

Favoriser la location et l'accès à la propriété des logements intermédiaires

Le bail réel immobilier (BRI)

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

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



Face à l'écart très important des niveaux de loyers entre le parc privé et le parc social en zone tendue, rendant particulièrement difficile l'accès au logement pour des ménages à revenus moyens ou intermédiaires, en 2013, le législateur a habilité le gouvernement à prendre par ordonnance des dispositions destinées à favoriser le développement des logements intermédiaires dans les communes situées en zone tendue. C'est donc par l'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire que le bail réel immobilier (BRI), bail de longue durée spécifique, a été créé afin de développer une offre de logements à prix abordable et relancer la construction. Ce contrat a, par la suite, été généralisé par la loi Macron du 6 août 2015 afin de ne plus être réservé aux seules communes en zones tendues.

Fiche outils - novembre 2022

Notion de bail réel immobilier

Définition

■ Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

Les logements intermédiaires, qui se distinguent des logements locatifs sociaux, sont des logements :

- faisant l'objet d'une **aide directe ou indirecte** accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale,
- destinés à être **occupés**, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement,
- et dont le **prix d'acquisition ou de location n'excède également pas pendant la durée précitée des plafonds** fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement.

Cette définition des logements intermédiaires vise également à permettre aux collectivités territoriales ou à leurs groupements d'en prévoir la production dans les documents de planification et de programmation (PLU - PLH). Jusqu'à la loi 3DS du 21 février 2022, la production de logements intermédiaires n'était pas autorisée dans les communes carencées en logement social au titre de la loi SRU.

Il s'agit donc de logements dont les loyers et les prix à l'accession se situent entre le marché social et le marché libre.

■ Qu'est qu'un bail réel immobilier ?

Le BRI est un contrat de bail par lequel un propriétaire (personne physique ou personne morale de droit privé) consent, pour une **longue durée (de 18 à 99 ans)**, à un preneur, avec **obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes**, des droits réels en vue de la location ou de **l'accession temporaire à la propriété** de logements :

- destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés, à titre de **résidence principale**, par des **personnes physiques** dont les **ressources n'excèdent pas les plafonds des logements intermédiaires**,
- dont, pendant toute la durée du contrat, le **prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, 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 mode de financement (applicables en matière de logements intermédiaires).

Ce contrat peut également être conclu par les **collectivités territoriales, leurs groupements, leurs établissements publics, et les établissements publics fonciers de l'Etat**.

L'objectif du bail réel immobilier est de permettre pendant la durée du bail, une **dissociation du foncier, propriété du bailleur, et du bâti, propriété temporaire du preneur**. Ce mécanisme vise à alléger, au profit *in fine* des occupants personnes physiques, le prix des logements proposés à la location ou à l'accession temporaire à la propriété, en annihilant la charge foncière.

Le bailleur s'engage ainsi à consentir des **droits réels** à des prix avantageux sur un terrain pendant une période déterminée, en échange de quoi le preneur s'engage à construire ou à réhabiliter des constructions destinées à du logement intermédiaire. Les ouvrages reconstruits ou réhabilités devront être mis à disposition des ménages en difficultés pour accéder au parc de logement privé, mais dont les ressources trop importantes ne permettent pas d'avoir accès au parc social.

À noter

Le bail réel immobilier est réservé au secteur du logement intermédiaire. Il doit donc être distingué du **bail réel solidaire (BRS)**, qui est également un contrat de bail de longue durée, mais toutefois institué pour favoriser la location et l'accession à la propriété de logements sociaux.

BRI accession et BRI location

En pratique, le bailleur, propriétaire foncier, accorde des droits réels de longue durée à un promoteur qui devra construire ou réhabiliter des logements intermédiaires. Le bailleur demeure propriétaire du sol. Le preneur détient un droit réel sur ce sol ainsi qu'un droit de propriété temporaire de longue durée sur les constructions à réhabiliter ou à réaliser.

Deux cas de figure peuvent ensuite se présenter :

- Soit le programme de logements intermédiaires est acheté en l'état futur d'achèvement par un investisseur qui, devenant preneur au bail, louera pendant toute la durée du bail les logements intermédiaires sous condition de ressources des locataires et de plafond de loyer (**BRI location**),
- Soit le programme est vendu en lots en VEFA à des accédants à la propriété intermédiaire, sous condition de ressources et de plafonnement des prix de vente (**BRI accession**).

