

**Signature de la charte
« Maison à 100 000 euros »**



8 décembre 2005



MAISON AUJOURD'HUI, LA MAISON A 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 m². 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.

Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement
Le Ministre
Jean-Louis BORLOO

Association des Maires de France

Pour le Président,
Pierre HERISSON

Confédération de l'Artisanat et des Petites
Entreprises du Bâtiment

Le Président,
Jean LARDIN

Association Française pour
l'Accession à la Propriété

Le Président,
Yves JEGO

Conseil Supérieur du Notariat

Pour le Président,
Alain BAVIERE

Association Française des Sociétés
Financières

Le Président,
François LEMASSON

Crédit Foncier

Le Président,
François DROUIN

Agence Nationale pour la
Rénovation Urbaine

Le Président,
Jean-Paul ALDUY

Fédération Bancaire Française

Pour le Président,
Valérie OHANNESSIAN

Fédération Française du Bâtiment

Pour le Président,
Henry BEAUGIRAUD

Union d'Economie Sociale pour le
Logement

Pour le Président,
Bertrand GOUJON

Fédération Nationale des Sociétés
Coopératives d'HLM

La Présidente,
Marie-Noëlle LIENEMANN

Union Sociale pour l'Habitat

Pour le Président,
Jean-Michel DORE

Fédération Nationale des
Sociétés d'Economie Mixte

Le Président,
Jean-Pierre SCHOSTECK

Union Nationale des Constructeurs de
Maisons Individuelles

Le Président,
Christian LOUIS-VICTOR

Fédération des Promoteurs Constructeurs
de France

Le Président,
Marc PIGEON

Union Nationale des
Syndicats Français d'Architectes

Le Président,
Michel ROULLEAU

Maisons d'en France

Le Président,
Daniel DIMICOLI

Qualitel

Pour le Président,
Antoine DESBARRIERES

Commune d'Auxerre

Pour le Maire,
Jacques HOJLO

Commune de Perpignan

Le Maire,
Jean-Paul ALDUY

Commune de Béziers

Le Maire,
Raymond COUDERC

Commune de Morangis

Le Maire,
Daniel TREHIN

Commune d'Épinay-sur-Seine

Le Maire,
Hervé CHEVREAU

Communauté d'agglomération de
Nîmes-Métropole

Pour le Président,
Christiane COURTIN

Commune de la Ferté Macé

Le Maire,
Jean-Marc MESMOUDI

Commune de Nogent-sur-Oise

Le Maire,
Claude BRUNET

Commune de Montereau-Fault-Yonne

Le Maire,
Yves JEGO

Commune de Sens

Le Maire,
Marie-Louise FORT

Commune de Beaune

Le Maire,
Alain SUGUENOT

Commune de Vire

Le Maire,
Jean-Yves COUSIN

Commune des Herbiers

Le Maire,
Marcel ALBERT

Commune de Sorgues

Le Maire,
Alain MILON

Communauté d'agglomération de
Montauban-Trois-Rivières

La Présidente,
Brigitte BAREGES

Commune de Villeneuve-les-Avignon

Le Maire,
Jean-Marc ROUBAUD

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 m².

Etat d'achèvement :

Les bâtiments sont vendus prêts à être habités. Dans la surface habitable minimale de 85 m², 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.



FICHE PRATIQUE « MAISON A 100 000 € »

L'accession à la propriété est un objectif du Plan de Cohésion Sociale renforcé par le pacte national pour le logement.

