

# **Dossier de presse**

**relatif à la mise en œuvre des décisions prises  
par le Président de la République le 1 octobre  
pour faire face à la situation de l'immobilier.**

**Lundi 13 octobre 2008**

Dans le contexte de la crise financière, le marché de l'immobilier s'est retourné alors même que la crise du logement perdure. L'action publique doit intervenir pour soutenir la construction et maintenir une production de logements dont le pays a besoin.

Le projet de loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », dont l'examen commence au Sénat, apporte des réponses structurelles pour répondre à la crise du logement avec des dispositions sur la mobilisation des acteurs et le développement d'une offre nouvelle de logements.

A la suite des décisions du Président de la République du 2 octobre 2008 pour répondre à la crise actuelle, le Gouvernement engage un programme qui repose sur quatre leviers :

- 1/ lancement d'un programme exceptionnel d'acquisition en VEFA de 30 000 logements,
- 2/ augmentation de 20 000 à 30 000 du nombre d'opérations finançables en Pass-Foncier,
- 3/ augmentation du plafond du prêt d'accession sociale (PAS) au niveau du prêt à taux zéro,
- 4/ mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements publics, notamment ferroviaires.

## **1 Le projet de loi de mobilisation pour le logement**

La France connaît une crise du logement qui ne permet pas à toutes les familles d'être logées dans des conditions satisfaisantes à un prix abordable. La situation est particulièrement grave dans les zones tendues où l'activité économique justement se concentre.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion apporte des réponses structurelles pour mobiliser l'ensemble des acteurs du logement.

Le projet de loi favorise le partenariat entre les promoteurs et les bailleurs lors de la vente de logements en état futur d'achèvement. Il permet aussi une meilleure mobilisation du foncier pour construire des logements en renforçant le rôle des programmes locaux de l'habitat et en augmentant la constructibilité des terrains urbanisables. Il généralise au logement collectif le dispositif Pass-Foncier qui a déjà fait ses preuves dans la maison individuelle avec la maison pour 15 euros par jour, plus de 3 000 projets sont déjà engagés. Par ailleurs, le projet de loi de finances soutient la construction des logements performants sur le plan de la consommation énergétique en majorant les aides à l'accession à la propriété.

## **2 Le lancement d'un programme exceptionnel d'acquisition en VEFA de 30 000 logements**

### ***2.1 Décision du Président de la République***

Un programme exceptionnel de rachat de logement dans des opérations en projet des promoteurs est mis en œuvre dès 2008.

L'achat par des opérateurs de logements non encore commercialisés dans des programmes en projet permettra aux promoteurs d'engager les travaux de construction. Le principal objectif est donc de construire des logements malgré un contexte de crise, notamment dans les zones les plus tendues. L'intervention de ces opérateurs aura un effet de levier décisif en direction de tous les acteurs de l'immobilier.

### ***2.2 Contenu***

Le montage d'un programme par un promoteur se fait en plusieurs étapes :

- étude marketing,
- montage du projet : prospection foncière, programme architectural et permis de construire,
- pré-commercialisation (environ 30 % du programme en temps normal) en VEFA auprès de particuliers (accédant à la propriété ou investisseurs) ou d'opérateurs (notamment bailleurs sociaux)
- engagement des travaux.
- poursuite de la commercialisation puis livraison.

Dans le contexte actuel de crise financière, les banques exigent la pré-commercialisation d'au moins 70 % des programmes pour financer les promoteurs. Or, compte tenu de l'attentisme des particuliers ou de leurs difficultés à accéder au crédit, beaucoup de programmes ne sont que très partiellement commercialisés.

Or des opérateurs personnes morales peuvent acheter des programmes en VEFA. Il faut faciliter ces montages entre opérateurs publics et promoteurs privés, dans le but de lancer de nouveaux programmes mixtes qui permettront à la fois de répondre à la demande sociale, et de mettre sur le marché un flux significatif de logements libres en accession..

Comme les travaux n'ont pas commencé, il ne s'agit pas d'un programme de sauvetage de promoteurs qui auraient pris des risques.

