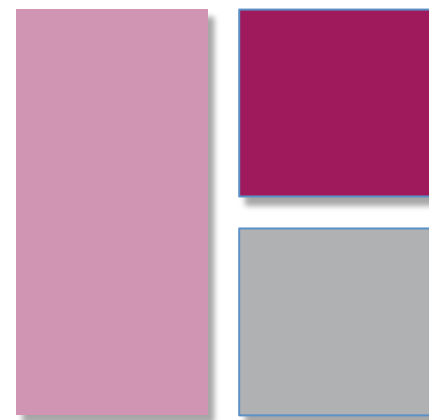




*[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)*

Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre



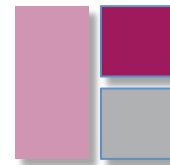
Outils juridiques de minoration foncière

Aldo SEVINO – Cabinet ASEA

Jeudi 26 mars 2015 - CEREMA



[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre

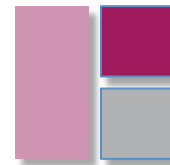


## Identification de quelques solutions juridiques

- La dissociation du foncier
- Le portage foncier
- « L'exclusion » définitive du foncier



[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre

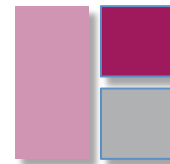


---

- **DISSOCIATION DU FONCIER**



[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre



## 1/ Le démembrement du droit de propriété : l'exemple de l'Usufruit local social (ULS)

### Intérêts

- Permettre l'acquisition d'un bien à prix abordable :

Le mécanisme permet à l'acquéreur –investisseur de créer un patrimoine par l'acquisition d'un bien immobilier qu'il aurait été impossible d'acheter directement en pleine propriété permettant l'acquisition du bien à un prix abordable.

- Permettre également la mise sur le marché (de manière temporaire) de logements loués à prix abordables car n'intégrant dans les loyers pratiqués que 40% de la valeur du foncier.

- Bénéficier des avantages fiscaux :

N'étant pas usufruitier, le nu-propiétaire ne perçoit pas de revenu locatif et de ce fait ne paiera pas d'impôt sur les revenus foncier au titre de ce bien, ni de taxe foncière.

De plus, dans l'hypothèse où l'épargnant est redevable de l'ISF, la nue-propiété du bien n'est pas comprise dans l'assiette du patrimoine du nu-propiétaire mais dans celui de l'usufruitier.

Il est possible pour l'investisseur qui a contracté un crédit immobilier pour l'acquisition de la nue-propiété, de déduire les intérêts d'emprunt sur le revenu foncier d'autres locations.

- Bénéficier d'une remise à neuf le logement par le bailleur à l'issue de l'usufruit :

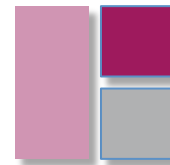
Le nu-propiétaire récupère un bien en parfait état.

- Créer des revenus au terme de l'usufruit :

Une fois la pleine propriété récupérée au terme de l'usufruit social, le propriétaire peut louer le bien et en percevoir les fruits (loyers).



[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre



## 1/ Le démembrement du droit de propriété : l'exemple de l'Usufruit local social (ULS)

Mises en garde :

- En cas de revente de la nue-propiété :

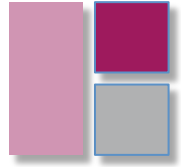
Si le nu-propiétaire souhaite revendre avant le terme de l'usufruit, il sera plus difficile de vendre la nue-propiété car les acquéreurs potentiels seront moins nombreux que pour une acquisition en pleine propriété

- L'absence de revenus locatifs :

La nue-propiété ne permettant pas de percevoir des revenus locatifs, l'investisseur devra avoir suffisamment de capacité financière propre pour faire face au remboursement d'emprunt ou pour acheter le bien avec ses fonds propres.



[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre



## 2/ Bail réel immobilier (BRILO)

Technique : Dissociation foncier/bâti

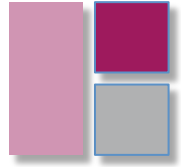
Présentation du mécanisme : Le propriétaire foncier met celui-ci à disposition d'un bailleur qui s'engage à construire ou à réhabiliter un immeuble devant être loué à des personnes disposant de ressources limitées

Le bail réel immobilier (BRILO) vise à développer une offre de logements intermédiaires, en location ou en accession, dans les territoires marqués par un décalage croissant entre les prix du parc privé et ceux du parc social.

