



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 48118

Texte de la question

Mme Élisabeth Guigou attire l'attention de Mme la ministre du logement sur l'avenir du dispositif des maisons à 100 000 €, dites « maisons Borloo ». Récemment, la commune de Nogent-sur-Oise a dû abandonner ce programme après que l'opération ait abouti à un coût final avoisinant les 200 000 € par maison, soit le double du prix annoncé. L'inefficacité de ce dispositif a été admise par le Gouvernement qui a proposé en avril 2008 la « maison à 15 € par jour ». Ce programme expose cependant les élus locaux aux mêmes difficultés de financement. Très complexe à mettre en place, particulièrement sensible aux augmentations des prix des matériaux de construction, il encourage surtout l'endettement de familles à revenus modestes sur des périodes allant parfois jusqu'à 40 ans. Les annonces de tels dispositifs ont cependant suscité une forte attente chez nos concitoyens désirant accéder à la propriété. Elle s'interroge donc sur l'avenir de ces dispositifs et lui demande quelles mesures le Gouvernement compte prendre pour faciliter l'accès à la propriété de nos concitoyens dans des conditions qui ne les exposent pas à un surendettement.

Texte de la réponse

Le programme des « maisons à 100 000 EUR » avait pour principal objectif le développement d'une offre de logements en accession à la propriété répondant aux besoins et aux capacités financières des ménages modestes. Une charte intitulée « maison aujourd'hui, la maison à 100 000 EUR » a été signée le 8 décembre 2005 entre l'État, les professionnels et les élus. L'Association française pour l'accession populaire à la propriété (AFAP) a été créée pour accompagner la mise en oeuvre du dispositif. Elle proposait un accompagnement individuel des collectivités et se voulait un lieu de réflexion et de proposition sur le thème de l'accession. Le dispositif proposait trois types de montages financiers selon la zone de l'opération : pour les zones bénéficiant d'une convention signée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et les zones où le marché foncier est peu tendu, le dispositif s'appuyait sur les dispositifs de TVA à taux réduit existants, comme le financement par le prêt social de location-accession (PSLA), le recours au prêt à 0 % et au prêt à l'accession sociale (PAS) ; les zones où le marché foncier est tendu, c'était le principe de « portage foncier » par la commune qui était utilisé. Le dispositif de portage a été repris dans le cadre du Pass-foncier. Le programme des « maisons à 100 000 EUR » a subi plusieurs difficultés conjoncturelles. D'abord la forte hausse du coût des matières premières et donc des coûts de construction en 2005. Ensuite, les opérations se sont heurtées aux difficultés inhérentes à ce dispositif (nouveau dispositif, nécessité d'implication d'un opérateur institutionnel qui doit réussir à équilibrer l'opération et doit s'engager dans la durée au travers de la sécurisation) qui a récemment fait l'objet de modifications (décret et arrêté d'avril 2009). Enfin, la hausse rapide des coûts du foncier, que les collectivités en zones tendues n'ont pas pu prendre à leur charge. Par ailleurs, l'octroi du label « maisons à 100 000 EUR » n'était pas obligatoire et certains élus qui ont réalisé des opérations d'un coût approchant les 100 000 EUR ne se sont pas rattachés au programme. Afin de répondre aux difficultés rencontrées par les collectivités en matière de soutien à l'accession à la propriété, fin 2006, la convention signée entre la Caisse des dépôts et consignations (CDC), Action logement (anciennement « 1 % logement ») et l'État a mis en place le dispositif Pass-foncier, dans lequel un collecteur associé d'Action logement porte le terrain

d'assiette du logement. Le Pass-foncier est un dispositif très similaire à la « maison à 100 000 EUR », et s'appuie également sur les outils d'aide à l'accession existants. À la différence près que le portage foncier est ici réalisé par un collecteur et non par la collectivité et que la participation de la commune est réduite à 5 000 EUR ou moins. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion étend le dispositif Pass-foncier aux logements collectifs et introduit, en complément du bail à construction, un montage juridique plus simple sous forme d'un prêt à remboursement différé octroyé par un collecteur. Avec le Pass-foncier, le recours à un acteur capable de supporter la charge financière et de se spécialiser dans le portage des terrains (action logement), permet de lever la contrainte de la charge financière pour la collectivité. Sa participation est dorénavant limitée à une aide au ménage de moins de 5 000 EUR. Dans le cadre du plan de relance de l'économie, l'aide versée par la collectivité est partiellement compensée par l'État, afin de ramener son coût effectif à 2 000 EUR. Les difficultés identifiées dans le cadre des « maisons à 100 000 EUR » ont apporté des enseignements précieux pour le Pass-foncier. Les Pass-foncier sont au nombre de 8 365 à fin 2009 et cette croissance devrait se poursuivre 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. La montée en puissance du dispositif est donc incontestable et l'objectif de 30 000 Pass-foncier pour la fin 2010 est envisageable.

Données clés

Auteur : [Mme Élisabeth Guigou](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (9^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48118

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 mai 2009, page 4155

Réponse publiée le : 16 mars 2010, page 3129