



14ème législature

Question N° : 7235	De M. Xavier Breton (Union pour un Mouvement Populaire - Ain)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >logement : aides et prêts	Tête d'analyse >accession à la propriété	Analyse > financement.
Question publiée au JO le : 16/10/2012 Réponse publiée au JO le : 30/04/2013 page : 4767 Date de renouvellement : 26/03/2013		

Texte de la question

M. Xavier Breton attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et 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 quand on a pour objectif de limiter l'étalement urbain et de densifier ou rénover au cœur 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 œuvre 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.

Texte de la réponse

Le prêt social de location-accession (PSLA), dispositif d'accession sociale à la propriété mis en place en 2004, s'inscrit dans le cadre des dispositions de la loi du 12 juillet 1984 relative à la location-accession, tout en présentant

des spécificités, notamment des avantages d'ordre fiscal. Prêt conventionné qui peut financer l'acquisition ou la construction de logements neufs, le PSLA est régi par les dispositions de l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). En l'état actuel de la réglementation, un PSLA peut être accordé pour une opération de construction nouvelle, ou assimilée. L'article R. 331-63 du CCH précise qu'est assimilé à la construction au sens des prêts conventionnés, et par conséquent du PSLA, l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation et l'agrandissement de logements existants, par extension ou surélévation. En revanche, la notion de construction n'inclut pas dans ce cas les logements remis à neuf au sens de l'article 257 du code général des impôts (CGI). Cet article considère notamment comme immeubles neufs, au sens fiscal, ceux qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années qui résultent de travaux portant sur des immeubles existants de très grande ampleur, c'est-à-dire 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 dans une proportion au moins égale à deux tiers (article 257 I.2.2° du CGI). Permettre l'octroi de PSLA aux logements ayant fait l'objet de travaux de remise à neuf au sens de l'article 257 du CGI concourrait effectivement à l'atteinte des objectifs de reconstitution de l'offre de logement et de réhabilitation des centres-villes, ainsi que de lutte contre l'étalement urbain promu par le Gouvernement. Cette disposition conforterait les évolutions législatives et réglementaires dont ont déjà fait l'objet le prêt à taux zéro plus (PTZ+), ainsi que le dispositif d'aide à l'investissement locatif « Scellier » puis le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire créé en loi de finances initiale pour 2013. Les logements qui font l'objet de travaux d'envergure définis à l'article 257 (I.2.2°) du CGI sont en effet éligibles à ces dispositifs, et assimilés à de la construction nouvelle. Aussi, un projet de décret visant à rendre éligibles au PSLA les logements faisant l'objet de remise à neuf au sens fiscal est mis à l'étude.