



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 69965

Texte de la question

M. Bernard Perrut demande à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement de bien vouloir lui préciser l'état du projet de constructions de maisons à 100 000 euros qui avait été présenté depuis plusieurs mois. Il lui demande si les conditions ont été établies pour sa mise en route et si des réalisations expérimentales ont été effectuées à ce jour.

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. Bernard Perrut](#)

Circonscription : Rhône (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 69965

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 12 juillet 2005, page 6763

Réponse publiée le : 14 mars 2006, page 2792