

# **MAISON AUJOURD'HUI, LA MAISON À 100 000 EUROS**

## **CHARTRE**

### **Préambule**

Un grand nombre de nos concitoyens souhaitent devenir propriétaires d'un logement, afin de préparer leur avenir et d'avoir la possibilité de transmettre un patrimoine à leurs enfants.

L'objet de la présente charte est de rassembler les collectivités territoriales, les professionnels et l'Etat pour proposer des solutions communes répondant à cette aspiration. La cohésion sociale dans notre pays en sera ainsi renforcée.

La charte propose de mobiliser des aides publiques et de faire appel à des dispositifs juridiques innovants, de façon à atténuer l'impact de la forte hausse du prix des terrains, et à donner la possibilité aux ménages de concentrer leur effort financier sur la construction de leur maison.

Les ménages pourront ainsi accéder, avec un budget limité à 100 000 euros, à une maison respectant des critères de qualité élevés. Ces maisons vérifieront notamment des normes strictes en matière de développement durable et permettront à leurs propriétaires de réaliser des économies d'énergie. La qualité architecturale des maisons à 100 000 euros ainsi que leur localisation et leur intégration dans le tissu urbain avoisinant feront également l'objet d'une attention toute particulière.

Les solutions qui figurent dans la présente charte ont été élaborées afin d'apporter les réponses les plus adaptées à chaque situation locale et de tenir compte, au mieux, des attentes des ménages, assurant ainsi la plus large diffusion des maisons pour 100 000 euros.

## Les signataires de la charte

- Le Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement,

### Association d'élus

- L'Association des Maires de France,

### Fédérations professionnelles

- L'Union Sociale pour l'Habitat,
- La Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM,
- La Fédération Nationale des Sociétés d'Economie Mixte,
- La Fédération Française du Bâtiment,
- L'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles,
- La Fédération des Promoteurs Constructeurs de France,
- La Confédération de l'Artisanat et des petites entreprises du Bâtiment,
- La Fédération bancaire française,
- L'Association française des sociétés financières,
- L'Union d'économie sociale pour le logement,
- Le Conseil Supérieur du Notariat,
- L'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes,

### Agences et associations

- L'Association française pour l'accession à la propriété,
- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine,
- Qualitel,

### Opérateurs et groupements d'opérateurs

- Le Crédit Foncier,
- Maisons d'en France,

### Premières collectivités territoriales signataires

- La Commune de Montereau-Fault-Yonne,
- La Commune d'Auxerre,
- La Commune de Beaune,
- La Commune de Béziers,
- La Commune d'Epinay-sur-Seine,
- La Commune de la Ferté-Macé,
- La Commune des Herbiers,
- La Communauté d'agglomération de Montauban-Trois-Rivières,
- La Commune de Morangis,
- La Communauté d'agglomération de Nîmes-Métropole,
- La Commune de Nogent-sur-Oise,
- La Commune de Perpignan,
- La Commune de Sens,
- La Commune de Sorgues,
- La Commune de Villeneuve-les-Avignon,
- La Commune de Vire,

## **Article I : La « maison aujourd'hui »**

Les « maisons aujourd'hui » répondent à l'objectif de développer un habitat de qualité à coût maîtrisé en investissement et en fonctionnement. Les signataires de la présente charte adhèrent à cet objectif.

Les programmes de « maisons aujourd'hui » auxquels participent les signataires doivent respecter un cahier des charges figurant en annexe à la présente charte.

Ce cahier des charges définit les principales caractéristiques techniques des « maisons aujourd'hui », ainsi que les exigences de confort et de qualité, notamment en matière d'environnement, que doivent vérifier les « maisons aujourd'hui ».

La conformité de chaque programme de « maisons aujourd'hui » au cahier des charges mentionné précédemment est vérifiée :

- Soit par un service de la commune d'implantation du programme ;
- Soit par un opérateur agréé ou un professionnel indépendant rémunéré par la commune d'implantation du programme.

Une attention particulière sera apportée à l'implantation des programmes dans un objectif de maîtrise de l'investissement réalisé par la collectivité pour le raccordement des nouveaux logements aux équipements communaux.

Le service de la commune ou l'organisme, chargé de vérifier la conformité au cahier des charges, effectue une visite de la « maison aujourd'hui » à son achèvement.

## **Article II : Le financement des « maisons aujourd'hui »**

Les signataires de la présente charte souhaitent donner la possibilité à des ménages éligibles au nouveau prêt à 0% et au prêt à l'accession sociale d'accéder, avec un budget de 100 000 euros, à une « maison aujourd'hui » d'une surface habitable au moins égale à 85 m<sup>2</sup>. Les éléments couverts par ce budget sont définis à l'article III.

Les dispositifs mis en œuvre par l'Etat (nouveau prêt à 0%, prêt à l'accession sociale, prêt social de location-accession, application de la TVA à 5,5% dans les opérations de rénovation urbaine prévue par le projet de loi portant engagement national pour le logement) et les subventions de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine destinés à favoriser l'accession sociale à la propriété peuvent être mobilisés, selon les conditions en vigueur, dans le cadre des projets de « maisons aujourd'hui ».