- La « maison à 100 000 € » s'inscrit dans la **continuité des actions** menées par le Gouvernement **en faveur de l'accession sociale à la propriété** (réforme du prêt à 0%, réforme de la location-accession).
- Le Gouvernement souhaite donner la possibilité à **des ménages disposant de ressources modestes** d'accéder à des **maisons de qualité** avec une **enveloppe autour de 100 000 €**. L'objectif de 100 000 € est atteint en **limitant l'impact de la hausse du prix du foncier**, grâce à la mobilisation d'aides des collectivités publiques et de dispositifs juridiques innovants.
- Les programmes de « maisons à 100 000 € » donneront la possibilité aux **communes** de **participer au développement de l'accession sociale à la propriété**.
- Le Gouvernement souhaite que les élus locaux et les professionnels disposent de **tous les outils nécessaires** pour réussir ces projets. Les élus et les professionnels vont pouvoir adhérer à la **charte définissant les caractéristiques de la « maison à 100 000 € »**.
- La charte a fait l'objet d'une discussion avec **l'ensemble des fédérations professionnelles** susceptibles de participer aux programmes de maisons à « 100 000 € ». Les professionnels sont maintenant mobilisés et prêts à démarrer les projets. **Plusieurs communes** ont déjà fait preuve d'un **grand intérêt** pour la « maison à 100 000 € » et engagent des opérations
- Sous l'égide du ministère du logement, élus, opérateurs, fédérations et associations travaillent actuellement sur ce programme qui sera formalisé dans une charte signée le 8 décembre 2005.
- **Yves JEGO**, député-maire de MONTEREAU a créé l'association française pour l'accession à la propriété (**AFAP**) qui réunit de nombreux maires. L'association a pour objet de promouvoir les dispositifs d'accession sociale à la propriété, d'informer notamment sur la charte « maison à 100 000 euros » et d'accompagner sa mise en œuvre. La première assemblée générale de l'association a eu lieu le 26 octobre 2005.

COMMENT DEVENIR PROPRIETAIRE ?

Les programmes « maisons à 100 000 € » pourront être réalisés dans des territoires très différents au regard de leur marché immobilier. La charte préconise **trois types de montage**, afin d'apporter la solution la plus adaptée à chaque situation locale.

1. L'ANRU peut apporter une subvention à des opérateurs qui construisent des logements en accession sociale à la propriété. Cette subvention vient en déduction du prix de vente du logement.

- En outre, dans le cadre du projet de loi « Engagement national pour le logement », le Gouvernement a proposé qu'un taux de TVA de 5,5%, au lieu de 19,6%, soit appliqué à ces opérations. Dans les quartiers où l'ANRU intervient, et où le coût du foncier est généralement modéré, la mobilisation des aides publiques permet donc de respecter l'enveloppe de 100.000 euros.

- Enfin, les ménages peuvent bénéficier du prêt à 0% dont les montants ont été augmentés de 12% en février 2005.

2. Dans les communes qui ne sont pas en rénovation urbaine, mais où le coût du foncier reste modéré, les maisons à 100 000 € pourront être réalisées dans le cadre du dispositif de **location-accession PSLA**. L'acquisition en location/accession se déroule en deux phases.

- Au cours de la première phase (location), le ménage peut s'assurer de sa capacité à faire face à une charge régulière de logement.

- Dans la seconde phase (accession), le ménage rembourse un emprunt et bénéficie de garanties pour le protéger contre les accidents de la vie.

Ce dispositif de location-accession ouvre droit à un taux de TVA de 5,5% et permet ainsi de respecter l'objectif de 100 000 €.

Il donne lieu, en outre, à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.

Pour permettre à davantage de ménages de bénéficier de ce dispositif sécurisant, le Gouvernement a décidé d'étendre les plafonds de ressources applicables au PSLA.

3. Dans les autres communes, les ménages disposant de ressources modestes auront la possibilité, grâce à un **mécanisme de dissociation du foncier et du bâti**, de devenir **propriétaires de leur logement** sans avoir, au moins dans un premier temps, à acheter le terrain.

- Les ménages pourront bénéficier du **prêt à 0%** pour acquérir la maison.

- La commune mettra le terrain à disposition du ménage au moyen d'un **bail à construction** qui sera **assorti d'une option d'achat**, que le ménage pourra exercer à tout moment et notamment une fois qu'il aura remboursé sa maison.

