

Bruno Cheuvreux, Cheuvreux Notaires

« Le BRILO permettra une baisse du prix de vente de 30 à 50 % »

07.04.2014

L'ordonnance n°2014-159 du 20 février relative au logement intermédiaire a introduit dans le code de la construction et de l'habitation un nouveau bail de longue durée appelé « bail réel immobilier ». Bruno Cheuvreux, co-fondateur et associé de Cheuvreux Notaires, présente cet outil juridique et les effets qu'il aura sur le marché immobilier.



Bruno Cheuvreux © Marie Prunier

Business Immo: Qu'est-ce que le BRILO ?

Bruno Cheuvreux: L'ordonnance n°2014-159 du 20 février a créé le logement intermédiaire. Cette nouvelle notion et le marché qui va de pair sont complètement intégrés dans la politique du logement. L'objectif est de permettre aux personnes appartenant à la classe intermédiaire de trouver un logement dans les zones tendues, c'est-à-dire les villes de 50 000 habitants et plus ou celles de 20 000 habitants et plus en voie de développement.

L'idée du gouvernement est de permettre à la population française d'avoir un parcours résidentiel. En début de carrière, vous êtes dans un logement social. Quand vous sortez des critères, vous louez ou accédez à la propriété dans un logement intermédiaire. Puis vous revendez ou quittez votre logement intermédiaire pour aller dans un logement libre.

L'ordonnance du 20 février institue également le bras armé du logement intermédiaire en matière de propriété : le BRILO (ndlr : bail réel immobilier logement). Au lieu d'acheter une propriété classique qui est éternelle, vous allez acquérir une propriété temporaire pour une durée déterminée, de 18 à 99 ans, grâce au droit d'usage accordé par le bailleur sur le terrain, sous forme d'un droit réel immobilier. En dehors de ce caractère limité dans le temps, le BRILO offre tous les attributs de la propriété : on peut emprunter, donner le bien en garantie hypothécaire, le revendre, le donner, le transmettre, etc.

Il n'y aura pas d'effet d'aubaine. Des dispositions contractuelles inscriront le logement dans la catégorie intermédiaire et préciseront les obligations : l'habitation devra être occupée par une personne qui en fera sa résidence principale et qui devra, au jour de la signature du contrat, répondre à des conditions de revenus maximum. On peut espérer que le BRILO représente 10 % du marché dans les zones tendues.

B.I.: A qui s'adresse cet outil juridique ?

B.C.: En simplifiant, les bénéficiaires du logement intermédiaire seront des jeunes, qui ont deux salaires et qui ont un ou deux enfants. Je ne peux pas être plus précis à l'heure actuelle car les conditions de revenus pour pouvoir prétendre à un logement intermédiaire restent encore à définir. Nous attendons les décrets d'application. Ils seront pris d'ici quelques semaines. Le dispositif sera certainement opérationnel à la fin du premier semestre.

Côté bailleur, les collectivités locales, les collectivités publiques, les établissements publics et les ESH pourront mettre à disposition du foncier. Seul l'Etat ne pourra pas le faire, notamment parce que ces terrains doivent principalement être mobilisés en faveur du logement social. On note d'ailleurs que l'ordonnance souhaite instituer une hiérarchie entre les politiques publiques du logement en donnant une priorité au logement social.

Du point de vue opérationnel, la collectivité, futur bailleur, lancera un appel d'offre auprès des promoteurs. Elle indiquera le niveau de prix de sortie des logements qu'elle cible. Chaque promoteur précisera la durée de BRILO ainsi que la redevance sur le foncier qu'il est en mesure d'offrir pour répondre à ce critère. La collectivité choisira celui qui sera le mieux disant. Et le promoteur retenu vendra par lot la propriété en l'état futur d'achèvement des logements construits, au prix souhaité par la collectivité (intégrant la redevance que le promoteur pourra verser sous forme capitalisée).

B.I.: Quels sont les avantages du BRILO ?

B.C.: L'avantage principal sera le prix du logement qui sera très inférieur à celui d'une propriété classique. Et ceci pour plusieurs raisons. En premier lieu, vous êtes titulaire d'une propriété qui n'est que temporaire. Par nature déjà, il y a une baisse du prix. En deuxième lieu, le terrain est mis à disposition par le biais du droit réel immobilier pendant une certaine durée, étant précisé que le bailleur retrouve au final la propriété de la construction et du terrain. Cela revient moins cher qu'une cession de foncier. Enfin, pour neutraliser un éventuel effet d'aubaine, le prix de revente des logements sera régulé par une méthode de calcul qui, tout en se fondant sur l'évolution du marché pour ne pas tomber dans l'écueil du prix administré, permettra de maintenir dans le parc intermédiaire les logements réalisés dans le cadre du BRILO.

