

Projet de Fin d'Etudes

**LES DISPOSITIFS D'ACCESSION
SOCIALE A LA PROPRIETE : UN DEFI
POUR LES ELUS, ENTRE REALITE
ET UTOPIE**



2008-2009

ESSALEMY Amel

Directeur de recherche
CARABELLI Romeo

**La « maison à 15 euros par jour » :
instrument efficace pour les élus
afin de développer l'accèsion
sociale à la propriété auprès des
ménages modestes ?
(Etude de cas à Hérouville Saint-
clair (14))**

2008-2009

**Directeur de recherche
CARABELLI Romeo**

ESSALEMY Amel

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

SOMMAIRE

Avertissement	4
Sommaire	5
Formation par la recherche et projet de fin d'études	7
Remerciements	8
Introduction	10
<u>PRESENTATION DU SUJET DE RECHERCHE</u>	<u>10</u>
<u>APPROCHE GENERALE ET PLAN DU PROJET DE FIN D'ETUDES</u>	<u>11</u>
<u>PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA PROBLEMATIQUE</u>	<u>12</u>
<u>DEMARCHE METHODOLOGIQUE</u>	<u>13</u>
Première partie : la maison à 15 euros par jour	20
<u>1. UNE VOLONTE DE DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE, EN FRANCE</u>	<u>20</u>
10. ACCEDER A LA PROPRIETE RESTE PENDANT TRES LONGTEMPS UNE INITIATIVE D'ORDRE PRIVEE	20
11. LES POUVOIRS PUBLICS S'ENGAGENT DANS LA POLITIQUE D'ACCESSION A LA PROPRIETE	22
12. DES AIDES PUBLIQUES PROPOSEES POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE	25
<u>2. LA MAISON A 100 000 EUROS : UN DISPOSITIF... VOUE A L'ECHEC</u>	<u>26</u>
20. LA MAISON A 100 000 EUROS, UN POINT IMPORTANT DE LA LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT (ENL)	27
21. LES RAISONS DE L'ECHEC DE LA MAISON A 100 000 EUROS	31
<u>3. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR</u>	<u>36</u>
30. LA LOI MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION (MLLE) TOUJOURS EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	36
31. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR	36
<u>4. CONCLUSION</u>	<u>38</u>

**Deuxième partie : la maison à 15 euros par jour, un dispositif de
controverse 40**

**1. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR, VUE PAR DES ACTEURS DE L'HABITAT ET DU
LOGEMENT 41**

- 10. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR, « UN NON-SENS EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE » 42
- 11. LE PASS FONCIER ET LE PTZ MAJORE, DES OUTILS CONTESTES 47
- 12. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR, UN « NON-SENS ECOLOGIQUE » 50

**2. PROMOTEURS, ELUS ET HABITANTS SUR LE SITE DE LA MAISON A 15 EUROS PAR
JOUR 52**

- 20. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR POUR LES PROFESSIONNELS : UN COUP DE POUCE A
L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE 53
- 21. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR POUR LES ELUS : UNE SOLUTION A DES PROBLEMES LOCAUX 55
- 22. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR : LE « REVE » POUR LES HABITANTS 57

**3. ETUDE DE CAS A HEROUVILLE SAINT-CLAIR, DANS LE QUARTIER DE LA GRANDE
DELLE 61**

- 30. POURQUOI HEROUVILLE SAINT-CLAIR ? 61
- 31. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT D'HEROUVILLE SAINT-CLAIR 62
- 32. LES MAISONS A 15 EUROS PAR JOUR DANS LE QUARTIER DE LA GRANDE DELLE 65

4. CONCLUSION 68

Conclusion générale	70
Références bibliographiques	72
Table des abréviations utilisées	79
Table des illustrations	80
Table des matières	81
Annexes	85

FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDES

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer tout une partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

REMERCIEMENTS

Pour son aide, son soutien, sa disponibilité et ses précieux conseils, je remercie mon encadrant Romeo CARABELLI, architecte, docteur en géographie et chercheur à CITERES, UMR CNRS 6173 de l'Université de François Rabelais.

Mes remerciements vont, par ailleurs à l'ensemble des personnes et acteurs qui ont eu l'amabilité de me recevoir et/ ou de répondre à mes questions :

Les habitants des maisons à 15 euros par jour, à Hérouville Saint-Clair,

Les habitants qui ont répondu au questionnaire sur le site de la maison à 15 euros par jour,

M. CHATIGNOUX Jacques, opérateur du site de la maison à 15 euros par jour pour m'avoir permis de travailler sur le site de la maison à 15 euros par jour,

Mme DUMAINE Yasmina, responsable du service Habitat à Hérouville Saint-Clair,

M. FEVRIER Gilles, responsable à Ma maison de rêve, promoteur immobilier,

Mme GODEFROY GARNIER Claire, service urbanisme renouvellement urbain à la mairie d'Auxerre,

Mme OSCHNER de CONINCK Alice, agence d'urbanisme de Tour(s) Plus,

M. LEDOUX Christian, service urbanisme à la mairie de Bouffémont,

M. THOUROUDE Pascal, responsable commercial Edifidès, promoteur immobilier à Caen.

Je souhaite remercier, pour leur écoute, leur aide et leurs conseils :

LE HALPER Pascale, bibliothécaire au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours

MARCHAND-SAVARIT Jeanine, enseignant-chercheur au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours

VERDELLI Laura, aménageur, enseignant-chercheur au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours

Ma famille, mes amis proches.