### ***2.3 Mise en œuvre du dispositif***

Les acquéreurs pourront mobiliser une offre supplémentaire de logements en location et en accession. Il s'agit essentiellement de la Société Nationale Immobilière (SNI), filiale d'intérêt général de la Caisse des dépôts et consignations, qui d'ores et déjà s'est engagée à en acquérir 10 000, les organismes de logement social et les opérateurs du 1 % Logement.

La procédure d'acquisition reposera sur un double principe : la transparence pour l'expression de la demande des opérateurs, la concurrence pour l'offre des promoteurs pour garantir un niveau de prix décoté par rapport aux prix actuels.

L'Etat joue avant tout un rôle de facilitateur pour coordonner, aux niveaux national et local, la mise en oeuvre de ce programme par les différents acteurs et apporter les financements nécessaires de droit commun, dans le cadre des enveloppes prévues dans le budget 2008.

Les préfets de région convoqueront d'ici fin octobre les comités régionaux de l'habitat qui réunissent tous les acteurs du logement pour les informer du programme et de la procédure retenue. Une consultation sera lancée par les opérateurs, au niveau régional, précisant leurs besoins, en localisation, typologie et prix de référence. Elle sera rendue publique auprès de l'ensemble des promoteurs. Les professionnels répondront individuellement aux demandes et une négociation de gré à gré s'engagera, dans des conditions de concurrence réelle. Pour les logements sociaux, l'Etat ou la collectivité délégataire des aides à la pierre prendra les décisions d'autorisation. Avant toute décision d'agrément, l'Etat veillera, opération par opération, à ce que le prix de vente baisse réellement. La volonté d'aboutir à un rachat de 30 000 logements ne se fera pas à n'importe quel prix, une vraie décote doit être mise en place.

Un comité de pilotage au niveau national a déjà été mis en place.

### **3 L'augmentation de 20 000 à 30 000 du nombre d'opérations financables en Pass-Foncier**

#### ***3.1 Décision du Président de la République***

Le Président de la République a décidé d'augmenter le nombre de logements pouvant bénéficier du Pass-Foncier de 20 000 à 30 000.

La décision porte sur la maison individuelle mais aussi sur le logement collectif dès que la loi de mobilisation pour le logement aura été adoptée.

Le principal objectif de la mesure est de soutenir l'accès populaire à la propriété.

#### ***3.2 Contenu***

Le dispositif du Pass-Foncier permet à un primo-accédant à la propriété, souvent de jeunes ménages, de disposer d'une aide reposant sur l'application d'une TVA à taux réduit de 5,5 %, d'un portage du foncier par le 1 % Logement et d'une aide d'une collectivité territoriale de 3 000 à 5 000 euros.

L'aide publique s'élève à plus de 50 000 euros.

Le dispositif de la maison pour 15 euros par jour repose sur le Pass-Foncier. Grâce à l'action du Ministère et à la signature d'une Charte par les partenaires, une large mobilisation des acteurs a été engagée.

Plus de 300 professionnels sont engagés dans la démarche. Et déjà plus de 3000 projets sont en cours à des niveaux divers d'avancement. L'aide de la collectivité est l'élément décisif pour le montage de l'opération.

L'aide publique provient principalement de l'Etat et du 1 % Logement. L'aide de la collectivité représente moins de 10 % de l'accompagnement mais elle marque un engagement d'un élu local.

L'augmentation du nombre de Pass-Foncier est le signe d'un engagement fort de l'Etat et du 1 % Logement et va concrétiser sur le terrain l'extension au logement collectif des Pass-Fonciers prévue par le projet de loi.

#### ***3.3 Mise en œuvre du dispositif***

Les services de l'Etat sont mobilisés pour accompagner les acteurs locaux, mettre en place les partenariats locaux. Surtout, les services de l'Etat inciteront les élus à apporter la subvention nécessaire au montage de chaque dossier.

L'existence d'un site internet dédié au suivi et au montage des projets [www.maison-15euros.info](http://www.maison-15euros.info) contribue à cette dynamique.

