



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## accession à la propriété

Question écrite n° 63799

### Texte de la question

Mme Françoise Branget appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur le plan de cohésion sociale. En effet, il repose sur trois piliers : l'emploi, l'égalité des chances et le logement. Concernant cette dernière priorité, le Gouvernement engage des mesures pour trouver une solution à la crise actuelle du logement en prévoyant la relance de la construction de logements sociaux et la mobilisation du parc privé. Dans cette perspective, il a dévoilé en février 2005 un projet de « maison à 100 000 euros » afin de faciliter l'accession à la propriété aux ménages français les moins fortunés et de les aider à choisir leur habitat. Si les maisons individuelles permettent d'éviter la concentration urbaine, elles offrent également de nombreux avantages parmi lesquels celui d'aérer l'urbanisme. Seulement, concernant l'acquisition du terrain, les municipalités sont censées mettre à disposition des ménages des parcelles de terrains sous des formules de type bail emphytéotique de quatre vingt-dix-neuf ans, une commune ne pouvant pas légalement donner un terrain. Aussi, elle lui demande de bien vouloir préciser les dispositions juridiques, sociales et fiscales qui encadreront la mise à disposition des terrains.

### Texte de la réponse

Les projets de « maisons à 100 000 euros » s'inscrivent dans la continuité des réformes menées par le Gouvernement pour encourager l'accession sociale à la propriété. La mobilisation des aides publiques permettra de limiter l'impact de la hausse du coût du foncier et d'atteindre ainsi les objectifs de prix et de qualité de la « maison à 100 000 euros ». A travers la « maison à 100 000 euros », le Gouvernement souhaite apporter aux collectivités des solutions concrètes pour développer l'accession sociale à la propriété sur leur territoire. Une charte a été élaborée afin de définir les caractéristiques techniques de ces maisons et pour proposer des montages juridiques et financiers adaptés à chaque situation locale. Cette charte a été signée le 8 décembre 2005 par les premières collectivités prêtes à lancer un projet de « maison à 100 000 euros » ainsi que par les fédérations professionnelles représentant les acteurs du logement. Les solutions développées se diffuseront donc à l'ensemble des adhérents de ces fédérations, permettant ainsi à toutes les collectivités intéressées de trouver aisément des professionnels en mesure de réaliser des « maisons à 100 000 euros » respectant les objectifs de la charte. Trois montages juridiques et financiers, dont un seul repose sur la dissociation du financier et du bâti, ont été élaborés pour permettre la réalisation de « maisons à 100 000 euros » dans des territoires très différents au regard de leur marché immobilier. Dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine, les aides à l'accession sociale à la propriété de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pourront être mises en oeuvre. Celles-ci consistent en une subvention versée au constructeur de la maison et venant en déduction du prix de vente. En outre, le projet de loi portant engagement national pour le logement prévoit que les opérations d'accession sociale à la propriété menées dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine bénéficient de l'application d'un taux de TVA réduit. La combinaison de ces deux formes d'aide permettra de tenir l'objectif de prix de 100 000 euros. Dans les communes qui ne sont pas en rénovation urbaine, mais où le coût du foncier reste modéré, les maisons à 100 000 euros pourront être réalisées dans le cadre du dispositif location-accession. L'acquisition en location-

accession se déroule en deux phases. Au cours de la première phase (location), le ménage peut s'assurer de sa capacité à faire face à une charge régulière de logement. Dans la seconde phase (accession), le ménage rembourse un emprunt et bénéficie de garanties pour le protéger contre les accidents de la vie. Ce dispositif de location-accession ouvre droit à un taux de TVA de 5,5% et permet ainsi de respecter l'objectif de 100 000 euros. Il donne lieu, en outre, à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans. Pour permettre à davantage de ménages de bénéficier de ce dispositif sécurisant, le Gouvernement en a, étendu, en décembre 2005, les plafonds de ressources d'environ 25 %. Enfin, les projets de maisons à 100 000 euros pourront également être réalisés dans le cadre d'un nouveau mécanisme de dissociation du foncier et du bâti. Grâce à ce dispositif, les ménages disposant de ressources modestes auront la possibilité de devenir propriétaires de leur logement sans avoir, au moins dans un premier temps, à acheter le terrain ; ils pourront ainsi concentrer leur effort financier sur la construction de la maison, afin que celle-ci atteigne des critères de qualité élevés. Les accédants pourront bénéficier du prêt à 0 %, dont le montant maximal a été relevé en février 2005 de 12 % en moyenne. Dans le mécanisme de dissociation du foncier et du bâti, le terrain, sur lequel est implantée la maison est mis à disposition du ménage, par la commune, au moyen d'un bail à construction. Le contrat est assorti d'une option d'achat sur le terrain d'implantation de la maison, que le ménage pourra exercer pour devenir pleinement propriétaire. Pour faciliter le montage de ces opérations, le projet de loi portant engagement national pour le logement prévoit de donner la possibilité aux ménages de se porter acquéreurs de leur terrain en exerçant leur option à tout moment pendant la durée du bail à construction.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Françoise Branget](#)

**Circonscription :** Doubs (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 63799

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** logement et ville

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 26 avril 2005, page 4188

**Réponse publiée le :** 21 février 2006, page 1872