



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 1571

Texte de la question

M. Étienne Mourrut attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les dispositions de la circulaire n° 2006-71 du 19 septembre 2006 relative à l'application des articles R. 148-5 à R. 148-9 du code du domaine de l'État, et plus précisément sur le champ d'application du dispositif. La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement permet la mobilisation du foncier public pour la production de logement et d'hébergement notamment à destination des populations éprouvant des difficultés à se loger. Le sud du département du Gard fait l'objet d'une migration permanente qui amplifie les difficultés liées au logement notamment dans les communes touristiques. C'est alors que de nombreux maires contribuent aux objectifs du plan de cohésion sociale en envisageant, dans le cadre de création de logements sociaux locatifs mais aussi de projets de logements d'accession sociale à la propriété, de négocier l'achat de terrains appartenant à l'État. Ces négociations devant aboutir à la concession par l'État pour la collectivité concernée d'une décote. Ors, il semblerait que les conditions d'utilisation des terrains définies par la circulaire n° 2006-71 du 19 septembre 2006 soit restreinte à la construction de logement locatif, à l'hébergement d'urgence et, enfin, à la réalisation de résidence hôtelière à vocation sociale ; excluant du dispositif l'accession sociale à la propriété. Cette circulaire restreint considérablement le champ d'application du dispositif et contraint les services déconcentrés de l'État à faire preuve de prudence. Il est également à noter que, dans la plupart des cas, les collectivités sont maîtres d'ouvrage des projets d'accession sociale à la propriété et confient à un organisme social leur construction. Par ailleurs, collectivités et organismes prévoient dans les contrats de vente de conserver la maîtrise foncière du bien en évitant les spéculations. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui communiquer s'il entend élargir la circulaire aux projets d'accession sociale à la propriété afin de permettre aux collectivités de bénéficier du principe de la décote.

Texte de la réponse

L'article 95 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 « de programmation pour la cohésion sociale », codifié à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, permet à l'État de procéder à l'aliénation des terrains faisant partie de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale, à condition que les terrains en question soient destinés à la réalisation de programmes de construction de logements comportant des logements sociaux. L'article 1er de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 « portant engagement national pour le logement » a complété cette disposition en autorisant l'octroi de cette « décote » sur la valeur vénale, en cas de cession par l'État de terrains pour la réalisation de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence, d'aires d'accueil de gens du voyage et de logements aidés par l'État en outre-mer. Le décret n° 2005-1571 du 15 décembre 2005 énumère les conditions d'utilisation des terrains de l'État cédés avec décote. Peuvent ainsi bénéficier de cet avantage, les programmes de construction pour lesquels au moins 75 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) est affectée à la réalisation de logements, à condition qu'une partie de ces logements soient des logements locatifs sociaux (art. R. 148-6 du code du domaine de l'État). Une décote peut donc être pratiquée sur le prix de cession à la valeur vénale d'un terrain cédé par l'État pour la réalisation d'un programme mixte, comportant à la fois des logements locatifs sociaux et des logements en accession à la

propriété. Pour favoriser l'accession populaire à la propriété, l'État, les partenaires sociaux et la Caisse des dépôts et consignations ont notamment signé, le 20 décembre 2006, une convention portant création du Pass-Foncier . Le ministre du logement et de la ville a mis en place le dispositif de la maison pour 15 euros par jour, qui repose sur l'acquisition différée du foncier, afin de lever l'obstacle que peut constituer le coût d'acquisition d'un terrain pour un ménage aspirant à devenir propriétaire de son logement. Dans ce dispositif, le ménage primo-accédant peut faire construire dans un premier temps son logement puis, dans un second temps, acquérir son terrain d'assiette. Il bénéficie de la TVA à 5,5 % mais aussi d'une sécurisation en cas d'accident de la vie.

Données clés

Auteur : [M. Étienne Mourrut](#)

Circonscription : Gard (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1571

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 juillet 2007, page 5040

Réponse publiée le : 2 septembre 2008, page 7626