

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-CF197

présenté par

M. Causse, M. Fait, Mme Spillebout, M. Mazaury, Mme Riotton et M. Buchou

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:**

I. – Le premier alinéa de l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ou d'un bail emphytéotique ».

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans un contexte de crise profonde du secteur du logement, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) s'affirme comme un outil majeur des Pouvoirs Publics pour améliorer le pouvoir d'achat immobilier des ménages souhaitant accéder à la propriété.

La loi de finances pour 2024 avait déjà modifié les règles régissant le PTZ notamment pour assouplir les plafonds de ressources et pour maximiser l'impact social pour les ménages les plus modestes en augmentant de 40 à 50% la part du bien financé.

Dans son discours de politique générale du 1er octobre 2024, le Premier ministre a exprimé sa volonté d'étendre le PTZ à tout le territoire national et de faire ainsi de ce dispositif une aide universelle pour les primo-accédants respectant le plafond de ressource prévu.

Dans la même logique d'extension du PTZ à un maximum de ménages éligibles, il est souhaitable d'en ouvrir les bénéficiaires aux acquéreurs d'un droit de propriété temporaire via un bail emphytéotique.

C'est déjà partiellement le cas puisque la loi dispose expressément que le Bail Réel Solidaire (qui repose sur une utilisation du bail emphytéotique) est inclus dans le dispositif.

Mais d'autres utilisations du bail emphytéotique sont possibles et pourraient permettre d'augmenter le nombre de ménages qui peuvent s'inscrire dans un parcours résidentiel en réduisant l'effort mensuel nécessaire pour une première acquisition.

A contrario, si les acquisitions de baux emphytéotiques devaient rester les seules modalités d'accession à la propriété exclues du PTZ, ce handicap risquerait de stériliser un potentiel d'innovations pourtant favorables au pouvoir d'achat immobilier.

Il est donc légitime de rendre le bail emphytéotique éligible au PTZ par la modification législative proposée par le présent amendement.