

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° II-1784

présenté par

Mme Pinel, Mme Dubié et M. Falorni

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 40, insérer l'article suivant:**

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

1° La deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 31-10-2 est complété par les mots : « ou lorsqu'elles acquièrent en première propriété, dans des conditions fixées par décret, l'usufruit de leur résidence principale assorti d'une faculté de rachat de la nue-propriété. »

2° La première phrase du premier alinéa de l'article L. 31-10-8 est complété par les mots : « sauf lorsque le prêt est souscrit pour financer l'acquisition de l'usufruit assorti d'une faculté de rachat de la nue-propriété. »

II. – La perte de recettes pour l'État 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.

III. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les classes moyennes accèdent de plus en plus difficilement à la propriété d'un logement neuf dans les territoires sous tension.

En Île-de-France, hors les territoires de renouvellement urbain où le primo-accédant bénéficie de la TVA au taux réduit de 5,5 %, le revenu minimum nécessaire, en l'absence d'apport personnel, s'élève à 3 500 à 4 000 € par mois.

Pour permettre aux classes moyennes dépourvues d'apport personnel d'accéder pour la première fois à la propriété, une solution consiste à réaliser une accession « en deux temps » pour allonger la durée globale du projet d'accession et solvabiliser le primo-accédant.

L'association du Prêt à Taux Zéro – PTZ et du démembrement de propriété entre usufruit et nue-propriété correspond à cette philosophie, selon le schéma suivant :

- acquisition par le ménage candidat de l'usufruit temporaire du logement (10 ans par exemple) avec faculté de rachat de la nue-propriété à première demande jusqu'au terme de la période d'usufruit (rachat nue-propriété = prix initial nue-propriété actualisé de 3,5 % l'an par exemple) ;
- portage de la nue-propriété par des investisseurs privés personnes morales (investisseurs institutionnels, contrats d'assurance-vie « euro-croissance »...) ;
- accès au PTZ pour le primo-accédant dès l'acquisition de l'usufruit avec un montant de PTZ calculé sur la valeur de la pleine propriété ;
- constitution d'épargne par l'accédant pendant la période d'usufruit ;
- accession pour le prix d'un loyer (phase 1 : acquisition de l'usufruit) et revenus en augmentation pour absorber le ressaut de mensualité (phase 2 : acquisition de la nue-propriété)

Alors que l'acquisition d'un logement 3 pièces neuf à Rosny-sous-Bois par une famille avec un enfant, sans apport personnel, nécessite un revenu mensuel de l'ordre de 3 800 € par mois, en l'absence de couplage PTZ/démembrement de propriété, le couplage permet d'abaisser ce revenu minimum à 2 700 € par mois (durée maximale d'accession 35 ans : usufruit 10 ans, rachat de la nue-propriété 25 ans).

Tel est l'objet du présent amendement.