EXIGENCES DE QUALITE DE LA MAISON A 100 000 €

- Les maisons à 100 000 € devront être proposées à un **prix « clés en mains »**. Les **honoraires**, le coût de **raccordement aux réseaux**, le coût d'**aménagement de la parcelle**, le montant des **taxes et des redevances**, ainsi que les **frais d'acquisition et d'hypothèque** devront ainsi être **inclus dans le prix**.
- Les maisons devront avoir une **surface habitable d'au moins 85 m²**, et devront être livrées « prêtes à vivre », **sans finition restant à la charge de l'acquéreur**.
- De par leur architecture et leur implantation, les maisons devront **s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain avoisinant**. Les maisons devront atteindre un **niveau de performance technique plus élevé que celui requis par la réglementation en vigueur**. Elles seront ainsi plus performantes que la plupart des logements actuellement construits. Les « maisons à 100 000 € » devront ainsi atteindre un niveau de « **très haute performance énergétique** », permettant de **réduire la consommation d'énergie de 15%** par rapport aux normes actuellement en vigueur. Les « maisons à 100 000 € » s'inscrivent donc dans une démarche de développement durable et d'économie d'énergie pour leurs propriétaires.



MAISON AUJOURD'HUI, LA MAISON A 100 000 EUROS

MODE D'EMPLOI

CONTENU DU MODE D'EMPLOI

LES AIDES EN FAVEUR DES OPERATIONS D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE REALISEES DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RENOVATION URBAINE

L'ACQUISITION DE LA « MAISON AUJOURD'HUI » GRACE AU NOUVEAU PRET A 0% ET AU PRET A L'ACCESSION SOCIALE

L'ACQUISITION D'UNE « MAISON AUJOURD'HUI » DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE LOCATION-ACCESSION SOCIALE

LE PRET SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION

L'ACQUISITION D'UNE « MAISON AUJOURD'HUI » DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE FONCIER DIFFERE

LES MODALITES DU BAIL A CONSTRUCTION

LES AIDES EN FAVEUR DES OPERATIONS D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE REALISEES DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RENOVATION URBAINE

I. LES AIDES DE L'AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE (ANRU) EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

L'extrait suivant de l'arrêté du 31 janvier 2005 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine définit les modalités d'intervention de l'Agence en faveur de l'accession sociale à la propriété.

« Nature de l'opération

L'Agence accorde des subventions à des opérations d'accession à la propriété menées par des personnes morales qui réalisent des logements pour les céder à des personnes physiques qui s'engagent à les occuper à titre de résidence principale pendant au moins trois ans, sauf mobilité en cas de force majeure.

Le comité d'engagement de l'Agence apprécie la localisation des opérations subventionnées : privilégiée en coeur de quartier, elle doit avoir un impact notable sur la diversification du logement sur le quartier.

Le prix de vente de ces logements ne peut dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget, de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation, diminué de la subvention de l'Agence dont a bénéficié le maître d'ouvrage.

Assiette et taux de subvention

La subvention de l'Agence doit être répercutée sur le prix de vente par rapport au prix de revient de l'opération.

Elle est appréciée au vu du marché local de l'habitat, des ressources des acquéreurs potentiels, et de l'aide éventuelle des collectivités territoriales à l'acquisition du foncier.

Elle s'établit à un maximum de 10 000 €par logement.

Cette subvention peut être portée à titre exceptionnel à 15 000 €par logement dans le cas d'un profil d'accédants particulièrement modeste, ainsi qu'au vu des conditions d'acquisition du foncier par le maître d'ouvrage de l'opération. »

Le programme de construction de logements en accession sociale à la propriété doit être intégré dans un projet, plus large, de rénovation urbaine.

Certains projets de rénovation urbaine qui ont d'ores et déjà été approuvés par le comité d'engagement de l'ANRU ne prévoient pas la construction de logements en accession sociale à la propriété. Les communes concernées, qui souhaitent intégrer dans leur projet un programme de « maisons aujourd'hui », peuvent proposer à

l'ANRU de signer, en ce sens, un avenant à leur convention de rénovation urbaine. L'avenant correspondant sera examiné par le comité d'engagement de l'Agence.

II. L'APPLICATION D'UN TAUX REDUIT DE TVA

Les opérations d'accèsion sociale à la propriété réalisées dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU bénéficieront d'un taux réduit de TVA.

Cette mesure nécessite une disposition législative qui sera présentée au Parlement avant la fin de l'année 2005, dans le projet de loi portant engagement national pour le logement.

