

IMMOBILIER

Le concept de propriété temporaire appliqué au logement

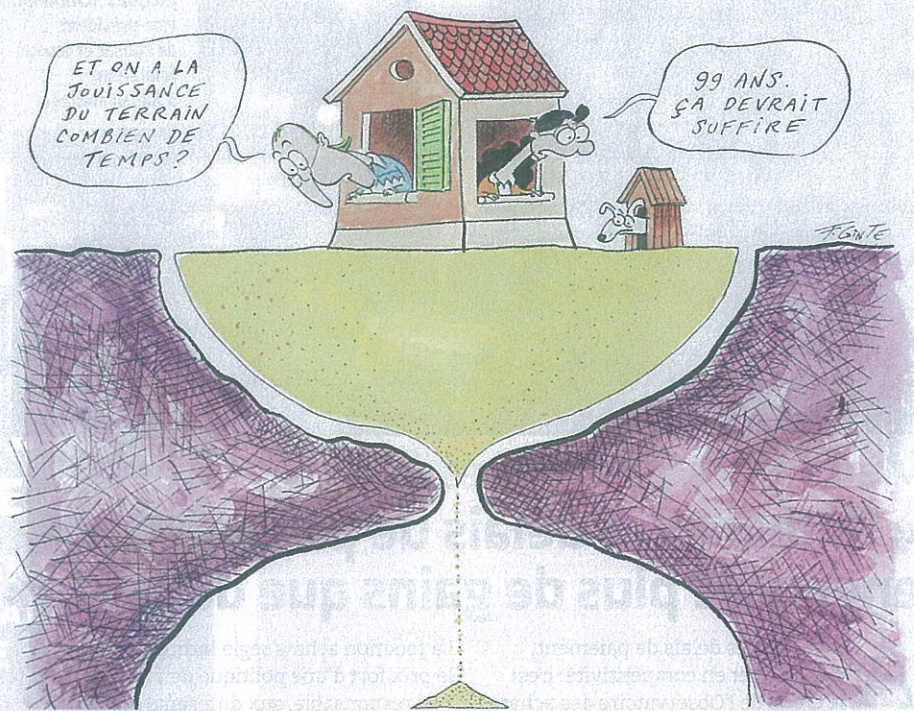
L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 a introduit un nouveau dispositif dans le Code de la construction et de l'habitation: le bail réel immobilier relatif au logement (Brilo). Son intérêt repose sur les prix proposés et les garanties accordées aux futurs accédants.

BRUNO CHEVREUX, notaire, Etude Chevreux, et CLAUDE GALPIN, président de Vif Expertise et de l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI).

Depuis le début des années 2000, la décorrélation entre le revenu disponible des ménages et le prix des logements ne cesse de s'aggraver. Ce déséquilibre du marché de l'immobilier tend à exclure les classes intermédiaires des grandes villes, et particulièrement les jeunes ménages primo-accédants. Pour rendre la propriété plus accessible aux classes intermédiaires, de nombreux acteurs du marché de l'immobilier ont suggéré de réduire la place excessive du coût du foncier dans le prix d'un logement (pouvant représenter jusqu'à 40%), en procédant à une dissociation du foncier et du bâti. Laquelle, par elle-même, entraîne une diminution du prix de sortie des logements. L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février relative au logement intermédiaire répond à cette attente. Elle institue, pour la première fois en France, un régime de propriété temporaire spécifiquement dédié au logement avec l'introduction, aux articles L. 254-1 à L. 254-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), d'un nouveau bail de longue durée appelé «bail réel immobilier relatif au logement» (ou Brilo).

Terrains concernés

Le champ d'application de ce nouvel outil est limité aux zones tendues, dans lesquelles



le besoin d'une offre intermédiaire existe (1). Dans ces zones, le Brilo pourra être consenti par des propriétaires de terrains ou de bâtiments à réhabiliter, tant privés (association, fondation, organisme foncier solidaire) que publics, à l'exception cependant de l'Etat et de ses établissements publics (sauf les établissements publics fonciers). Cette exclusion s'explique par l'objectif du législateur de hiérarchiser les politiques menées en faveur du logement. Les facilités offertes par le régime du logement intermédiaire ne doivent en effet pas nuire au développement de l'offre de logement social, en faveur duquel les terrains de l'Etat et de ses établissements publics souhaitent se mobiliser.

Dissocier le foncier du bâti

Contrairement aux autres outils juridiques de dissociation du foncier et du bâti (bail emphytéotique, bail à construction, bail emphytéotique administratif), le Brilo

institue un régime juridique spécifique au logement intermédiaire. Il permet de valoriser le foncier par la réalisation d'un programme de construction ou de réhabilitation de logement, tout en garantissant au propriétaire

La propriété temporaire permet de réduire la part du coût du foncier dans le prix d'un logement.

que son effort sur le prix du terrain ne créera pas un effet d'aubaine. Juridiquement, le Brilo confère à son titulaire un droit réel de jouissance sur le foncier et une véritable propriété des logements construits jusqu'à l'expiration du bail, logements qu'il pourra céder, louer ou

encore apporter en garantie en vue d'obtenir un financement. Comme dans tout contrat constitutif de droits réels, le preneur du Brilo sera «tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant à l'immeuble donné

à bail qu'aux constructions réalisées» (art. L. 254-2, al. 6 du CCH). Il devra maintenir en bon état d'entretien et de réparation les constructions existantes et/ou réalisées (art. L. 254-2, al. 5 du CCH).

Durée et spécificités du Brilo

Il s'agit donc d'une propriété avec tous ses attributs, mais avec cependant deux spécificités, dont les acquéreurs devront être très précisément informés dans le cadre d'une offre préalable d'acquisition (art. L. 254-5 et L. 254-6 du CCH).

