

MINISTERE DU LOGEMENT ET LA VILLE

PROJET DE LOI DE FINANCES INITIALE POUR 2009

MISSION VILLE ET LOGEMENT

PROGRAMME « DEVELOPPEMENT ET AMELIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT »

QUESTION N°DL 33

Libellé de la question : maisons pour 15 euros par jour. Fournir une note sur le programme « propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour » : objectifs et résultats du programme ; montages financiers... Comparer avec le dispositif de la maison à 100 000 euros. Présenter les dispositifs de portage foncier mis en place par l'UESL et la Caisse des dépôts et consignations. Indiquer les perspectives de réalisation et les évolutions envisagées.

REPONSE :

Présenter La Charte « propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour »

Le dispositif de la **maison pour 15 euros par jour** a pour objectif le développement d'une offre de logements neufs de qualité, en accession populaire à la propriété, répondant aux besoins et aux capacités financières des ménages aux ressources modestes. Il s'appuie sur une utilisation optimale des dispositifs mis en place par le Gouvernement et sur des moyens juridiques innovants, couplés à une mobilisation des collectivités locales, le 1% à travers le PASS-Foncier[®] et des autres partenaires du monde du logement.

Les maisons pour 15 euros par jour sont des logements individuels situés en secteur diffus aussi bien qu'en secteur groupé (hors copropriété). Sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque, le ménage primo-accédant rembourse environ 15 euros par jour, soit environ 450 euros par mois (après déduction de l'aide personnelle au logement) pendant une durée de 18 à 25 ans pour le bâti puis de 10 à 15 ans pour le foncier.

L'objectif national est de 5 000 maisons d'ici avril 2009.

Montage financier

Le montage financier repose sur le PASS-Foncier[®]. Il permet un achat en deux temps, de la maison puis du terrain. L'élément déclencheur du montage financier est le versement d'une aide à l'accession par une collectivité territoriale au ménage. Cette aide, d'un montant minimum compris entre 3 000 et 5 000 € en fonction des revenus, permet sous conditions de ressources, l'octroi d'un PASS-Foncier[®] et le bénéfice de la TVA au taux réduit de 5,5%. L'aide à l'accession et la TVA à taux réduit permettent une réduction sensible du coût de l'opération. Le montant de l'aide publique est d'environ 60 000 à 70 000 euros par opération.

Le financement de l'opération est ensuite assuré séparément pour le foncier et le bâti. Dans le cadre du PASS-Foncier[®] (voir ci-dessous), le terrain est acquis par un organisme du « 1% Logement » et pris à bail dans le cadre d'un bail à construction ne prévoyant pas de loyer périodique. Par ailleurs, des prêts aidés financent le bâti. En premier lieu : le nouveau prêt à 0%, majoré d'un montant allant jusqu'à 15 000 euros sans conditions de ressources, en raison de l'existence de l'aide de la collectivité territoriale. Celui-ci est complété en deuxième lieu par un prêt qui peut notamment être

un prêt conventionné ou un prêt à l'accession sociale (PAS) qui peut ouvrir droit à une aide personnelle au logement.

La combinaison d'un prêt à 0% sur une part substantielle du montant de l'opération et de l'aide personnelle au logement, pour les ménages qui en bénéficient du fait de leurs ressources, permettent une réduction très nette des mensualités.

Une fois le bâti remboursé sur une durée de 18 à 25 ans, le ménage se porte acquéreur du foncier, qu'il rembourse sur une durée de 10 à 15 ans. L'encadrement du taux d'indexation du prix de rachat du terrain dans le cadre du Pass-Foncier permet de maintenir les mensualités de remboursement du foncier à un niveau inférieur ou équivalent à celui des mensualités de remboursement du bâti.

Etant donné le barème des aides personnelles au logement, le cœur de cible des ménages visés pour atteindre une mensualité nette de 15 € par jour est constitué par les ménages d'au moins quatre personnes et dont les revenus nets sont compris entre 1 500 et 2 000 € par mois.

