

Bail Réel Immobilier (BRI)

Le bail réel immobilier permet de développer une nouvelle offre de logement intermédiaire, rendue plus accessible grâce à la dissociation de la propriété du foncier et du bâti.

Dans les territoires où les prix de l'immobilier ont connu une hausse très importante ces dernières années, le décalage croissant entre les loyers du parc privé libre et ceux du parc social met en évidence l'enjeu majeur de la production de logements à prix intermédiaires, c'est-à-dire une production qui s'adresse aux ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé à un taux d'effort raisonnable.

Les mesures prises développent le segment d'offre intermédiaire à prix maîtrisé, complémentaire du parc social, à la location ou à l'achat, et pour susciter la production de cette nouvelle offre par les différents acteurs du secteur.

L'[ordonnance du 20 février 2014](#) relative au logement intermédiaire a créé un nouveau contrat de bail de longue durée dit « bail réel immobilier » réservé à la production de logements intermédiaires en dissociant la propriété du foncier de celle du bâti pour diminuer le prix des logements qui seront proposés sur le marché. Ce contrat est aussi bien accessible à des personnes publiques qu'à des personnes privées. Il prévoit qu'un preneur s'engage à produire du logement intermédiaire par la construction ou la réhabilitation de constructions existantes, en vue de son occupation par des personnes physiques sous certaines conditions.

Le [décret du 27 juin 2016](#) finalise le dispositif : il fixe par les conditions de résidence et de ressources fixées, qui recouvrent une affectation obligatoire à la résidence principale et des conditions de ressources précises. Le décret précise les modalités de contrôle exercées par le bailleur. Il encadre également la possibilité pour l'immeuble objet du bail d'accueillir une proportion d'activités accessoires, limitée à 25 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Afin de tenir compte du caractère temporaire de la propriété liée au bail réel immobilier, le décret fixe une formule de calcul du plafond de la valeur des droits réels déterminée en fonction de la durée du bail restant à courir et en cohérence avec l'évolution des prix de cession du logement libre, afin de garantir un prix de cession entrant dans les plafonds du logement intermédiaire et de ne pas créer d'effet d'aubaine.