



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 78552

Texte de la question

M. François-Xavier Villain appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la politique de l'État en matière d'accession sociale à la propriété. Ainsi, dans le cadre des réformes menées par le Gouvernement en ce domaine, le ministre a annoncé le lancement de la réalisation de « maisons à 100 000 euros ». Cette mesure soulève autant d'espoir auprès des potentiels acquéreurs que d'interrogations quant aux modalités pratiques. Aussi il souhaite connaître les conditions d'éligibilité à ce mécanisme, comme le calendrier de mise en oeuvre de la réforme.

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. À 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 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'aides 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 de 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 maximum 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, adopté en première lecture au Sénat, 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 : [M. François-Xavier Villain](#)

Circonscription : Nord (18^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 78552

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 novembre 2005, page 10731

Réponse publiée le : 24 janvier 2006, page 740