Un exemple concret de montage est donné ci-dessous :

Localisation	Zone B
Composition du ménage	Couple avec 2 enfants
Revenus mensuels	1 800 €

Coût du terrain	40 000 €
Coût de la maison	120 000 €
Coût initial	160 000 €
Aide de la collectivité	4 000 €
Réduction du taux de TVA	14 000 €
Coût de l'opération	142 000 €

	Prêt à taux zéro majoré 34 000 €	Prêt à l'Accession Sociale 68 000 €	Pass Foncier 40 000 €
Durée	22,5 ans	23 ans	12 ans
Mensualités années 1 à 23	538 €		N/A
Mensualités années 24 à 35	N/A		555 €
APL à déduire	114 €		114 €
Mensualité nette	424 €		441 €
Dépense par jour	14,1 €		14,7 €

La Charte

La signature de la Charte « propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour » par le ministre du logement et de la ville et dix-sept partenaires fondateurs le 21 février 2008, matérialise l'engagement des signataires sur les objectifs, présentés dans le document et détaillés ci-après. L'adhésion à cette charte est ouverte à toutes les collectivités locales, à tous leurs groupements, ainsi qu'à tous les acteurs économiques et sociaux intéressés au développement de la primo-accession sur ces bases.

Les professionnels du bâtiment signataires de la charte s'engagent à respecter un « cahier des charges immobilier » établissant des critères de qualité relatifs à l'état du terrain ainsi qu'à l'implantation, la superficie et les performances thermiques du bâti, le tout répondant à des objectifs financiers compatibles avec le budget des ménages ciblés.

Les établissements de crédit s'engagent, pour leur part, à mettre en place pour les accédants les financements aidés et/ou réglementés (PAS + NPTZ) et sécurisés (taux fixes ou révisables plafonnés). S'agissant des prêts à taux fixe, les signataires s'engagent à respecter un taux nominal plafond maximum de 5% l'an jusqu'au 30 septembre 2008. Passé cette date, un nouveau taux plafond sera déterminé.

On dénombre aujourd'hui plus de 300 signataires, notamment parmi les élus, professionnels du bâtiment et établissements de crédit.

Les signataires de la Charte s'engagent, par ailleurs, à initier des partenariats et à transmettre aux ménages intéressés toutes les informations nécessaires à la mise en œuvre de leur projet. Le ministère du logement et de la ville assure un travail d'animation, notamment par la tenue d'un comité de pilotage réunissant des représentants des signataires.

En outre, la création d'un site internet institutionnel dédié¹ permet aux particuliers de trouver, en ligne, les réponses aux questions qu'ils sont fréquemment susceptibles de se poser. Par ailleurs, un autre site² associé, permet à l'ensemble des partenaires d'échanger autour des situations particulières qu'ils rencontrent et de mutualiser ainsi leur expérience.

Comparaison avec la maison à 100 000 euros

Le programme de « maison à 100 000 euros » 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 aux ressources modestes. Une charte intitulée « maison aujourd'hui, la maison à 100 000 euros » a été signée le 8 décembre 2005 entre 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 œuvre du dispositif. L'association a notamment pour objet de proposer un accompagnement individuel des collectivités pour étudier la faisabilité et le montage du projet local et d'être un lieu d'échange, de réflexion et de proposition sur le thème de l'accession à la propriété. Toutefois il n'y avait pas de programmation nationale et d'animation du dispositif.

Par rapport à la maison à 15 euros, la spécificité de la maison à 100 000 euros était de proposer trois types de montages financiers selon la « zone » de l'opération :

- **Zone ANRU** : les ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds du prêt locatif social, et situées dans des quartiers en rénovation urbaine, bénéficient d'un taux de TVA réduit à 5,5%. Cela correspond à une subvention directe de 12% du prix du logement. De plus, l'ANRU peut apporter aux promoteurs une subvention d'un montant maximum de 10 000 euros par logement en accession à la propriété, qui vient en déduction du prix de vente du logement.
- **Zones où le marché foncier est peu tendu** : dans les zones où le marché foncier est peu tendu, il est possible aux opérateurs de financer les opérations à l'aide d'un PSLA ouvrant droit à une TVA 5,5 %, à une exonération de la TFPB pendant 15 ans, et aux garanties de rachat et de relogement (garanties pouvant être apportées par un autre opérateur que celui ayant réalisé la construction).
- **Zones où le marché foncier est tendu** : dans les zones où l'enveloppe de 100 000 euros ne permet pas de financer simultanément l'acquisition du terrain et de la construction, une acquisition différée du foncier peut être mise en place, afin que l'effort mensuel des accédants soit équivalent à celui qu'ils produiraient dans une opération d'accession directe à la propriété pour un montant global de 100 000 euros. La commune peut, par exemple, mettre le terrain à la disposition de l'accédant à des conditions favorables, dans le cadre d'un bail à construction, pendant la période de remboursement du bâtiment. Ce principe a été repris pour l'élaboration du PASS-Foncier[®].