L'ACQUISITION DE LA « MAISON AUJOURD'HUI » GRACE AU NOUVEAU PRET A 0% ET AU PRET A L'ACCESSION SOCIALE

L'acquisition ou la construction de la « maison aujourd'hui » peut être financée à l'aide du nouveau prêt à 0% et du prêt à l'accession sociale (PAS).

Le prêt à l'accession sociale permet à des ménages disposant de ressources modestes d'accéder au crédit immobilier dans les meilleures conditions de taux d'intérêt.

Le nouveau prêt à 0% complète le PAS, ou tout autre prêt immobilier, que le ménage contracte pour réaliser son projet.

La « maison aujourd'hui » acquise à l'aide du nouveau prêt à 0% et du PAS doit constituer la résidence principale du ménage.

Le ménage ne paye pas d'intérêts sur le montant du nouveau prêt à 0%, si bien que la charge de remboursement reste modérée.

Le nouveau prêt à 0% s'adresse à des emprunteurs qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes.

I. POUR BENEFICIER DU NOUVEAU PRET A 0% ET DU PAS

Les revenus du ménage doivent être inférieurs à des plafonds qui tiennent compte de la taille de la famille et de la localisation de la « maison aujourd'hui ». Il ne peut être attribué qu'un seul prêt à 0% et qu'un seul PAS par ménage et par opération.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Ile de France	Autres régions
1 personne	15 204 €	12 146 €
2 personnes	22 316 €	17 764 €
3 personnes	26 800 €	21 364 €
4 personnes	31 294 €	24 959 €
5 personnes et plus	35 801 €	28 570 €
Par personne supplémentaire	4 498 €	3 598 €

II. UN PRET ADAPTE A LA SITUATION DU MENAGE

Le nouveau prêt à 0% peut financer jusqu'à 20% du coût de l'opération, dans la limite de montants qui prennent en compte la taille de la famille, et la localisation de la « maison aujourd'hui ».

La durée de remboursement du nouveau prêt à 0% dépend des ressources du ménage. Pour les ménages qui disposent des revenus les plus modestes, le remboursement du capital du nouveau prêt à 0% peut être différé, en totalité ou en partie, au-delà d'une période de 15 à 18 ans.

Revenu fiscal de référence ¹	Modalités de remboursement
Moins de 12 641 €	22 ans avec un différé total de 18 ans
De 12 641 € à 15 800 €	21 ans dont les 3/4 remboursés après la 18 ^{ème} année
De 15 801 € à 18 950 €	17 ans dont la moitié remboursée après la 15 ^{ème} année
De 18 951 € à 25 270 €	8 ans
Plus de 25 271 €	6 ans

Le PAS peut atteindre une durée maximale de 30 ans.

¹ Le revenu fiscal de référence figure sur l'avis d'imposition. Jusqu'au 31 mars de chaque année, le revenu fiscal de référence pris en compte est celui de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt. A partir du 1er avril de chaque année, le revenu fiscal de référence pris en compte est celui de l'année précédant l'offre de prêt.

L'ACQUISITION D'UNE « MAISON AUJOURD'HUI » DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE LOCATION-ACCESSION SOCIALE

Le dispositif de location-accession sociale donne la possibilité à des ménages disposant de ressources modestes de devenir propriétaire d'une « maison aujourd'hui » dans des conditions de financement et de sécurisation optimales.

Ce dispositif permet aux bénéficiaires de s'assurer de leur capacité à faire face à des charges régulières de logement, avant de contracter un emprunt pour l'acquisition de leur maison.

I. LE DEROULEMENT DE L'OPERATION

Le ménage conclut tout d'abord, avec un opérateur un contrat notarié de location-accession portant sur la « maison aujourd'hui » dont il souhaite devenir propriétaire.

Les ressources du ménage, exprimées en revenu fiscal de référence¹, doivent être inférieures à des plafonds.

