

Immobilier : et si vous n'achetiez que des murs, sans le terrain ?

Le 28 novembre 2019, comme le rapporte le journal Les Echos, la France a lancé une réforme majeure de l'immobilier. L'objectif est de réduire le prix de l'immobilier et donc de permettre d'accéder à la propriété plus facilement. Et pour ce faire, les députés ont adopté le principe de dissociation entre le terrain et le bâti. Explications.

Acheter les murs mais pas le terrain

Aujourd'hui, lorsque vous voulez construire une maison, il vous faut avant tout acheter le terrain. Un surcoût pour les futurs acheteurs qui doivent, ensuite, payer la construction. Avec la réforme de l'immobilier adoptée jeudi 28 novembre 2019, ce ne sera plus forcément nécessaire.

Le principe existe d'ailleurs déjà depuis la loi Alur. Les organismes fonciers solidaires (OFS) proposent aux Français aux revenus modestes de n'acheter que les murs d'une propriété, tout en restant, eux, propriétaires du terrain. Désormais, cette option sera offerte à tous les Français par le biais d'offices fonciers libres (OFL) qui seront des « organismes à but non lucratif », précise la loi.

Dans les faits, l'OFL va acheter le terrain et donner un droit à construire à une entreprise de BTP. Les propriétaires futurs, eux, n'achèteront que les murs, à prix forcément réduit par rapport à un achat murs et terrain, tandis que le terrain restera propriété de l'OFL.

Un achat avec une location derrière ?

Mais comment l'OFL va-t-il se financer pour, notamment, acheter de nouveaux terrains ? C'est là qu'intervient la spécificité de cette nouvelle forme de propriété : elle est associée à un bail. Le terrain sur lequel est posée la construction sera tout simplement loué aux propriétaires. Le bail, sans doute moins cher qu'une location, sera de longue durée, reconductible et transmissible. Mais le principe est bien là : vous serez propriétaire d'une maison avec une location sous-jacente.

Le prix de ce bail viendra alors s'ajouter aux mensualités du crédit contracté pour l'achat ou encore à la taxe foncière que payent tous les propriétaires (la taxe d'habitation étant en voie de suppression en France).

Si l'objectif est de rendre accessible la propriété dans les zones tendues pour les classes moyennes, la question se pose quant à l'attrait de ces biens en cas de revente, du fait de ce bail qui vient s'ajouter. Une question importante puisque, selon les spécialistes du crédit, en moyenne, les Français changent de maison tous les huit à dix ans.