



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 24295

Texte de la question

M. Jean-Pierre Balligand appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le slogan médiatique de la « maison à 15 euros par jour ». En effet, outre le fait que cette dépense représentera un montant de 450 euros mensuels (hors aides au logement) pour des ménages disposant de revenus nets compris entre 1 500 euros et 2 000 euros, rendant le taux d'effort proche de 25 %, la durée d'emprunt sera de 30 à 40 ans : 18 à 20 ans pour le prêt + 10 à 15 ans pour le foncier. Il lui demande dans un premier temps si le mécanisme prévoyant une durée de remboursement de prêt, ne lui semble pas démesuré pour tous les jeunes couples de 35 ans, qui ne finiront leur remboursement d'emprunt qu'entre 65 et 75 ans et dans un second temps de bien vouloir lui donner quelques précisions concernant le système de garanties susceptible d'être mis en place pour la sécurité des accédants.

Texte de la réponse

Le dispositif de la « Maison à 15 EUR par jour », lancé en mai 2008, s'appuie 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 appelé « Pass-foncier » proposé par les organismes collecteurs de l'Union d'économie sociale du logement (UESL) pour dissocier le prix du terrain de celui du bâti (le remboursement de la maison se fait sur une durée de 18 à 25 ans et celui du terrain sur une durée de 10 à 15 ans, le ménage bénéficiant à tout moment pendant la durée du bail à construction de la possibilité de lever l'option d'achat portant sur le terrain). Le programme « Maison à 15 EUR par jour » repose également sur une charte signée par l'État et les professionnels (mais pas les élus) et un cahier des charges sur les normes que les logements doivent respecter. Par ailleurs, une procédure d'adhésion dématérialisée a 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 ». Cette charte définissait un objectif global de 5 000 ménages primo-accédants bénéficiaires par an. Les bilans annuels prévus par la charte n'ont toutefois pu être réalisés, faute de disposer d'un système de suivi. 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 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, support essentiel de la « maison à 15 EUR par jour », a donc fortement soutenu le secteur. Le prêt Pass-foncier permet ainsi de financer aussi bien le bâti que le foncier, dans la limite de plafonds dépendant de la situation géographique du logement. Si la durée de certains plans de financement peut paraître importante, elle génère un fort effet de solvabilisation pour le ménage tout en maintenant une mensualité compatible avec des revenus modestes. De plus, il s'agit d'une durée maximale : elle peut être fixée initialement à un niveau inférieur et le

ménage bénéficiaire conserve la possibilité de rembourser à tout moment son pass-foncier par anticipation, sans le moindre frais. Par ailleurs, il bénéficie, en cas de difficultés financières faisant suite à un accident de la vie compromettant sa capacité à rembourser pendant la durée initiale du bail à construction ou la phase de différé du prêt pass-foncier, d'une garantie de rachat de son logement par le collecteur d'Action logement et d'une garantie de relogement au sein du parc locatif social, si ses revenus le lui permettent. 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 a été mis en place depuis le 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.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Balligand](#)

Circonscription : Aisne (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24295

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 juin 2008, page 4606

Réponse publiée le : 8 mars 2011, page 2319