Afin de faciliter la réalisation des opérations de location-accession sociale, les plafonds de ressources applicables à ce dispositif seront relevés, avant la fin de l'année 2005, au niveau de ceux définis par le décret n°2005-69 du 31 janvier 2005 relatif au nouveau prêt à 0%.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1 personne	22 110 €	18 950 €
2 personnes	28 420 €	25 270 €
3 personnes	32 390 €	29 230 €
4 personnes	35 540 €	32 390 €
5 personnes et plus	38 690 €	28 570 €

L'acquisition de la maison se déroule en une phase de location suivie d'une phase d'accession. Pendant toute la durée de l'opération, la « maison aujourd'hui » doit constituer la résidence principale du ménage.

La phase de location

Pendant la phase de location, l'opérateur de location-accession est encore propriétaire de la « maison aujourd'hui ». Comme dans le cas d'une location classique, le ménage verse à l'opérateur une redevance dont une fraction correspond à un loyer.

Afin de limiter la charge financière du ménage, cette fraction correspondant à un loyer est plafonnée à un niveau proche de celui pratiqué dans le parc locatif social.

¹ Le revenu fiscal de référence figure sur l'avis d'imposition. Jusqu'au 31 mars de chaque année, le revenu fiscal de référence pris en compte est celui de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt. A partir du 1er avril de chaque année, le revenu fiscal de référence pris en compte est celui de l'année précédant l'offre de prêt.

Les plafonds applicables, depuis le 1^{er} juillet 2005, à la fraction locative de la redevance figurent dans le tableau suivant.

Paris et communes limitrophes	Zone A ¹	Zone B	Zone C
9,72 €/m ² par mois	9,17 €/m ² par mois	7,14 €/m ² par mois	6,63 €/m ² par mois

La redevance que le ménage verse à l'opérateur comprend également une fraction correspondant à une épargne. Cette fraction est fixée entre l'opérateur de location-accession et le ménage, en fonction de la capacité financière de celui-ci. L'épargne ainsi accumulée pendant la phase de location viendra en déduction du prix de la maison dès que le ménage décidera de s'en porter acquéreur.

La phase de location est d'une durée généralement inférieure à cinq ans.

La phase d'accession

A tout moment, pendant la phase de location, le ménage peut décider d'acheter sa « maison aujourd'hui ». Le ménage entre alors dans la seconde phase de l'opération, qualifiée de phase d'accession.

Le ménage signe, à ce moment, un acte notarié par lequel la propriété de la « maison aujourd'hui » lui est transférée.

Le prix auquel le ménage achète la « maison aujourd'hui » doit avoir été fixé dès la signature du contrat de location-accession.

Ce prix doit être diminué de 1,5% pour chaque année passée en la phase de location. L'épargne accumulée par le ménage pendant la phase de location vient, en outre, en déduction du prix de la « maison aujourd'hui ».

Le dispositif de location-accession sociale permet donc au ménage d'acquérir sa « maison aujourd'hui » en empruntant moins que dans le cas d'une opération d'accession directe à la propriété.

Pour financer la « maison aujourd'hui », le ménage peut bénéficier de tout type de prêt, à l'exception du nouveau prêt à 0%.

Le ménage bénéficie d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties jusqu'à la quinzième année suivant la construction de la « maison aujourd'hui ».

Le ménage dispose également d'une garantie sur le montant de ses mensualités de remboursement. S'il le souhaite, le ménage peut maintenir sa mensualité de remboursement pendant les premiers mois de la phase d'accession au niveau de la redevance qu'il a payée pendant la phase de location. Le passage de la phase de location à la phase d'accession n'entraîne, dans ce cas, pas d'augmentation de la charge financière du ménage.

¹ Zone A : agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur.

Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes en bordure de l'agglomération parisienne, communes des départements d'outre-mer et certaines communes littorales et frontalières.

Zone C : toutes les communes qui sont ni classées en zone A, ni en zone B.

II. LES GARANTIES APORTEES PAR LE DISPOSITIF

Le dispositif de location-accession sociale apporte au ménage des garanties grâce auxquelles il peut réaliser son projet en toute tranquillité.

La garantie de relogement à la fin de la phase de location

Si le ménage ne souhaite pas acquérir sa « maison aujourd'hui » à la fin de la phase de location, l'épargne qu'il a accumulée pendant cette phase lui est restituée, et l'opérateur doit lui proposer, sous condition de ressources, trois offres de relogement.

