

Le **9 - FEV. 2006**

127, rue de Grenelle 75700 Paris 07 SP

Téléphone : 01 44 38 38 38

Télécopie : 01 44 38 20 10

Le Ministre de l'Emploi,
de la Cohésion Sociale et du Logement

à

Madame et Messieurs les Préfets de région
Direction régionale de l'Équipement

Mesdames et Messieurs les Préfets de
département
Direction départementale de l'Équipement

Objet : mise en œuvre de la charte de la maison à 100 000 euros

Le Gouvernement a mené des réformes importantes pour encourager l'accession sociale à la propriété, qui ont permis la mise en œuvre de plusieurs formes d'aides ou de dispositifs dans ce domaine (nouveau prêt à 0%, location-accession...).

A travers la maison à 100 000 euros, le Gouvernement souhaite s'appuyer sur ces dispositifs et les faire converger dans l'objectif de donner la possibilité à des ménages à revenus modestes de devenir propriétaires d'un logement de qualité à un prix maîtrisé.

Le Gouvernement souhaite également proposer des solutions concrètes aux collectivités qui manifestent un intérêt croissant pour l'accession sociale à la propriété.

Une charte sur la maison à 100 000 euros a été signée le 8 décembre 2005 avec l'ensemble des fédérations professionnelles du secteur et les premiers élus souhaitant s'investir dans ce projet.

Cette charte, annexée à la présente circulaire, définit les caractéristiques des maisons à 100 000 euros et propose des solutions qui permettent, notamment par la mobilisation d'aides financières et l'utilisation de dispositifs juridiques innovants, d'atteindre l'objectif de prix.

J'attache une très grande importance à la qualité et aux prestations des maisons à 100 000 euros. Celles-ci doivent présenter une surface d'au moins 85 m² et être livrées « prêtes à vivre ». Elles doivent respecter les prescriptions du label « Très haute performance énergétique » par rapport à la réglementation thermique 2000 et s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain avoisinant par leur localisation et par leur architecture. Les autres caractéristiques des maisons figurent dans le cahier des charges de la charte.

Trois montages juridiques et financiers sont proposés dans la charte pour permettre la réalisation de maisons à 100 000 euros dans des territoires très différents au regard de leur marché immobilier.

Dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine, deux formes d'aides seront combinées pour atteindre l'objectif de prix de 100 000 euros : d'une part, les subventions de l'ANRU pour l'accession sociale à la propriété, d'autre part l'application d'un taux de TVA réduit pour ces opérations, tel que le propose le projet de loi portant engagement national pour le logement. Les ménages accédant à la propriété pourront en outre bénéficier du prêt à 0% pour l'acquisition du logement.

Dans les communes qui ne sont pas en rénovation urbaine, les maisons à 100 000 euros pourront être financées à l'aide d'un prêt social de location-accession (PSLA). L'application du taux de TVA de 5,5% auquel ouvre droit ce dispositif et la minoration du prix de vente du logement pour chaque année passée en phase locative permettront d'atteindre l'objectif de prix de 100 000 euros. Pour que davantage de personnes puissent bénéficier de ce dispositif sécurisant, le Gouvernement en a étendu significativement les plafonds de ressources, par le décret n° 2005-1487 du 2 décembre 2005 et par arrêté daté du même jour.

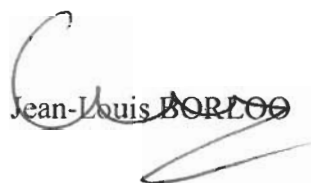
Enfin, les projets de maisons à 100 000 euros pourront également être réalisés dans le cadre d'un nouveau mécanisme de dissociation du foncier et du bâti. Ce mécanisme repose sur un bail à construction par lequel une collectivité met à disposition un terrain lui appartenant à un ménage souhaitant accéder à la propriété. Le ménage acquitte un loyer modéré pour la mise à disposition du terrain et dispose d'une option d'achat sur celui-ci. Pendant toute la durée de la location du terrain, le ménage concentre son effort financier sur l'acquisition ou la construction du logement, qui peut être financée à l'aide d'un prêt à 0%. A tout moment, le ménage peut lever l'option sur le foncier et devenir pleinement propriétaire du terrain et de la maison.

La maison à 100 000 euros suscite un intérêt très marqué de la part de nos concitoyens. Je souhaite donc que vous soyez mobilisés pour son développement.

A cette fin, vous conseillerez les partenaires dans la mise en œuvre des différentes solutions, en vous appuyant sur la charte de la maison à 100 000 euros et sur son mode d'emploi.

Vous vous attacherez à faire connaître cette forme d'accession à la propriété à vos interlocuteurs habituels, organismes de logement social, promoteurs, et élus, et à les inciter à intégrer des maisons à 100 000 euros dans leurs projets. La demande des ménages pourra ainsi être satisfaite.

Vous pourrez aussi utilement communiquer au réseau des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL) les projets de maisons à 100 000 euros dont vous aurez connaissance. Les ADIL seront ainsi en mesure d'orienter et de conseiller les ménages dans les meilleures conditions.


Jean-Louis BORLLOO