Présenter le dispositif de portage foncier mis en place par l'UESL et la CDC

L'Etat, le 1% Logement et la CDC ont signé le 20 décembre 2006 une nouvelle convention créant le PASS-Foncier[®]. Ce nouveau dispositif facilite la première acquisition d'une résidence principale. Le PASS-Foncier[®] permet en effet l'achat par les primo-accédants du seul bâti avec portage du terrain, sans coût significatif immédiat pour le ménage, durant toute la phase de remboursement des prêts souscrits pour la construction, dans la limite d'une durée maximale de 25 ans.

¹ <http://www.proprietairedemamaisonpour15eurosparjour.fr/particuliers/accueil.htm>

² <http://www.maison-15euros.info/>

Est éligible à ce dispositif toute opération d'acquisition ou de construction par un ménage d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, en individuel ou en collectif, en diffus ou en groupé. La décision d'octroi d'un PASS-Foncier[®] pour ces opérations dites « accédants » est prise par le collecteur du 1%.

Sont également éligibles les opérations groupées financées en PSLA qui font l'objet d'un agrément. Pour ces opérations dites « fléchées », la décision d'octroi du PASS-Foncier[®] est globale et porte sur l'ensemble du terrain d'assise de l'opération.

Sur la durée de la convention (2007-2010), l'enveloppe des PASS-Foncier[®] est calibrée afin de permettre le financement d'un programme physique arrêté en concertation par les parties, dans la limite d'un plafond annuel de 20 000 logements. Pour une année donnée, le nombre de logements concernés par les opérations « fléchées » est compris entre 750 et 2 000.

Ménages bénéficiaires

Les bénéficiaires du PASS-Foncier[®] doivent répondre aux trois critères suivants:

- être primo accédants de leur résidence principale ;
- disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA ;
- être bénéficiaires d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement (aide d'un montant minimum de 3 000 à 5 000 euros suivant la zone et la taille du ménage).

Cette condition est analogue à celle retenue pour la majoration du prêt à 0%.

Montant

Le montant du PASS-Foncier[®] ne peut excéder un montant compris entre 30 000 € et 50 000 € en fonction de la zone (zones A, B, C du zonage Robien définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié) et du type d'opération (opération « accédant » et opération « fléchée »).

Montage juridique

Une personne morale désignée par le collecteur du 1%, ou une structure ad hoc gérée par la CDC pour les opérations « fléchées », se porte acquéreur soit du terrain d'emprise en logement individuel, soit de la charge foncière en logement collectif lorsque ce montage sera possible.

L'acquéreur du foncier signe concomitamment un bail à construction au profit du ménage futur accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail à construction, sous condition suspensive du paiement du prix afférent du terrain, pour une durée maximale de 25 ans.

L'acquisition par l'accédant du foncier se fait au prix d'origine indexé chaque année sur toute la durée effective du portage :

- pour les salariés du secteur assujetti au 1% Logement : au taux de 1,5 % ;
- pour les autres ménages : au taux d'inflation, dans une double limite inférieure de 2% et supérieure de 4,5 %.

L'accédant a la faculté d'acheter le foncier à toute date à sa convenance pendant la période de portage aux conditions définies ci-dessus.

Sécurisation

En cas d'échec du projet d'accession, les ménages bénéficiaires d'un Pass-Foncier bénéficient d'une double sécurisation : garantie de rachat du logement à un prix fixé à l'avance et garantie de relogement. Ces garanties sont analogues à celles prévues pour le PSLA. Elles se déclenchent sous

une double condition : accident de la vie (dont une liste exhaustive est définie : chômage, divorce,...) et situation d'impayé.

Financement

Le financement du portage foncier pour les opérations « accédants » est assuré par le 1% Logement via les CIL-CCI et les personnes qu'ils ont désignées. Pour les opérations « fléchées », il est assuré à parité par le 1% Logement et la CDC. Pour le refinancement de ces opérations de portage foncier par le 1% Logement, l'UESL pourra avoir recours à emprunter chaque année aux conditions de marché après mise en concurrence.

La CDC s'engage à garantir un taux maximal de 4,5% sur 12 ans pour les emprunts qui seront effectivement mobilisés par l'UESL à ce titre dans la limite d'une enveloppe maximale de 1 milliard d'euros d'emprunts sur 4 ans.