Les garanties de rachat et de relogement pendant la phase d'accession

Rachat du logement

Pendant les quinze premières années de la phase d'accession, le ménage bénéficie d'une garantie de rachat de sa maison, qui le protège contre les accidents de la vie susceptibles de mettre un terme à son projet d'accession à la propriété.

Si le ménage est confronté à un tel évènement, l'opérateur qui lui a vendu la « maison aujourd'hui » doit lui proposer de la racheter à un prix garanti. Pendant les cinq premières années de la phase d'accession, le prix garanti est égal au prix auquel le ménage a lui-même acquis la « maison aujourd'hui ». Pendant les dix années suivantes, ce prix est minoré de 2,5% par an.

Relogement

Pendant les quinze premières années de la phase d'accession, le ménage bénéficie également d'une garantie de relogement.

Si le ménage est confronté à un accident de la vie, l'opérateur qui lui a vendu la « maison aujourd'hui » doit lui proposer, sous condition de ressources, trois offres de relogement.

LE PRET SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION

Dans le dispositif de location-accession sociale, un opérateur réalise ou acquiert auprès d'un promoteur des « maisons aujourd'hui ». Pour cela, cet opérateur mobilise un prêt social de location accession (PSLA), dédié à ce type d'opérations.

I. LES AVANTAGES FISCAUX DU PSLA

Ce prêt ouvre droit à l'application d'un taux de TVA à 5,5%, contre 19,6% pour les opérations d'accession directe à la propriété en logement neuf, et à une exonération de 15 ans de taxe foncière sur les propriétés bâties.

II. LES ENGAGEMENTS DE L'OPERATEUR DE LOCATION-ACCESSION

Pour bénéficier du PSLA, les opérateurs doivent conclure une convention avec l'Etat instruite par la direction départementale de l'Equipement. Par cette convention, les opérateurs s'engagent à respecter les caractéristiques sociales définissant le PSLA.

Ils s'engagent ainsi à :

- Signer des contrats de location-accession avec des ménages dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources ;
- Plafonner la fraction de la redevance correspondant à un loyer, pendant la phase de location ;
- Plafonner le prix de vente du logement, et appliquer une minoration de ce prix d'au moins 1,5%, pour chaque année de la phase de location ;
- Disposer de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer au ménage, en début de phase d'accession, une offre de financement à mensualité plafonnée ;
- Proposer au ménage une garantie de rachat du logement et une garantie de relogement, sous condition de ressources, pour le protéger contre les accidents de la vie.

L'ACQUISITION D'UNE « MAISON AUJOURD'HUI » DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE FONCIER DIFFERE

Dans cette formule, le ménage achète, dans un premier temps, le bâtiment de sa « maison aujourd'hui » puis, dans un deuxième temps, le terrain sur lequel celle-ci est implantée. Ainsi, le ménage n'a pas à faire face, en même temps, au remboursement de la maison et à celui du terrain. Sa charge financière peut donc rester modérée.

I. LE BAIL A CONSTRUCTION

Le ménage conclut, avec la commune d'implantation de sa « maison aujourd'hui », un contrat notarié de bail à construction grâce auquel un terrain lui est mis à disposition pour y faire construire sa maison.

Le bail à construction oblige le ménage à maintenir sa « maison aujourd'hui » en bon état d'entretien. Le bail est conclu pour une durée supérieure ou égale à celle du remboursement du prêt contracté pour l'achat de la maison.

Pendant la durée du bail, la commune d'implantation de la « maison aujourd'hui » reste propriétaire du terrain. Comme dans une location classique, le ménage verse un loyer à la commune, en contrepartie de l'utilisation du terrain. La commune d'implantation peut apporter au ménage une aide financière consistant à atténuer le montant du loyer.

II. L'ACQUISITION DU BATIMENT DE LA « MAISON AUJOURD'HUI »

Le ménage peut mobiliser tout type de prêt immobilier pour financer la construction ou l'acquisition du bâtiment de la « maison aujourd'hui ». Il peut en particulier bénéficier du nouveau prêt à 0% et du prêt à l'accession sociale (PAS).