Le BRILO permet une dissociation du foncier et du bâti qui sera proposé sur le marché en l'amputant de tout ou partie du coût du foncier (celui-ci peut représenter jusqu'à 40% du prix d'un logement).



[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre



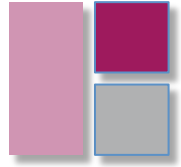
## 2/ Bail réel immobilier (BRILLO)

Intérêts :

- Une opération amputée du foncier :  
Le foncier n'étant pas pris en compte le preneur n'aura à supporter que le coût de la construction qu'il s'engage à édifier.
- Dispositif promouvant le logement intermédiaire entre le logement libre et le logement social.
- Mécanisme qui peut être consenti par toute personne : publique, privée, physique ou morale (pour les personnes publiques, on parlera de bail réel immobilier administratif).
- Absence de clause de résiliation unilatérale : assure au preneur une stabilité sachant que la durée du bail peut aller jusqu'à 99 ans.
- Liberté de paiement : le preneur pourra payer le bailleur en une seule fois (numéraire) ou bien par des opérations de construction sur un immeuble du bailleur qui ne fait pas l'objet du bail.
- Constitution de droit réel :  
Le preneur peut donc louer l'immeuble ou contracter une hypothèque sur ses droits.
- Possibilité de faire figurer un pacte de préférence stipulant que le bailleur est prioritaire pour acquérir les droits en cas de cession de droit.
- Au cas où une collectivité consent à un BRI administratif, ce dispositif lui permet de préserver les propriétés des constructions et du terrain qui lui reviendront à la fin du bail.



[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre



## 2/ Bail réel immobilier (BRIO)

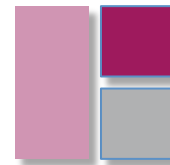
Mises en garde :

- Les constructions ont vocations à devenir la propriété du bailleur à la fin du bail (sans que le preneur puisse revendiquer de droit de propriété sur le bien qu'il aura édifié).
- Obligation d'information à l'égard du locataire dans la mesure où le bail d'habitation prendra automatiquement fin à l'expiration du BRI.
- Encadrement strict du bail :  
L'immeuble doit être occupé à titre de résidence principale et au profit de personnes disposant de ressources limitées (seuil fixé par décret).
- Possibilité pour le bailleur de demander résiliation judiciaire du contrat suite à la défaillance du preneur après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 6 mois. Alors que pour les baux emphytéotiques, le bailleur est obligé de supporter la défaillance du preneur pendant 2 ans avant d'intenter une action contre lui.
- Obligation d'entretien à la charge du preneur sur les constructions existantes au moment de la conclusion du bail et sur celles qu'il réalise.





[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre

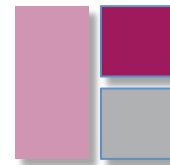


---

- **DIFFERER L'ACHAT DU FONCIER : LE PORTAGE FONCIER**



[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre

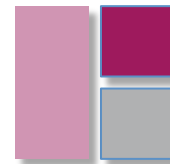


## Portage foncier

Les clauses anti-spéculatives



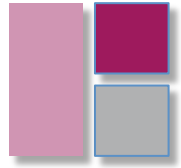
[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre



- 
- **NE JAMAIS ACHETER LE FONCIER : COMMUNITY LAND TRUST**



[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre



## Modèle étranger

Le « community land trust » intervient dans le cadre d'opérations immobilières qui dissocient la propriété du foncier de celle du bâti : le CLT acquiert la propriété du terrain qu'il met à disposition d'un ménage pour permettre à celui-ci d'édifier un immeuble dont il sera propriétaire.

Les ménages disposent d'un droit d'usage perpétuel sur le foncier encadré par un bail passé avec le CLT. Ce bail prévoit notamment le versement d'un loyer mensuel par les propriétaires au CLT en contrepartie de l'utilisation du terrain.



*[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)*

Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre

Me Aldo SEVINO

Avocat spécialisé en droit public et droit du tourisme

- **LYON** 51, Rue Tête d'Or 69006 Lyon
- **PARIS** 36, Rue Boyer 75020 Paris
- **Tél.** +33(0)4 37 24 29 99
- **Fax** +33(0)4 37 24 29 98
- **Email** [contact@asea-avocats.com](mailto:contact@asea-avocats.com)
- **Web** [www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)