Les collectivités territoriales peuvent apporter des aides pour faciliter la réalisation de programmes de « maisons aujourd'hui » sur leur territoire.

### **Article III : Le montage des opérations**

Les programmes de « maisons aujourd'hui » peuvent être réalisés dans des territoires très différents au regard de leur marché immobilier. Les signataires de la présente charte préconisent trois types de montage pour les programmes de « maisons aujourd'hui », afin d'apporter la solution la plus adaptée à chaque situation locale.

La « maison aujourd'hui » est proposée à un prix qui couvre, dans chaque solution, le coût de construction, les honoraires, le coût de raccordement aux réseaux, le coût d'aménagement de la parcelle, le coût des assurances, le montant des taxes et des redevances, ainsi que les frais d'acquisition et d'hypothèque.

Les frais d'acquisition et d'hypothèque sont financés par l'apport personnel du ménage.

- ♦ **Zones bénéficiant d'une intervention de l'Agence nationale pour rénovation urbaine (ANRU)**
  - Dans le périmètre des opérations de rénovation urbaine auxquelles elle contribue, l'ANRU peut apporter une subvention à des opérateurs qui proposent des logements en accession sociale à la propriété. Le comité d'engagement de l'Agence décide de l'attribution de cette subvention d'un montant maximum de 10 000 euros par logement.
  - La subvention de l'ANRU est attribuée à l'opérateur personne morale qui réalise et met en vente les logements. La subvention doit venir en déduction du prix de vente du logement.
  - En outre, les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU bénéficieront de l'application d'un taux réduit de TVA. Cette mesure nécessite une disposition législative qui est présentée au Parlement dans le cadre du projet de loi portant engagement national pour le logement.
  - Les signataires de la présente charte recommandent que, dans cette situation, les ménages acquièrent le logement dans le cadre d'une opération d'accession directe à la propriété.
  - Grâce à la subvention de l'ANRU et à l'application d'un taux réduit de TVA, l'enveloppe de 100 000 euros mentionnée à l'article II doit couvrir le prix de la « maison aujourd'hui » ainsi que le prix du terrain et de son aménagement.
  - Les signataires recommandent également que l'opérateur apporte des garanties de rachat et de relogement aux accédants à la propriété, pour les protéger contre les accidents de la vie. Ces garanties peuvent être apportées par un autre opérateur que celui ayant réalisé la construction.

♦ **Zones où le marché foncier est peu tendu**

- Dans les zones où le prix des terrains est peu élevé, les signataires recommandent de financer les programmes de « maisons aujourd'hui » à l'aide d'un prêt social de location-accession (PSLA).
- Dans ces zones, l'application du taux réduit de TVA auquel ouvre droit le PSLA permet, en effet, de proposer des « maisons aujourd'hui » dans une enveloppe de 100 000 euros, telle que mentionnée à l'article II, couvrant le prix de la « maison aujourd'hui » ainsi que le prix du terrain et de son aménagement.
- Les accédants bénéficient des avantages liés au PSLA : application du taux réduit de TVA, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans, garanties de rachat du logement et de relogement... Les garanties de rachat du logement et de relogement peuvent être apportées par un autre opérateur que celui ayant réalisé la construction.
- Afin de faciliter la réalisation des opérations de location-accession sociale, les plafonds de ressources applicables au PSLA sont relevés au niveau de ceux qui sont en vigueur pour le prêt à 0% à la date de signature de la présente charte.

♦ **Autres zones**

- Dans les autres zones où l'enveloppe de 100 000 euros mentionnée à l'article II ne permet pas de financer simultanément l'acquisition du terrain et la construction de la « maison aujourd'hui », les signataires recommandent une acquisition en foncier différé, 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.
- Dans cette formule, la commune met le terrain à disposition de l'accédant, dans le cadre d'un bail à construction et à des conditions favorables, pendant toute la période de remboursement de la « maison aujourd'hui ». La commune fournit, au préalable, les résultats d'une étude de sols portant sur le terrain faisant l'objet du bail à construction.
- Une disposition législative sera présentée au Parlement avant la fin de l'année 2005 pour adapter, au mieux, le régime du bail à construction au montage d'acquisition en foncier différé.
- Les accédants bénéficient du nouveau prêt à 0 % et du prêt à l'accession sociale.

**Article IV Attribution des aides de la commune aux ménages disposant de ressources modestes**

Les aides apportées par la commune pour la réalisation de programmes de « maisons aujourd'hui » doivent être attribuées sous conditions de ressources des ménages accédant à la propriété.

Les signataires de la présente charte recommandent qu'une liste de critères objectifs pour le bénéfice de ces aides soit approuvée par délibération du Conseil municipal. Cette liste ne pourra pas comporter de critère fondé sur le lieu de résidence des ménages accédant à la propriété.