À noter

Tout projet de cession de droits réels afférents aux logements, objets du BRI, doit faire l'objet d'une information au profit de l'acquéreur visant à assurer son **consentement éclairé** sur **le caractère temporaire du droit réel** qu'il acquiert. Il s'agit d'une règle prescrite à peine de nullité de la vente.

De même, le bail d'habitation doit également mentionner la date d'extinction du BRI. A défaut, les locataires ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de 36 mois à compter de la date d'expiration du bail moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer applicable (art. L. 254-1 à L. 254-4 CCH).

Conclusion du BRI

Logements concernés

Le BRI peut être conclu pour des logements répondant à trois critères cumulatifs :

- Les logements doivent faire l'objet d'une **aide directe ou indirecte** accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par une personne morale de droit privé
- Les logements doivent être **occupés** pendant toute la durée du contrat, **à titre de résidence principale** par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du bien. Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.
- Le **prix d'acquisition ou**, pour les logements donnés en location, le **loyer**, ne doit pas excéder les plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement.

Si la destination principale de logement est nécessaire à la conclusion d'un BRI, une proportion de 25 % de la surface de plancher de l'immeuble objet du bail peut être destinée à des **activités accessoires**. Cela permet par exemple à des immeubles collectifs d'accueillir des commerces en rez-de-chaussée, ou encore des professions libérales.

Rappel

Une résidence principale est un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas de force majeure, pour raison de santé, pour obligation professionnelle (art. 31-10-6 1^o CCH).

Publicité foncière et fiscalité

■ Principe

La nature (droit réel immobilier) et la durée (supérieure à 12 ans) du BRI imposent une publication au service de la publicité foncière à peine d'inopposabilité aux tiers. Il doit être établi par acte authentique, et est soumis à la double formalité d'enregistrement et de publicité foncière.

■ Exonérations de taxe de publicité foncière

Sont exonérés de taxe de publicité foncière :

- Les BRI consentis à un preneur avec obligation de construire
- Les BRI consentis à un preneur avec obligation de réhabiliter les constructions existantes lorsque les conseils départementaux ont utilisé la faculté d'exonération offerte par l'article 1594 J du CGI. L'acte présenté à la formalité doit faire mention du bénéfice de cette exonération.

Droits et obligations des parties au contrat

Obligation de réaliser des travaux de construction ou de réhabilitation et d'entretien des biens

Le bail réel immobilier **oblige le preneur à réaliser des travaux de construction ou de réhabilitation de logements intermédiaires**, dans le respect des stipulations du bail.

Le preneur ne peut effectuer **aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble**. Il ne peut pas davantage démolir en vue de reconstruire les ouvrages existants ou ceux édifiés (sauf stipulation contraire au sein du bail).

Le preneur est tenu de **maintenir en bon état d'entretien et de réparation** les constructions existantes lors de la conclusion du bail et les constructions à réaliser ou rénover.

Les constructions et améliorations réalisées par le preneur qui sont sa propriété le temps du bail, deviennent la propriété du bailleur à son issue. A la fin du bail, le preneur ne pourra réclamer, sauf stipulations contraires, d'indemnité pour les améliorations qu'il aura effectuées.

Principe de libre jouissance des biens

Le preneur peut jouir librement des constructions et des installations qu'il a édifiées ou rénovées, à la condition toutefois qu'il ne soit pas porté atteinte à la destination de l'immeuble (c'est-à-dire à la destination de logement intermédiaire répondant aux trois critères cumulatifs exposés au paragraphe 2.1) ou à l'état dans lequel il a été convenu que constructions seraient remises en fin de bail.

Il est possible pour le preneur d'acquiescer des **servitudes actives** ou de consentir des **servitudes passives**, à condition que celles-ci soient indispensables à la réalisation des constructions et ouvrages édifiés en application du bail.

Sauf accord du bailleur, le preneur ne peut constituer des servitudes passives au-delà de la durée du bail.

Le preneur peut également consentir des baux sur l'immeuble. Ces baux et droits s'éteignent toutefois à la fin du BRI. Une clause peut néanmoins prévoir la continuation des baux par le bailleur.