La première est, par définition, la durée du Brilo: elle peut être comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans et ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction. Les futurs accédants n'auront donc qu'une pro-

La valeur du droit réel attaché au logement fera l'objet d'une méthode de calcul, fixée par décret, qui permettra aux titulaires du Brilo de réaliser une plus-value.

priété temporaire des logements construits. La seconde recouvre les mesures correspondant à l'objectif de maintien des logements dans le parc intermédiaire. Cela oblige le propriétaire à respecter les dispositions de l'article L. 254-1 du CCH relatives au prix et à l'occupation du logement; tout contrat conclu en méconnaissance de cet article sera frappé de nullité (un décret en Conseil d'Etat déterminera les règles de contrôle et de sanction). Les logements devront ainsi être destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés, à titre de résidence principale, par des personnes physiques dont les ressources au jour de la signature du contrat n'excèdent pas des plafonds qui seront fixés par décret. Les conditions d'occupation liées au régime du logement intermédiaire ne s'imposent qu'à l'occupant et non au propriétaire. Celui-ci, de même que son conjoint (art. L. 254-7 du

CCH), pourra ainsi continuer à jouir de son logement quelle que soit l'évolution de ses ressources.

Possibilité d'investir

Le Brilo ouvre également la voie à des acquisitions de logements en propriété temporaire par des investisseurs. Ceux-ci pourront ensuite louer ces logements à des personnes remplissant les conditions d'occupation. C'est l'aspect «location intermédiaire» du dispositif, le régime des baux conclus dans ce cadre étant défini à l'article L. 254-4 du CCH. Quant au prix d'acquisition des logements ou, pour ceux donnés en location, leur loyer, ils ne pourront pas excéder des plafonds fixés par décret.

Stabilité du bail

Les spécificités du Brilo sont la contrepartie de l'effort des propriétaires sur le coût du foncier pour diminuer le prix des logements qui seront construits dans ce cadre. La classe intermédiaire va donc pouvoir acquérir en état futur d'achèvement, d'un promoteur titulaire d'un Brilo, des lots privatifs constitués d'une quote-part indivise du droit réel portant sur le terrain et de la pleine propriété d'un logement dont le prix ne pourra dépasser des plafonds fixés par décret. Ce prix constitue naturellement l'intérêt principal du dispositif, mais certainement pas le seul. En effet, ce que recherchent en priorité les accédants, c'est de louer de façon durable leur famille. Le Brilo leur offrira cette stabilité pour au moins deux raisons: sa longue durée, pouvant aller jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans, assurera aux accédants la possibilité de transmettre leurs droits sur plusieurs générations; et si le propriétaire du terrain se voit remettre l'immeuble en fin de contrat, il lui est interdit de procéder durant toute la durée du Brilo à une résiliation unilatérale.

EN SAVOIR PLUS

L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 a été publiée dans « Le Moniteur » du 21 mars, en page 35 du cahier « Textes officiels ».

Réalisation d'une plus-value pondérée

Par ailleurs, la valeur du droit réel attaché au logement fera l'objet d'une méthode de calcul fixée par décret. Celle-ci, tout en évitant les effets d'aubaine au regard du prix initial des logements, permettra aux titulaires du Brilo de réaliser une plus-value car elle prendra appui sur l'évolution du marché. Cela devrait consister, schématiquement, à appliquer la formule de calcul de la valeur d'un droit réel, appelée «méthode de capitalisation à durée limitée de l'économie de loyers», en prenant comme paramètres: le loyer plafonné tel qu'il sera arrêté pour les locations de logements construits dans le cadre d'un Brilo; et un taux de capitalisation obtenu en rapportant le loyer annuel par mètre carré des premières locations dans le secteur libre (constaté par les observatoires des loyers), sur le prix moyen au mètre carré des ventes de logements anciens, là encore dans le parc libre, tel que ce prix est constaté par les chambres des notaires. Une telle méthode de calcul permettra d'obtenir un prix de logement régulé – et non administré – qui suivra les évolutions du marché, tout en tenant compte de la durée restante du bail. ■

(1) Ces zones sont désormais définies à l'article L. 302-16 du CCH comme les zones regroupant: – d'une part, les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50000 habitants telles que définies par l'article 232 du Code général des impôts (communes assujetties à la taxe sur les logements vacants); – d'autre part, les communes de plus de 15000 habitants en forte croissance démographique énumérées par le décret pris pour application de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire a introduit dans le Code de la construction et de l'habitation (art. L. 254-1 à L. 254-9) le bail réel immobilier, spécifiquement dédié au logement (Brilo). Ce nouvel outil juridique a vocation à diminuer la part du logement dans le budget des classes intermédiaires dans les zones tendues.
- Le Brilo dispose d'atouts majeurs: il permet de valoriser le foncier par la

réalisation d'un programme de logements, tout en garantissant au propriétaire (personne privée ou publique, sauf exceptions prévues par le Code) que son effort sur le prix du terrain ne sera pas détourné. En effet, les logements construits devront être maintenus dans le marché du logement intermédiaire (occupation à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds au jour de la signature du contrat; prix de revente régulé).

- Pour la première fois, le concept de propriété temporaire est appliqué au logement. Le succès de ce dispositif reposera essentiellement sur les prix des logements proposés, mais également sur les garanties accordées aux futurs accédants. Ceux-ci auront une véritable propriété des logements (droit de céder, de louer, d'hypothéquer) – même si cette propriété est temporaire –, ainsi que la possibilité de réaliser une plus-value, malgré la régulation du prix de revente.