

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

9 novembre 2019

PLF POUR 2020 - (N° 2272)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° II-2939

présenté par  
le Gouvernement

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 58, insérer l'article suivant:**

À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « propriété », sont insérés les mots : « ou à l'acquisition de droits réels immobiliers dans le cadre d'un bail réel solidaire, ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement prévoit l'ouverture de la garantie du prêt d'accession sociale (PAS) aux preneurs de droits réels immobiliers dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS) par modification de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le bail réel solidaire (BRS) a été introduit par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016. Il vise à créer une offre de logement durablement abordable par la dissociation de la propriété du foncier et de la propriété d'usage, et par un encadrement du prix de vente. Un organisme de foncier solidaire (OFS) porte le foncier ce qui permet de neutraliser son coût d'acquisition et donc de solvabiliser les ménages concernés (sous plafond de ressources).

Le BRS est à la fois un outil d'accession sociale à la propriété et de diversification de l'offre de location sociale. En effet, le dispositif permet de construire des logements neufs ou de réhabiliter des logements 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 dispositif permettant la construction de logements neufs sous bail réel solidaire comporte deux filières :

---

- La principale vise l'accèsion à la propriété (articles L. 255-2 et L. 255-3 du CCH) et constitue un nouvel outil de promotion d'offre de logements abordables pérennes ;

- L'autre est relative à la location sous conditions de ressources (article L. 255-4 du CCH).

Dans le cas de l'accèsion à la propriété, le BRS concerne une population similaire à celle concernée par le prêt social location-accession (PSLA). Les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur des droits réels sont identiques aux plafonds de prix d'acquisition et de ressources de l'acquéreur applicables au PSLA (article R. 255-1 du CCH, introduit par le décret du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire). Or si le PAS est pour l'heure ouvert aux acquéreurs en PSLA, il ne l'est pas aux acquéreurs dans le cadre d'un BRS. L'amendement propose donc d'offrir au dispositif OFS/BRS une garantie de prêt similaire à celle des logements neufs financés par le PSLA ce qui assurera une égalité de traitement entre des opérations visant le même public et ayant des objectifs similaires.

L'ouverture du PAS aux ménages acquéreurs d'un logement sous BRS constituera un signal de soutien de l'État au dispositif OFS/BRS, en particulier vis-à-vis des banques de détail. En effet, nombreuses sont celles qui demeurent rétives à la mise en place d'une offre de prêts aux particuliers en vue de l'acquisition de logements sous BRS au regard des particularités du dispositif et en particulier face aux risques supposés quant à la garantie des prêts compte tenu des caractéristiques des ménages ciblés. L'extension du PAS aux BRS apporte aux banques de détail un gage de sécurité dans la mesure où ce prêt bénéficie de la garantie de la Société de gestion du fonds de garantie de l'accèsion sociale (SGFGAS) et dispose d'avantages spécifiques qui minimisent les frais d'assurance pour les ménages.

L'extension du PAS aux logements sous BRS bénéficiera doublement aux ménages : non seulement elle ouvre un produit financier qui améliore leur solvabilité, mais en plus elle rassure les banques de détail qui n'auraient alors plus d'obstacles objectifs au développement d'une offre de prêt ad hoc.