Taxes, charges et redevance

Le preneur doit s'acquiescer de toutes les charges, taxes et impôts relatifs à l'immeuble donné à bail, mais également aux constructions réalisées.

Le preneur doit en outre s'acquiescer auprès du bailleur du paiement d'une **redevance** dont le montant tient compte des conditions d'occupation des logements, objet du BRI. Le bail peut prévoir l'obligation pour le preneur de se libérer par avance du paiement de la redevance pour tout ou partie de la durée du bail.

Le défaut de paiement de la redevance après mise en demeure infructueuse pendant 6 mois autorise le bailleur à solliciter la résiliation judiciaire du BRI. En cas de résiliation amiable ou judiciaire, les baux d'habitation conclus par le preneur sont transférés de plein droit au bailleur.

Transmission des droits réels

Cession du droit au bail

Le preneur peut céder son propre droit au bail, son droit de propriété temporaire sur les constructions édifiées.

Pour tout projet de cession de droits de propriété temporaire sur les constructions édifiées objets du BRI, l'acquéreur reçoit de la part du cédant une **offre préalable d'acquisition**, laquelle **mentionne expressément le caractère temporaire du droit réel**, et sa date d'extinction.

L'offre préalable doit être maintenue pendant une durée de 30 jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur potentiel.

Lorsque l'acquéreur potentiel reçoit l'offre préalable, un délai de 10 jours doit être observé avant signature d'une promesse de vente ou d'une vente. L'acquéreur bénéficie en outre d'un délai de rétractation de 10 jours à compter de la notification de l'acte conclu en vue de l'acquisition.

La valeur des droits réels cédés tient compte du caractère temporaire de la propriété liée au BRI, et ne peut ainsi dépasser un certain plafond dont la détermination est fonction de la durée du bail restant à courir, du taux de capitalisation annuel ainsi que de la valeur locative annuelle du bien pour l'année de cession.

Remarque

En cas de cession des droits réels, un contrôle du respect des plafonds de ressources est opéré grâce à l'obligation d'annexer au contrat de cession des droits réels une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du contrat.

Le titulaire des droits réels notifie au bailleur, par LRAR, dans le mois suivant la signature d'un contrat de cession des droits réels, une copie du bail ou de l'acte de cession et de ses annexes.

Succession

Les conditions de ressources ne sont pas applicables aux transmissions successorales des logements au conjoint survivant, au partenaire du pacte civil de solidarité, aux personnes mentionnées à l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 ni au conjoint survivant co-titulaire du bail, lesquels pourront continuer à occuper les lieux.

Les « autres » héritiers devront répondre aux conditions de ressources prévues par le régime du logement locatif intermédiaire, ou à défaut, céder leurs droits réels.

Rupture, poursuite, expiration du bail

Absence de résiliation unilatérale et de reconduction tacite

Le BRI présente une première particularité : il ne peut prévoir **aucune faculté de résiliation unilatérale**.

La seule hypothèse de résiliation unilatérale intervient en cas de non-exécution des obligations du bail. En effet, à défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du BRI.

Les cas d'inexécution contractuelles peuvent être :

- La non-réalisation des constructions et travaux
- Le non-maintien en bon état

- Le non-paiement de la redevance
- Le non-respect des conditions d'occupation du logement à titre de résidence principale
- Le non-respect des conditions de ressources
- Le non-respect du plafond du prix de loyer pour les logements donnés en location

Les contrats conclus en méconnaissance du code de la construction et de l'habitation sont frappés de nullité relative. L'action en nullité doit être exercée dans le délai de 5 ans à compter de la signature du BRI.

Seconde particularité, le BRI ne peut faire l'objet **d'aucune tacite reconduction**.

Sort des constructions en fin de bail

Les parties conviennent de l'état du bien à la fin du bail. Ainsi, le preneur s'engage à ce que le bien soit dans l'état convenu entre les parties à l'issue du BRI. Le bailleur est garanti de devenir propriétaire d'un bien correspondant à ses attentes.

Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété pendant la durée de validité du bail, et deviennent ensuite la propriété du bailleur à l'expiration du bail.

Par principe, les ouvrages édifiés deviennent la propriété du bailleur à l'expiration du bail sans indemnité. Les stipulations du bail peuvent cependant en convenir autrement.

