et de l'habitation : articles L. 254-1 à L. 254-9
- Décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire (LI)
- Décret n° 2016-855 du 27 juin 2016 relatif au bail réel immobilier (articles R. 254-1 à R. 254-9 du Code de la construction et de l'habitation)

Pour en savoir plus

- Cerema. *Maîtriser l'impact économique du foncier : Un enjeu pour favoriser les opérations d'aménagement et de construction*. 2018. 80 p.
- Cerema. Fiche outils n°9 : *Mettre à disposition le foncier pour favoriser la production durable de logements abordables : OFS BRS* - avril 2019

Série de fiches outils « Dissocier le foncier de l'immobilier »

| | | |
|--|---|--|
| Fiche n°7 Donner un droit d'usage provisoire sans vendre le foncier : les baux de longue durée | Fiche n°8 Donner un droit d'usage provisoire sans vendre le foncier : le bail réel immobilier (BRI) | Fiche n°9 Mettre à disposition le foncier pour favoriser la production durable de logements abordables : OFS BRS |
|--|---|--|

Site outil de l'aménagement

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

Contacts

Cerema Territoires et ville - Département Urbanisme et Habitat

Guillaume Fauvet

04 72 74 58 13

guillaume.fauvet@cerema.fr

Maquettage
Cerema Ouest
Département Transitions
Territoriales

© 2019 - Cerema
La reproduction totale ou
partielle du document doit
être soumise à l'accord
préalable du Cerema.

Librairie en ligne : www.cerema.fr

La collection « Références » du Cerema

Collection
Références

ISSN 2276-0164
2019/19

Cette collection regroupe l'ensemble des documents de référence portant sur l'état de l'art dans les domaines d'expertise du Cerema (recommandations méthodologiques, règles techniques, savoir-faire...), dans une version stabilisée et validée. Destinée à un public de généralistes et de spécialistes, sa rédaction pédagogique et concrète facilite l'appropriation et l'application des recommandations par le professionnel en situation opérationnelle.

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment