

22/04/2014 | Bruno Cheuvreux | Immobilier | Tribune | Lu 45 fois | aucun commentaire

Immobilier : l'opportunité de la propriété temporaire

LE CERCLE. Par une ordonnance du 20 février dernier, le gouvernement a décidé de promouvoir le logement intermédiaire, en le dotant d'un statut spécifique mais également en introduisant dans notre droit un régime de propriété temporaire spécifiquement dédié au logement.

La hausse des prix des logements dans les grandes villes exclut les classes intermédiaires qui ne bénéficient pas des avantages du logement social et n'ont pas l'épargne suffisante pour devenir propriétaire de leur habitation.

Par une ordonnance du 20 février dernier, le gouvernement a donc décidé de promouvoir le logement intermédiaire, en le dotant d'un statut spécifique mais également en introduisant dans notre droit un régime de propriété temporaire spécifiquement dédié au logement.

Cette propriété temporaire, qui prendra la forme d'un bail réel de longue durée appelé « *BRILO* », offrira aux classes intermédiaires les attributs du droit de propriété : le droit de louer, de céder, et d'hypothéquer pour emprunter, ou encore la possibilité de transmettre le logement sur plusieurs générations – la durée du BRILO pouvant aller jusqu'à 99 ans !

Et elle s'inscrit parfaitement dans l'évolution des mentalités : aujourd'hui, les résidences principales sont généralement revendues tous les 9 ans et, dans 80% des cas, les héritiers ne conservent pas le logement familial au décès du dernier parent survivant. En définitive, ce qui compte le plus pour les Français c'est de loger durablement leur famille et de protéger leur conjoint. La valeur d'usage du logement a donc au moins autant d'importance que le capital qu'il représente.

Pour éviter tout effet d'aubaine, les logements ainsi acquis devront certes impérativement être maintenus dans le marché du logement intermédiaire. Mais ce n'est que la contrepartie de l'effort qui sera consenti par les propriétaires sur le coût du terrain (pouvant représenter jusqu'à 40% du prix d'un logement), les futurs acquéreurs devenant alors propriétaires des murs à un prix très compétitif. Par ailleurs, comme le prix de la propriété temporaire sera calculé selon une méthode tenant compte des évolutions du marché, les propriétaires pourront également réaliser une éventuelle plus-value qui leur permettra d'augmenter leur capacité d'investissement immobilier, pour une autre acquisition plus grande dans le marché intermédiaire, ou encore dans le marché libre.

Ainsi, l'innovation juridique que constitue la propriété temporaire des logements renforce les transformations sociales et répond aux enjeux des générations futures.

ÉCRIT PAR

Bruno Cheuvreux
Notaire Associé
CHEUVREUX
NOTAIRES



**VOIR SON
PROFIL** »

AUTEURS

BRUNO CHEUVREUX



Bruno Cheuvreux

**VOIR TOUS LES
AUTEURS** »

Notaire Associé, CHEUVREUX NOTAIRES
Membre depuis le 15 avril 2014
Nombre de contributions : **1**