INTRODUCTION

Présentation du sujet de recherche

Dans la perspective des élections présidentielles et législatives de 2007, les thématiques de logement et l'urbanisme occupent une place importante : « 24% des Français et 76% des maires placent le logement et l'urbanisme comme thème prioritaire des élections de 2007. »¹. En revanche, 73% des Français estiment que les mesures gouvernementales prises depuis quatre ans sont inefficaces. « L'inefficacité est particulièrement ressentie auprès des 35-49 ans (81%), des professions intermédiaires (85%), des habitants des grandes agglomérations (79%), des ménages dont les revenus s'élèvent de 1500 à 2300 € (78%) et naturellement auprès de ceux qui trouvent qu'il est difficile de trouver un logement (85%) »².

Le gouvernement français mis en place depuis 2007 s'est engagé à créer une « France de propriétaires »³. La maison à 15 euros par jour est alors proposée par l'actuelle ministre du logement et de la ville, Mme Christine Boutin, dans la loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion (MLLE - loi n°2009-323 du 25 mars 2009). Cette mesure gouvernementale est en faveur de l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes et les classes moyennes, en particulier. L'Etat souhaite en effet 70% de propriétaires : d'après les chiffres de l'INSEE, en 2005, 57% (moyenne métropole) des ménages français sont propriétaires de leur résidence principale.

Alors que la maison à 100 000 euros (dispositif d'accession sociale à la propriété mis en place par le ministre de la Cohésion, de l'Emploi et du Logement sous la présidence de Jacques Chirac, M. Jean-Louis Borloo) a connu un échec considérable : en effet, peu de maisons – 500 en tout- ont été construites sur les 20 000 prévues par an. La maison à 15 euros par jour est un dispositif d'accession sociale à la propriété et poursuit la même idée afin de satisfaire le souhait d'une grande majorité de Français de devenir propriétaires.

A ce jour, 500 maisons « à 15 euros par jour » sont sorties de terre depuis 2008. Des projets se sont concrétisés ou se concrétisent à Hérouville Saint-Clair, à Bouffémont, à Montereau-Fault-Yonne, à Brantôme, etc.... Ce chiffre s'explique par plusieurs facteurs, dont notamment le désintérêt des municipalités et l'insuffisance du foncier ouvert à la construction de logements⁴. D'autre part, les crises immobilières et financières ne facilitent pas la mise en place de ce dispositif sur le territoire français : les coûts de construction ont grimpé de 20% ces quatre dernières années.

Une controverse s'est installée sur le financement de la maison à 15 euros par jour : le caractère social du dispositif est remis en cause, car les ménages accédant à la maison reçoivent des aides à la pierre et à la personne, comme l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Les élus s'interrogent sur ces propos, d'où le défi pour les élus de la maison à 15 euros par jour. Faut-il intégrer le dispositif d'accession sociale à la propriété, la maison à 15 euros par jour, dans le quota des 20% de logements sociaux imposé dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU – loi 2000- 1208 du 13 décembre 2008) ?

¹ Etude Nexity réalisée par TNS Sofres réalisée en février 2006

² Ibid

³ Article de L'Express du 25 avril 2008 « Nous voulons une France de propriétaires »

⁴ Ces propos seront explicités dans la suite du rapport

Approche générale et plan du projet de fin d'études

La première partie est consacrée à **la présentation et à l'explication des principes qui fondent la démarche dite maison à 15 euros par jour**, afin de mieux cerner sa signification. Pour approfondir et expliciter ce que se cache derrière cette notion, nous parcourrons **l'histoire de l'accession sociale à la propriété** en France de ces 50 dernières années. Nous consacrerons dans cette même partie une **présentation de la maison à 100 000 euros**, que l'on peut considérer comme ancêtre de la maison à 15 euros par jour, **et les raisons de son échec**.

La deuxième partie, dans la continuité de la précédente, vise à analyser **comment la maison à 15 euros par jour est perçue par les différents acteurs de l'habitat et les habitants**. Pour cela, des méthodes distinctes et complémentaires ont été appliquées.

