ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 66008

Texte de la question

M. Jean Grellier alerte M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'accession à la propriété des ménages modestes. On peut considérer que la maison à 100 000 euros, qui devait permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété, est un échec. Le « pass foncier » - la maison à 15 euros - peine à s'imposer ; seulement 5 000 dossiers sont en cours début 2009 alors que l'objectif était de 30 000 opérations avant 2010. Il lui demande quelles mesures il compte prendre pour favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes et classes moyennes basses.

Texte de la réponse

Le programme de « maison 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 (l'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), et le recours au prêt à 0 % et au prêt à l'accession sociale (PAS). Pour 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 parmi lesquelles la forte hausse du coût des matières premières et donc des coûts de construction en 2005. Les opérations en PSLA se sont également heurtées aux difficultés inhérentes à ce dispositif (nouveauté du 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, a eu aussi un impact conséquent. 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. La différence porte sur le portage foncier réalisé ici par un collecteur et non par la collectivité ainsi que sur la participation de la commune, 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 ramenée à une aide à l'accession au ménage de moins de 5 000 EUR. En 2009, dans le cadre du plan de relance de l'économie, l'aide versée par la collectivité était 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 produit des enseignements précieux pour le pass foncier. Le programme peut donc être a posteriori considéré comme une étape d'une année dans la mise en place d'un dispositif d'accession à la propriété pour les ménages modestes, basé sur le portage foncier et l'approche partenariale. Il y a près de 8 500 pass foncier 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 atteignable.

Données clés

Auteur : M. Jean Grellier
Circonscription : Deux-Sèvres (4e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 66008
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 8 décembre 2009, page 11636
Réponse publiée le : 2 mars 2010, page 2467