



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location-vente

Question écrite n° 127038

Texte de la question

M. Xavier Breton attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le prêt social locatif accession (PSLA). Le PSLA reste aujourd'hui le seul dispositif d'aide à l'accession à la propriété qui ouvre droit à la TVA à taux réduit et fait bénéficier de l'exonération de la TFPB pendant quinze ans. Il permet ainsi à des ménages modestes d'accéder à la propriété progressivement et sans risque avec notamment une garantie de rachat dans les cas définis par la loi (chômage, divorce, etc.). Certaines collectivités souhaiteraient voir réaliser ce type d'opération en centre ville dans le cadre d'opérations de rénovation lourde éventuellement en secteur ABF avec interdiction de démolition ou en centre urbain dans des immeubles souvent mal entretenus par leur propriétaire et avec des logements vides car n'ayant pas le confort nécessaire. Cela se justifie d'autant plus quant on a pour objectif de limiter l'étalement urbain et densifier ou rénover au coeur des villes et des villages. Or l'administration considère que le financement PSLA ne concerne que les opérations neuves en vertu notamment de l'article R. 331-76-2 du CCH qui précise que peuvent bénéficier des prêts visés à l'article R. 331-76-1 les personnes physiques ou morales qui construisent des logements dont le transfert de propriété est prévu au profit de personnes physiques. Cette position semble contraire à l'intérêt général. En effet, l'article 257 du CGI considère comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf, soit la majorité des fondations, soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement, soit l'ensemble des éléments de second oeuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'État, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux. Par ailleurs, les acquéreurs d'opérations de rénovation considérées fiscalement comme des opérations neuves bénéficient des mêmes garanties que les acquéreurs de logements neufs, notamment au niveau des garanties obligatoires (assurance dommage ouvrage, parfait achèvement, garantie biennale, etc.). Le législateur avait bien compris l'intérêt de ce type d'opération en créant le contrat de vente d'immeuble à rénover (article 80 de la loi ENL du 13 juillet 2006, intégré aux articles L. 111-6-2-1 à L. 111-6-2-4 et L. 262-1 du CCH). Aussi il aimerait savoir si le Gouvernement compte revoir cette interprétation et ainsi faire bénéficier ce type de produit à tout type d'habitat.

Données clés

Auteur : [M. Xavier Breton](#)

Circonscription : Ain (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 127038

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 janvier 2012, page 912

Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)