En additionnant ces trois caractéristiques, cela provoque une baisse du prix de vente de la propriété intermédiaire de 30 à 50 % par rapport à une propriété classique. Dans le cas d'une opération de construction de logements neufs dans le 19ème arrondissement de Paris, le prix au m² dans le marché libre est d'environ 9 500 €. Dans le marché intermédiaire et par le biais du BRILO, il pourrait être de l'ordre de 5 à 6000 € du m².

B.I.: Les Hospices de Lyon proposent déjà des baux de longue durée mais cela ne permet pas de diminuer le prix des logements selon une récente étude de Sciences-Po-Nexity 31.36 | -0.73% . Pourquoi est-ce que ce sera différent avec le BRILO ?

B.C.: Il y a une raison lourde. Les Hospices de Lyon font des baux emphytéotiques pour des raisons historiques dans le logement libre. Le BRILO s'inscrit pour sa part dans une politique du logement avec des conditions de résidence et de revenus.

Deuxièmement, les baux de longue durée des Hospices de Lyon s'apparentent à du Canada-Dry de la pleine-propriété classique. Quand un bail emphytéotique arrive à son terme, il est, dans les faits, renouvelé. Conséquence, si vous achetez votre propriété par le biais de ce système juridique, vous paierez le prix classique car le marché a intégré que le bail sera renouvelé.

B.I.: Comment le BRILO va-t-il séduire les Français qui sont attachés à la pierre et à la terre ?

B.C.: Aujourd'hui, un particulier fait l'acquisition d'un appartement, certes dans l'espoir de faire une plus-value mais aussi pour sa valeur d'usage. Le jour où l'acheteur décède, l'appartement est généralement vendu. La génération suivante se débrouille. La psychologie de l'investisseur a changé en 30 ans. Si j'avais 40 ans et qu'il m'était expliqué que je peux acheter une propriété à 5 700 € au lieu de 9 500 € avec comme seule contrepartie une propriété temporaire sur trois générations, je n'hésiterais pas.

De plus, l'acheteur pourra faire une plus-value, certes pondérée – car le bien s'inscrit dans le marché intermédiaire –, si le marché est haussier puisque la méthode de calcul du prix de revente sera fondée sur des paramètres de marché. L'ordonnance prévoit que le prix de cession est régulé et non administré. D'après les premières simulations à partir d'un BRILO de 75 ans, dans l'hypothèse d'un marché de l'immobilier à la hausse, le propriétaire de la propriété temporaire pourra bénéficier pendant les 60 premières années d'une véritable possibilité de plus-value, bien que pondérée par rapport à une revente dans le marché libre. Après ces 60 premières années, la valeur « vénale » du logement diminue, mais s'ouvre alors un nouveau marché : celui de la valeur d'usage de l'appartement, très compétitive par rapport à une location sur la même période.

B.I.: Est-ce qu'il sera possible d'investir avec le BRILO ?

B.C.: En pratique oui. Un investisseur pourra acheter un programme en BRILO et mettre en location, à un prix plafonné, les logements intermédiaires au profit d'occupants qui en feront leur résidence principale et dont les revenus ne dépasseront pas le plafond fixé par la loi.

Toutefois, il reste à régler la question de la TVA. Afin de susciter une offre locative nouvelle de logements sociaux et intermédiaires dans les zones les plus tendues du territoire, la loi de finances pour 2014 (n° 2013-1278 du 29 décembre 2013, art. 73) a institué au bénéfice des investisseurs institutionnels un taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée de 10 % pour la construction de logements intermédiaires réalisés dans le cadre d'opérations de construction mixtes, comprenant la construction d'au moins 25 % de logements sociaux et a exonéré temporairement ces logements de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Cependant, tel que l'article 73 de la loi de finances est rédigé, ce taux réduit de TVA est réservé aux seules personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés. Or, en pratique, cela aura pour effet d'en cantonner l'accès aux seuls investisseurs institutionnels alors même que des particuliers, notamment dans le cadre de SCPI ou OPCI, pourraient avoir convenance à investir dans ce schéma et participer par la même occasion à l'effort de financement du logement intermédiaire.

Les textes de loi devront être affinés pour que l'utilisation du BRILO par des investisseurs en vue de développer la location intermédiaire puisse bénéficier en toute hypothèse, de la TVA de 10 %.