

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er décembre 2016

PLFR POUR 2016 - (N° 4235)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 407

présenté par

Mme Linkenheld, M. Bies, M. Goldberg, M. Ménard, M. Rogemont et M. Pupponi

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 31, insérer l'article suivant:**

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa de l'article L. 31-10-2, après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ces prêts sont également octroyés aux personnes physiques, sous conditions de ressources, lorsqu'elles acquièrent en première propriété les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire. » ;

2° Au premier alinéa du I de l'article L. 31-10-3, après le mot : « principale », sont insérés les mots : « ou n'ayant pas acquis les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire ».

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le bail réel solidaire (BRS) a été introduit par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016. Ce nouveau bail vise principalement à faciliter l'accès social à la propriété mais également la location sociale grâce à un dispositif de démembrement du foncier et du bâti. Cela permet de neutraliser les coûts d'acquisition du foncier et ainsi mieux solvabiliser les ménages sous plafonds de ressources visés.

A cette fin, il permet la construction de logements neufs destinés à être occupés par le bénéficiaire du bail réel solidaire (articles L. 255-2 et L. 255-3 du CCH) ou à être occupés par des locataires sous plafond de ressources et de loyers (L. 255-4 du CCH).

Le BRS permet une dissociation sur une très longue durée entre le foncier et le bâti. Il s'adresse à des ménages modestes, sous plafond de ressources. Le preneur d'un BRS s'acquitte d'une redevance auprès de l'organisme foncier solidaire (OFS), qui reste propriétaire du foncier, et acquiert des droits réels attachés à un logement. L'innovation juridique du bail réel solidaire tient au renouvellement de la durée du bail à chaque cession des droits réels, attachés au bâti, sous réserve que le nouvel acquéreur remplisse les conditions de ressources.

Le BRS et l'OFS sont donc de nouveaux outils, à disposition notamment des collectivités, pour garantir la pérennité d'un parc d'accession sociale à la propriété dans lequel la puissance publique aura investi des aides.

Concernant la filière relative à l'accession à la propriété (L. 255-2 et L. 255-3 CCH) et constitue un nouvel outil de promotion d'offre de logements intermédiaires pérennes. Le BRS concerne dans ce cas une population similaire à celle concernée par le prêt social location-accession (PSLA).

L'alignement de ce dispositif sur celui des logements neufs financés par le PSLA permettra d'atteindre l'équilibre économique des opérations réalisées sous BRS.

C'est pourquoi, l'amendement présenté propose que les primo-accédants à la propriété puissent bénéficier, sous condition de ressources, au titre de leurs mensualités de prêt, du prêt à taux zéro.

En l'état actuel de la législation, les preneurs de droits réels immobiliers primo-accédants ne peuvent pas bénéficier du prêt à taux zéro régi par les articles L. 31-10-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, modifiés par la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016.

Le BRS étant un nouveau dispositif, il convient d'ouvrir la possibilité pour les preneurs de droits réels immobiliers primo-accédants de bénéficier de cette aide. Cette évolution prendra ainsi en compte l'innovation que constitue le BRS et permettra d'assurer une égalité de traitement entre les acquéreurs de droits réels immobiliers primo-accédants et les primo-accédants à la propriété.

L'objectif est de sécuriser le parcours d'accession en permettant aux ménages primo-accédants de diminuer les mensualités du prêt ou des prêts consentis pour l'acquisition des droits réels et aux coûts de travaux éventuels grâce à un prêt sans intérêt.

Le cadre juridique du BRS s'appliquant aux ménages accédant à la propriété, et le BRS représentant une nouvelle forme juridique innovante d'accession à la propriété, il est nécessaire, pour permettre l'octroi du PTZ aux bénéficiaires de BRS, de préciser dans la loi que les titulaires d'un BRS peuvent bénéficier d'un PTZ au titre de cette acquisition.

Par mesure de coordination, le 2° de l'article prévoit que les bénéficiaires d'un PTZ au titre d'un BRS seront considérés comme primo-accédants.