



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 22831

Texte de la question

Mme Marylise Lebranchu interroge Mme la ministre du logement et de la ville sur la faisabilité du projet de "maison à 15 euros par jour". En 2005, le gouvernement avait initié le projet dit "maison à 100 000 euros" avec l'objectif de répondre à la demande grandissante d'accession à la propriété des familles les plus modestes. Seulement 800 maisons ont vu le jour trois ans plus tard, et pour un prix de revient supérieur, autour de 120 000 euros. L'augmentation est due en partie à la non-maîtrise des prix du foncier et à son explosion quelle que soit la région concernée. Elle lui demande donc de lui indiquer les outils envisagés par son ministère pour faire du projet de la maison à 15 euros une réalité, et non un nouvel objet de communication. Elle lui demande également de lui indiquer les outils mis en place par le Gouvernement pour maîtriser les prix du foncier.

Texte de la réponse

La maison à 100 000 d'euros reposait sur deux piliers : un objectif de prix de vente, tiré vers le bas, selon les cas, par une TVA à taux réduit ou un portage de long terme du foncier par une collectivité locale, et un standard de qualité pour une maison de 85 m² minimum. Les ménages concernés pouvaient bénéficier par ailleurs des aides publiques leur permettant de constituer un plan de financement soutenable des 100 000 EUR : prêt à l'accession sociale (PAS) et prêt à taux zéro (PTZ), au premier chef. L'État poursuivait un triple objectif de mobilisation des professionnels avec des engagements de qualité, des collectivités locales avec une incitation à l'engagement dans des politiques locales de l'habitat centrées sur l'accession et de meilleure communication sur les aides publiques disponibles pour les ménages. Même si l'objectif de 100 000 EUR a été difficile à tenir pour des raisons essentiellement conjoncturelles (forte hausse du coût des matières premières et des coûts de construction en 2005, hausse rapide des coûts du foncier pour les collectivités en zones tendues et enfin lente montée en puissance du PSLA), l'opération peut apparaître comme un succès du point de vue des objectifs poursuivis. En effet, le dispositif a notamment servi de précurseur à celui de la « Maison à 15 EUR par jour », lancé en mai 2008, qui repose sur un dispositif très similaire, s'appuyant également sur les outils d'aide à l'accession existants : il s'agit de la mise en place par une ou plusieurs collectivités locales d'une aide à l'accession, permettant au primo-accédant d'un logement en neuf, répondant à certains plafonds de ressources, de bénéficier d'une majoration du PTZ et du dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier appelé « Pass-foncier » proposé par les organismes collecteurs de l'Union d'économie sociale du logement (UESL). Le Pass-foncier, permettant le portage du terrain d'assiette du logement par un collecteur associé d'Action logement, est directement issu des réflexions sur la « maison à 100 000 », afin de répondre aux difficultés rencontrées par les collectivités dans le portage du foncier pour leurs opérations de soutien à l'accession à la propriété. Une procédure d'adhésion a par ailleurs été mise en place pour « labelliser » tous les professionnels, élus, acteurs qui souhaitent s'engager dans la démarche. Plus de 300 partenaires ont ainsi matérialisé cette adhésion en signant la charte « Propriétaire de ma maison pour 15 EUR par jour ». Grâce à la simplification globale du dispositif issue de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, notamment son extension aux logements collectifs et la possibilité du portage du foncier à travers un prêt à remboursement différé, la montée en puissance du dispositif Pass-foncier, réalisée dans le cadre du plan de

relance de l'économie en 2009 et 2010, a ainsi été incontestable. Si l'objectif du Gouvernement était initialement de faire 5 000 « maisons à 15 EUR par jour » par an, ce sont plus de 26 000 Pass-foncier qui auront été réalisés sur la période 2009-2010, selon le dernier bilan de l'UESL. Le Pass-foncier, préfiguré dans la maison à 100 000 EUR, support essentiel de la maison à 15 EUR, a donc fortement soutenu le secteur. C'est de surcroît ce dispositif et sa logique de prêt à remboursement différé, qui constituent un des fondements du PTZ +, le nouveau dispositif d'aide à l'accession qui a été mis en place à compter du 1er janvier 2011. Ce nouvel outil, qui répond à des objectifs de simplification du nombre d'aides existantes, de renforcement de l'efficacité des aides et d'une meilleure intégration des aides à la politique du logement contribuera à la poursuite et à la relance de la politique de l'accession à la propriété, soutenue par la mobilisation des professionnels, des collectivités et des ménages. Pour ce qui concerne plus particulièrement les actions permettant de maîtriser les prix du foncier, les établissements publics fonciers (locaux ou d'État) constituent des acteurs essentiels. Leur intervention s'inscrit le plus souvent dans le cadre de conventions avec les collectivités qui les engagent à conduire une activité de veille et de maîtrise foncière. Leur cœur de métier en tant qu'opérateur consiste à « porter », c'est-à-dire à posséder et gérer et éventuellement à pré-aménager (démolition, dépollution, etc.) le foncier stratégique des projets d'aménagement en amont de la réalisation de ces projets puis à rétrocéder ce foncier à la collectivité ou à l'opérateur mandaté par cette collectivité. Leur action peut ainsi permettre une régulation des valeurs foncières de référence dans les périmètres de projet. En amont de leurs interventions par acquisitions foncières, leurs compétences en ingénierie foncière permettent aussi de conseiller et d'assister les collectivités, notamment celles qui ont peu de moyens, et de les encourager à développer leur projet de territoire, ainsi qu'à définir une stratégie foncière d'anticipation. Plus globalement, la maîtrise des coûts du foncier constitue l'un des objectifs de la démarche urbanisme de projet initiée par le secrétaire d'État au logement depuis juin 2010 et qui réunit l'ensemble des professionnels pour proposer au Gouvernement les mesures nécessaires à une refonte du droit de l'urbanisme.

Données clés

Auteur : [Mme Marylise Lebranchu](#)

Circonscription : Finistère (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22831

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 mai 2008, page 3947

Réponse publiée le : 8 mars 2011, page 2318