Le droit de propriété temporaire s'éteint à l'expiration du BRI.

Sort des baux d'habitation en fin de bail

Par principe, **les baux s'éteignent à l'expiration du BRI**. Le contrat peut cependant prévoir la continuation du contrat de bail.

L'absence de continuation du contrat de bail est une exception à l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 qui prévoit une poursuite automatique à l'expiration du bail emphytéotique ou du bail à construction jusqu'au terme du contrat de location.

Attention

En l'absence de précision dans le bail s'agissant de l'expiration dudit BRI, les locataires peuvent se maintenir dans les lieux pendant une durée de 36 mois à compter de l'expiration du BRI, moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation applicable. Cette durée sera réduite à 12 mois pour les bénéficiaires des baux consentis en application des chapitres sur la protection des personnes âgées en logement foyer et pour les occupants de certains meublés.

Intérêts et points de vigilance

- Le BRI favorise l'accès à la propriété des foyers intermédiaires ainsi que la production de logements à des prix abordables en introduisant en droit français le **concept de propriété temporaire d'un logement**, très usité dans de nombreux pays tels que l'Angleterre, la Suède ou les Pays-Bas.
- Cette propriété du logement, bien que temporaire, peut couvrir plusieurs générations dès lors que la durée du bail peut atteindre jusqu'à 99 ans.
- Le preneur à bail bénéficie d'un prix d'acquisition avantageux (environ 30 % en dessous des prix du marché) du fait de la dissociation du foncier des constructions à édifier et/ou à rénover.
- Le propriétaire du foncier est garanti que son effort sur le prix du foncier ne sera pas détourné dès lors que l'affectation des biens à du **logement intermédiaire à titre de résidence principale est garanti** pendant toute la durée du contrat. Il en va de même du **prix d'acquisition des logements** ainsi que des **loyers** qui sont **plafonnés**.
- Outil initialement réservé aux immeubles situés dans des communes en zone tendue, il est désormais applicable sur tout le territoire national depuis l'intervention de la loi Macron.
- Jusqu'à la loi 3DS, le BRI ne pouvait être conclu sur le territoire d'une commune faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU.

- **Le portage foncier par des personnes publiques** est expressément envisagé (établissements publics fonciers de l'Etat, collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics). **Toutefois, le portage foncier par l'Etat (ou ses établissements publics) n'est pas prévu.** D'ailleurs, contrairement au BRS, il n'est donc pas éligible au mécanisme de la décote qui permet à l'Etat de procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains, bâtis ou non, sont destinés à la réalisation de programmes comportant majoritairement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social (L. 3211-7 CG3P).
- Enfin, **l'affectation des logements au secteur intermédiaire est contrôlé**, notamment lorsque le preneur décide de mettre en location le logement, objet du BRI par (i) la vérification des conditions de ressources lors de la signature du contrat de location et (ii) de l'affectation du logement intermédiaire à titre de résidence principale.

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L. 254-1 à L. 254-9 et R. 254-1 à R. 254-7 (bail réel immobilier), L. 255-1 et suivants (bail réel solidaire), L. 302-16 et suivants (logements intermédiaires)
- Loi d'habilitation n° 2013-569 du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction
- Ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire
- Décret d'application n° 2016-885 du 27 juin 2016 relatif au bail réel immobilier
- Loi n° 2015-990 du 6 août 2015, article 73, dite « loi Macron » pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action sociale (loi 3DS), art 70

Pour aller plus loin ●●●

- La rubrique « foncier » du site outil de l'aménagement : <https://outil2amenagement.cerema.fr/foncier-r7.html>
- La sous-rubrique « dissocier le foncier de l'immobilier » : <https://outil2amenagement.cerema.fr/dissocier-le-foncier-de-l-immobilier-r328.html>

Rédacteurs ●●●

Audrey Lebeau et Julie Chvetzoff, Adden avocats Auvergne-Rhône-Alpes

Contacts ●●●

Cerema Territoires et Ville :
<https://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>
Sarah Olei, Raphaèle Ratto

Photo de couverture

© Cerema

Maquettage

www.laurentmathieu.fr

Date de publication

juillet 2023

© 2023 - Cerema
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur
www.cerema.fr

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