## **Article V : La construction de la maison**

L'Union Sociale pour l'Habitat, la Fédération des Sociétés d'Economie Mixte, la Fédération Française du Bâtiment, l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles, la Fédération des Promoteurs Constructeurs de France, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment, l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes, s'engagent à inciter leurs adhérents à réaliser des « maisons aujourd'hui » adaptées aux différents sites et aux spécificités locales.

Lorsque la maison est réalisée par des artisans dans le cadre de contrats d'entreprise, il est recommandé que ceux-ci se constituent en groupement momentané d'entreprises conjointes et qu'un architecte participe au projet.

## **Article VI : L'adhésion à la charte**

Toutes les collectivités territoriales et tous les acteurs économiques et sociaux qui souhaitent encourager le développement de l'accession sociale à la propriété dans le cadre de programmes de « maisons aujourd'hui » pour 100 000 euros peuvent adhérer à la présente charte.

## **Article VII Le développement des projets de « maisons aujourd'hui » pour 100 000 euros**

Les signataires fondateurs de la présente charte conviennent :

- De diffuser les supports nécessaires au développement des programmes de « maisons aujourd'hui » pour 100 000 euros (supports promotionnels, supports techniques) et de mettre en commun les statistiques disponibles sur le développement de cette forme d'accession sociale à la propriété ;
- De promouvoir cette forme d'accession sociale à la propriété auprès de leurs adhérents ou partenaires ;
- De se réunir tous les semestres pour faire le point des évolutions ;
- De définir, par rapport à la « Réglementation Thermique 2005 », la performance énergétique qui devra être atteinte par les « maisons aujourd'hui » construites à compter de 2008.

Un mode d'emploi juridique et financier est annexé pour aider les signataires à mettre en œuvre des programmes de « maisons aujourd'hui ».

Des informations concernant la bonne gestion des fluides et de l'énergie ainsi que l'entretien des « maison aujourd'hui » sont fournies aux acquéreurs lors de leur entrée dans les lieux.

Une association a été créée pour promouvoir le développement de cette forme d'accession sociale à la propriété auprès des collectivités territoriales. Cette association sera ouverte à toute collectivité territoriale partageant les objectifs développés dans la présente charte. Les fédérations professionnelles et les opérateurs, signataires de la présente charte, pourront également adhérer à cette association.

Les ménages souhaitant devenir propriétaires pourront être informés et conseillés sur l'accession à la propriété et, en particulier, sur la maison à 100 000 euros par les agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL).

L'Etat déposera la marque « maison aujourd'hui » dont l'utilisation sera conditionnée à la signature et au respect de la présente charte.

## **LE CAHIER DES CHARGES « MAISON AUJOURD'HUI »**

- **QUALITE DU TERRAIN**

Les constructions sont implantées sur un terrain nivelé, viabilisé et raccordé aux réseaux. Leurs fondations sont dimensionnées en fonction des caractéristiques du sol.

Le terrain est livré engazonné ou planté.

- **IMPLANTATION DES « MAISONS AUJOURD'HUI »**

Les réalisations respectent, bien évidemment, les dispositions locales d'urbanisme (implantation ; clôture ; aménagement du terrain ; stationnement ; ...).

L'implantation et la qualité architecturale des « maisons aujourd'hui » doivent leur permettre de s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain de la commune.

- **QUALITE TECHNIQUE DES CONSTRUCTIONS**

Superficie :

La surface habitable d'une « maison aujourd'hui » pour 100 000 euros doit être au moins égale à 85 m<sup>2</sup>.

Etat d'achèvement :

Les bâtiments sont vendus prêts à être habités. Dans la surface habitable minimale de 85 m<sup>2</sup>, aucune finition ne reste à la charge de l'acquéreur.

La cuisine doit être prête à recevoir l'ensemble des éléments d'équipement.

Stationnement :

Au moins une place de stationnement, si possible couverte, doit être prévue.

Les constructions doivent répondre à des exigences élevées en matière d'isolation thermique et d'économies d'énergie.

Jusqu'à l'entrée en vigueur, en 2006, de la « Réglementation Thermique 2005 », les « maisons aujourd'hui » doivent recevoir le label « Très Haute Performance Energétique » par référence à la « Réglementation Thermique 2000 ».

A compter de l'entrée en vigueur de la « Réglementation Thermique 2005 », un diagnostic de performance sera fourni à l'acquéreur pour attester de la qualité énergétique de sa maison. L'application de cette nouvelle réglementation permettra

aux « maisons aujourd'hui » d'atteindre un haut niveau de performance et de confort. Les « maisons aujourd'hui » construites à compter de 2008 devront atteindre une performance énergétique supérieure à celle définie dans la « Réglementation Thermique 2005 ».

Les « maisons aujourd'hui » doivent permettre une bonne maîtrise de la consommation d'eau, grâce à l'utilisation de dispositifs appropriés.

En secteur groupé, les constructions bénéficient d'une certification environnementale délivrée par un organisme accrédité, telle que la certification « Habitat et environnement » délivré par Cerqual.