## **4 L'augmentation du plafond du prêt d'accèsion sociale (PAS) au niveau du prêt à taux zéro**

### ***4.1 Décision du Président de la République***

Le Président de la République a décidé d'étendre la garantie que l'Etat apporte aux crédits immobiliers des ménages via « les prêts d'accèsion sociale » (PAS) en relevant les plafonds de ressources y ouvrant droit. 60 % des ménages contractant un crédit immobilier deviendront éligibles à ces prêts contre seulement 20 % aujourd'hui. Le principal objectif de cette mesure est de soutenir l'accèsion à la propriété des Français dans le neuf et dans l'ancien en améliorant le refinancement des banques.

### ***4.2 Contenu***

Le prêt d'accèsion sociale permet aux banques d'avoir une garantie du fonds de garantie d'accèsion sociale (FGAS) en cas de défaillance de l'emprunteur. Les plafond de ressources du prêt à l'accèsion sociale est augmenté au niveau de celui des prêts à taux zéro. Pour une famille de 4 personnes hors Ile-de-France le plafond est porté de 30 000 € par an à 40 000 € par an. Cette frange de la population correspond majoritairement aux jeunes ménages qui seront les premiers à faire appel au crédit.

Les banques ont aujourd'hui des difficultés pour se refinancer sur les marchés internationaux. Ces difficultés pénalisent très directement le marché des prêts pour l'immobilier en réduisant le nombre de prêts que les banques peuvent octroyer ainsi que les conditions financières des prêts. Or les prêts immobiliers consentis par les banques françaises comportent un risque faible compte tenu des bonnes pratiques des banques (taux d'effort demandé aux ménages limité, peu de prêts à taux variables). Il faut que les banques puissent valoriser la qualité de leur signature sur les marchés internationaux.

La garantie du fonds de garantie d'accèsion sociale est un dispositif reconnu mais qui est aujourd'hui limité à l'accèsion très sociale à la propriété. L'élargissement du nombre des ménages éligibles permet de renforcer la capacité des banques à emprunter.

### ***4.3 Mise en œuvre***

Le projet d'arrêté majorant les plafonds de revenus vient d'être signé.

## **5 Une meilleure mobilisation des terrains de l'Etat et ses établissements publics, notamment ferroviaires**

### ***5.1 Décision du Président de la République***

Le Président de la République a décidé d'accélérer la vente de terrains appartenant au secteur public afin d'y construire de nouveaux logements.

### ***5.2 Contenu***

Le terrain est la matière première pour la construction de logements. Le manque de terrains disponibles, utilisables pour des projets d'aménagement, réduit fortement les possibilités de construire. La situation est particulièrement contrainte dans les secteurs tendus comme la région Ile-de-France ou la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur. En absence de foncier, la crise actuelle du logement va perdurer dans ces secteurs. Elle provoquera, lors de la reprise du marché de l'immobilier, une nouvelle augmentation des prix dans les zones tendues. Pour préparer l'avenir, il faut favoriser le développement de logements.

Les collectivités ont une maîtrise de l'urbanisation à travers les documents d'urbanisme et de la planification. Elles doivent utiliser ces outils en évitant tout politique malthusienne.

Les collectivités territoriales disposent aussi de terrains qu'elles peuvent mobiliser. Il en est de même pour l'Etat qui a choisi d'être exemplaire dans la mise à disposition de terrains.

### ***5.3 Mise en œuvre***

Le Comité interministériel au développement de l'offre de logements (CIDOL) du 28 mars 2008 présidé par le Premier ministre a défini une liste d'opérations qui doivent faire l'objet d'une cession pour la construction de logements. La mise en œuvre de ces programmes doit être accélérée afin d'atteindre rapidement l'objectif de production d'une offre de 70 000 logements. A cet effet, le programme sera complété par des cessions issues des restructurations militaires annoncées en juillet dernier et du plan patrimonial réactualisé de réseau ferré de France (RFF). Par ailleurs, la « boîte à outils » des cessions des biens immobiliers de l'Etat sera enrichie, au-delà de la simple vente, par la possibilité de recourir à des baux permettant un intéressement ultérieur de l'Etat à la valeur créée.

Enfin, le foncier de l'Etat cédé pour réaliser des opérations en Pass-Foncier pourra faire l'objet d'une décote comme pour la construction de logements locatifs sociaux, afin de favoriser l'accès populaire à la propriété.