III. L'ACQUISITION DU TERRAIN

Lorsque le bail à construction arrive à échéance, le remboursement du bâtiment de la « maison aujourd'hui » est déjà achevé. Le ménage peut alors se porter acquéreur du terrain à un prix déterminé à l'avance avec la commune.

LES MODALITES DU BAIL A CONSTRUCTION

I. CHRONOLOGIE DES CONTRATS

Secteur diffus

En secteur diffus, le contrat de bail à construction peut être conclu directement entre la commune et le ménage.

La commune fournit au ménage les résultats d'une étude de sols portant sur le terrain devant faire l'objet du bail à construction.

L'opération se déroule de la façon suivante :

- 1) Promesse de bail à construction conclue, entre la commune et le ménage, sous conditions suspensives, pour le ménage :
 - De respecter les critères d'obtention d'un prêt à 0% et d'un prêt à l'accession sociale (PAS) afin de financer la construction ;
 - De conclure un ou des contrats pour la construction d'une maison respectant le cahier des charges des « Maisons aujourd'hui » (contrat de construction de maison individuelle, contrat de maîtrise d'œuvre et contrats d'entreprise).
- 2) Contrat (contrat de construction de maison individuelle, contrat de maîtrise d'œuvre et contrats d'entreprise) conclu par le ménage pour la construction de la maison.

Avant de conclure le bail à construction, la commune vérifie que le projet respecte le cahier des charges des « Maisons aujourd'hui ».

- 3) Contrat notarié de bail à construction conclu entre la commune et le ménage et contrat de prêt finançant la construction conclu entre l'établissement de crédit et le ménage.

Secteur groupé

En secteur groupé, le contrat de bail à construction est d'abord conclu entre la commune et un opérateur, bailleur social ou promoteur privé, qui réalise les logements, et les vend en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Avant de conclure le bail à construction, la commune vérifie que le programme de l'opérateur respecte le cahier des charges des « Maisons aujourd'hui ».

L'opération se déroule de la façon suivante :

- 4) Bail à construction conclu entre la commune et l'opérateur qui s'engage à ne céder ce bail qu'à des ménages réunissant les conditions d'obtention d'un prêt à 0% et d'un PAS.
- 5) Promesse de cession bail à construction conclue entre l'opérateur et le ménage sous condition suspensive, pour le ménage, de respecter les critères d'obtention d'un prêt à 0% et d'un PAS afin de financer l'acquisition en VEFA.
- 6) Contrat notarié de cession du bail à construction pour chaque lot de terrain concerné, conclu entre l'opérateur et le ménage.
- 7) Contrat de vente en état futur d'achèvement pour le bâti conclu entre l'opérateur et le ménage et contrat de prêt finançant l'acquisition en VEFA conclu entre l'établissement de crédit et le ménage.

II. CARACTERISTIQUES DU BAIL A CONSTRUCTION

Durée

La durée du bail à construction est supérieure à 18 ans, et supérieure ou égale à celle du plus long des prêts finançant le bâti.

Loyer

Le loyer dû par le ménage à la commune, pour la mise à disposition du terrain, est trimestriel.

Son montant est indexé sur l'indice de révision des loyers en vigueur pour les locations de logements.

Objectif : entre 1% et 1,5%, par an, de la valeur du terrain

Conditions d'occupation de la maison construite sur le terrain

La maison doit constituer la résidence principale du ménage.

De façon générale, les conditions d'occupation de la maison doivent respecter les dispositions prévues à cet effet pour le nouveau prêt à 0%.

Option d'achat du terrain

Le bail à construction est assorti d'une option d'achat sur le terrain. La levée de cette option donne la pleine propriété du terrain au ménage concerné ; elle doit être exercée conjointement par les époux.

Une disposition législative a été présentée au Parlement, et adoptée en première lecture au Sénat dans le cadre du projet de loi portant engagement national pour le logement, afin d'assouplir le régime du bail à construction et permettre que l'option d'achat puisse être exercée au cours de la durée minimale de 18 ans (modification de l'article L.251-1 du code de la construction et de l'habitation).

