



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 65197

Texte de la question

M. Michel Raison appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville concernant le plan de cohésion sociale. Concernant le volet logement, le Gouvernement engage des mesures pour trouver une solution à la crise actuelle 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. Seulement, pour ce qui concerne 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. Or la logique de ce type de bail veut que la commune à l'issue du contrat, récupère le terrain. Dans ces conditions, il est légitime de se demander si la collectivité devient également propriétaire de la maison construite sur son terrain. Par ailleurs ce dispositif affecte directement la transmission du patrimoine, en l'occurrence le bien immobilier construit sur le terrain. Aussi, il lui demande de bien vouloir préciser les dispositions juridiques qui encadreront l'acquisition et la transmission des terrains sur lequel ces maisons à 100 000 euros seront construites.

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 ». Un mécanisme de dissociation du foncier et du bâti a été élaboré, pour permettre la réalisation des projets de maisons à 100 000 euros. 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 sera assorti d'une option d'achat sur le terrain d'implantation de la maison, que le ménage pourra exercer pour devenir pleinement propriétaire. Le projet de loi portant engagement national pour le logement prévoit d'assouplir les conditions relatives au bail à construction afin que les ménages puissent se porter acquéreurs de leur terrain à tout moment pendant la durée du contrat. Les programmes de maisons à 100 000 euros pourront également être réalisés sans mettre en oeuvre le mécanisme de dissociation du foncier et du bâti. Ainsi, 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. Enfin, 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 %. Le Gouvernement veillera à ce que les « maisons à 100 000 euros » respectent des normes de qualité exigeantes, notamment en matière d'économies d'énergie. Les caractéristiques de ces projets sont définies dans une charte qui 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.

Données clés

Auteur : [M. Michel Raison](#)

Circonscription : Haute-Saône (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65197

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 2005, page 4950

Réponse publiée le : 14 mars 2006, page 2792