ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

primes

Question écrite n° 67476

Texte de la question

M. Jean Tiberi attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur la mesure inédite que compte prendre le Gouvernement pour « réintroduire la mixité sociale dans les quartiers défavorisés ». Il accorderait une prime de 70 000 francs (10 671 euros) à des personnes désireuses d'acheter un logement neuf en zone urbaine sensible (ZUS). Il demande au Gouvernement si l'égibilité au prêt à taux zéro pour bénéficier de la mesure - un revenu net mensuel inférieur à 16 800 francs (2.651 euros), ne vide pas celle-ci de sa substance. Il souhaite vivement connaître le sentiment du Gouvernement à ce sujet.

Texte de la réponse

L'accession à la propriété demeure une forte aspiration des Français. Outre son caractère de promotion sociale, elle constitue un moyen d'épargne des ménages leur permettant, le cas échéant, de faire face à certains aléas de la vie professionnelle et de contribuer au financement de leur retraite. Toutefois, le coût d'une opération d'accession représente un montant d'investissement élevé pour les ménages, puisque le prix moyen d'une opération correspond à environ trois fois leurs revenus annuels. Pour devenir propriétaire, les ménages les plus modestes s'orientent vers les logements au moindre coût, ce qui les conduit à arbitrer sur la localisation ou la qualité de ces logements. Afin d'éviter de tels arbitrages qui peuvent être de nature à poser par ailleurs des difficultés en matière d'aménagement urbain, le Gouvernement souhaite mettre en place un dispositif destiné à améliorer l'offre de logements dans des secteurs où elle ne répond actuellement pas aux aspirations des ménages modestes. Le mécanisme retenu consiste à verser, sous certaines conditions, une subvention de 10 700 EUR (environ 70 000 F) aux promoteurs qui s'engageront à abaisser du même montant le prix de vente de logements proposés en accession à la propriété. Il est précisé que cette décote s'apprécie par rapport aux prix moyens constatés dans les programmes immobiliers des bassins d'habitat concernés. La disposition n'a donc pas vocation à prendre la forme d'un versement direct de la subvention aux accédants. Afin de tester l'effet de cette mesure sur l'offre de logements, il a été décidé de la mettre en oeuvre sous forme expérimentale pour 2 000 logements. Cette expérimentation prend la forme de deux appels à projets. Pour chaque appel à projets, la décision d'agréer les opérations appartiendra à un comité national présidé par la secrétaire d'Etat au logement ou son représentant. Le comité recevra les propositions de projets jusqu'au 31 octobre 2002. Le premier appel à projet a pour objectif d'accroître l'offre de logements en accession à la propriété dans les zones urbaines sensibles afin d'y favoriser la mixité sociale. Les promoteurs privés, les organismes HLM et les SEM pourront y participer. Les programmes immobiliers éligibles prendront la forme de maisons individuelles, groupées ou non, et respecteront un certain nombre de critères qualitatifs destinés à faciliter leur insertion dans l'environnement. Les logements devront accueillir des ménages respectant les critères de ressources du prêt à 0 %. L'objectif du deuxième appel à projet est de susciter une offre de logements dans des secteurs urbains où les prix fonciers ne permettent pas aux ménages à faibles revenus d'accéder à la propriété d'un logement correspondant à leurs besoins. Les agglomérations de plus de 50 000 habitants sont plus particulièrement visées. Les projets devront respecter des critères de qualité comparables à ceux du premier appel à projets, avec en outre la prise en compte plus particulière de critères relatifs à la proximité des centres-villes, l'accès aux services, la qualité de la

desserte en transports collectifs. En raison du ciblage social de cette expérimentation, les ménages accédants devront être titulaires d'un prêt à 0 % associé à un PAS et respecter des plafonds de ressources particuliers (12 638,18 EUR [82 901 F] pour un isolé ou un couple, majorés de 1 524,49 EUR [10 000 F] par personne à charge, soit environ 1 829,39 EUR [12 000 F] pour un couple avec deux enfants). A la différence du premier, ce second appel à projet sera ouvert exclusivement aux organismes HLM, leurs fédérations s'étant engagées à offrir des mécanismes originaux de sécurisation de l'accession : l'assurance revente, la garantie de rachat et la garantie de relogement. Ces trois niveaux de sécurisation, dont les modalités d'application devront obligatoirement figurer dans les contrats de vente, ainsi que la garantie du FGAS et la sécurisation du 1 % logement associée, doivent permettre à l'accédant de réussir son projet d'accession malgré certains aléas de la vie (difficultés personnelles, mobilité professionnelle notamment) dans des conditions financières acceptables. Pour les deux appels à projets, les opérations retenues feront, le moment venu, l'objet d'une évaluation dont les résultats permettront d'orienter les choix ultérieurs du Gouvernement.

Données clés

Auteur : M. Jean Tiberi
Circonscription : Paris (2e circonscription) - Rassemblement pour la République
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 67476
Rubrique : Logement : aides et prêts
Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 15 octobre 2001, page 5898
Réponse publiée le : 14 janvier 2002, page 199