L'option d'achat bénéficie de plein droit aux preneurs successifs du bail à construction. Cette option d'achat peut être exercée :

- Par les preneurs initiaux et leurs ayants droit à cause de mort, à tout moment et au plus tard en fin de bail ;
- Par les ayants droit à titre onéreux, sur vente volontaire ou forcée, dans les conditions prévues à la rubrique « cession des droits du preneur » ;

Prix d'achat du terrain

Le prix de levée d'option sur le terrain est égal au prix de marché du terrain, dans la limite de son prix initial actualisé de l'évolution de l'indice de révision des loyers en vigueur pour les locations de logements. D'autres conditions de rachat, plus avantageuses pour le ménage, peuvent être fixées par la commune.

III. FIN DE BAIL

A l'issue du bail à construction, le ménage a vocation à lever l'option sur le terrain, afin d'en devenir pleinement propriétaire.

Néanmoins, dans l'hypothèse où l'accédant ne souhaiterait ou ne pourrait pas lever l'option sur le terrain, deux possibilités se présentent :

- Soit la commune rachète le bâti à un prix égal au prix du marché de la maison (terrain + bâti) minoré du prix de levée d'option sur le terrain à la fin du bail, ce rachat étant obligatoirement constaté par acte notarié ;
- Soit le ménage vend, avant le terme du bail à construction, la maison dans les conditions prévues à la rubrique « cession des droits du preneur ».

IV. CESSION DES DROITS DU PRENEUR

Pendant la durée du bail à construction, le ménage est propriétaire du bâti et titulaire d'un bail à construction sur le terrain ; il peut être amené à changer de résidence principale, ou, plus généralement, à éprouver le besoin de revendre la maison. Le contrat de bail à construction doit lui en donner la possibilité.

La cession se déroule de la façon suivante :

- 1) Le ménage informe la commune de son intention de vendre. .
- 2) La commune peut alors faire une offre de rachat du bâti dans un délai d'un mois. Dans ce cas, le prix de rachat du bâti est égal au prix de marché de la maison (foncier + bâti) minoré du prix de levée d'option sur le terrain au moment du rachat.
- 3) A défaut d'achat par la commune, le ménage cède le bail à construction et l'option d'achat dont il est assorti. Le nouvel acquéreur peut alors, à son choix :

- Exercer immédiatement l'option d'achat sur le terrain ;
- Poursuivre la location aux conditions antérieures s'il respecte les critères d'attribution pour l'aide de la commune ;
- Poursuivre la location à des conditions de marché s'il ne respecte pas les critères d'attribution pour l'aide de la commune.

Certaines situations de contentieux peuvent conduire à une vente forcée de la maison. Dans cette situation, la commune permet à l'adjudicataire de bénéficier de l'option d'achat ou de poursuivre la location dans les conditions d'une vente volontaire.

V. **RESILIATION DU BAIL**

Deux cas de résiliation peuvent notamment être distingués :

- Résiliation pour redevance impayée ;
- Résiliation pour occupation non-conforme aux dispositions applicables au nouveau prêt à 0 %

La résiliation du bail entraîne :

- 1) La disparition de l'option d'achat sur le terrain ;
- 2) L'exigibilité immédiate du prêt finançant la construction ;
- 3) Le rachat du bâti par la commune pour un prix égal au prix du marché de la maison (terrain + bâti) minoré du prix de levée d'option sur le terrain à la date de résiliation du bail.

La résiliation est constatée par acte notarié.

Dans les situations d'impayés de loyer,

- 1) Le bailleur d'informe par lettre recommandée avec accusé de réception le créancier hypothécaire dans les 3 mois de l'impayé de loyer ;
 - 2) Le prêteur peut alors se substituer au preneur dans le paiement de l'impayé de loyer ;
 - 3) En cas de non-régularisation de la situation du preneur au-delà d'un délai d'un an à compter de l'envoi de lettre recommandée avec accusé de réception au créancier hypothécaire, possibilité pour la commune de résilier le bail à construction.
-