D'abord, une **étude bibliographique** a été menée pour comprendre comment la maison à 15 euros par jour est perçue par des acteurs de l'habitat.

Ensuite, un **travail sur le site web de la maison à 15 euros par jour**⁵, mis en place par le Ministère du Logement et de la Ville, a été mené pour recueillir des opinions sur le dispositif aussi bien par des habitants que par des acteurs et des professionnels de l'habitat.

Enfin, en troisième point, un **travail de terrain à Hérouville Saint-Clair** a été réalisé auprès des habitants des maisons à 15 euros par jour et d'acteurs du projet pour comprendre de manière plus fine le dispositif.

Ce sera l'occasion de **confronter les différentes visions et opinions** quant à la position des acteurs et des habitants vis-à-vis du dispositif d'accession sociale à la propriété mis en place par Mme la Ministre du Logement et de la Ville, Christine Boutin.

⁵ Cf. www.maison-15euros.info

Présentation synthétique de la problématique

Nous allons travailler à partir du postulat suivant : **proposée dans la loi pour la Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion (MLLE- loi 2009-323 du 25 mars 2009), la maison à 15 euros par jour est un instrument d'accession sociale à la propriété destinée aux ménages aux revenus modestes. Cet outil destiné aux élus est efficace et innovant pour développer l'accession sociale à la propriété.**

Intitulé du projet de fin d'études

Les dispositifs d'accession sociale à la propriété: un défi pour les élus, entre réalité et utopie

Délimitation du sujet

Les moyens et résultats spatiaux et territoriaux d'un choix de politique sociale

Objet d'étude

La « maison à 15 euros par jour » et ses politiques spatiales et territoriales

Problème général

L'impact des politiques d'accession sociale à la propriété sur le développement territorial

Question générale

Les élus ont-ils les moyens nécessaires de construire un territoire durable avec la maison à 15 euros par jour ?

Question spécifique

La maison à 15 euros par jour est-ce un instrument efficace, proposé aux élus, pour développer l'accession sociale à la propriété auprès des ménages modestes ?

Objectifs de recherche

Etudier la faisabilité de la maison à 15 euros par jour

Analyser l'impact de la maison à 15 euros par jour sur le développement territorial

Hypothèses de recherche

La maison à 15 euros par jour présente des critères spécifiques et est destinée à une catégorie de ménages précise, ceux à revenus modestes. Etant donné les conditions socio-économiques de ces ménages, et pour qu'elle leur soit accessible financièrement, le dispositif d'accession sociale ne peut se développer qu'en deuxième et troisième couronne de l'aire urbaine.

La maison à 15 euros par jour concourt alors à l'étalement urbain et se trouve en contradiction avec la loi SRU (loi 2000- 1208 du 13 décembre 2000) puisque dans un cadre de développement durable, la consommation des espaces non urbanisés et le phénomène de périurbanisation doivent être réduites, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés.

Etude de cas

Les dix maisons à 15 euros par jour, à Hérouville Saint-clair (14), dans le quartier de la Grande Delle

Démarche méthodologique

L'objet de cette partie est de montrer **la démarche utilisée** dans le cadre du projet de fin d'études et les outils utilisés pour vérifier les hypothèses posées au début de ce rapport.

Les maisons à 100 000 euros et 15 euros par jour sont des dispositifs d'accès sociale à la propriété, mis en place par les gouvernements. La maison à 100 000 euros n'a pas fait l'objet d'une évaluation, et la maison à 15 euros par jour est en cours de mise en œuvre sur les territoires des différentes communes. Ainsi, la suite du rapport va se consacrer à la maison à 15 euros par jour.

Ce chapitre se divisera en deux parties :

- la première expliquera le **contexte du projet de fin d'études** et les raisons qui ont amené à structurer le travail de recherche ainsi ;
- la deuxième présentera les **différents moyens** et leur intérêt qui ont contribué à la réalisation du projet de fin d'études.

Le contexte du projet de fin d'études

La maison à 15 euros par jour est un dispositif d'accèsion sociale à la propriété mis en place en 2008, par le gouvernement actuel.

Etant donné le caractère contemporain de l'objet d'étude de recherche, il apparaît difficile d'évaluer le dispositif avec peu d'éléments, mais on peut toutefois étudier la réflexion de la mise en place d'un projet de maison à 15 euros par jour.

Qu'est-ce qui amène une commune et ses élus à lancer un projet de maisons à 15 euros par jour ?

Les éléments qui sont à ma disposition sont des articles rédigés dans des revues d'urbanisme et d'architecture telle que Le Moniteur, des articles de journaux nationaux et locaux, des vidéos sur Internet avec des témoignages, et le site de la maison à 15 euros par jour sur lequel nous reviendrons dans la suite du rapport. En revanche, des rapports et de nombreux articles traitent des dispositifs d'accèsion sociale à la propriété. Une méthodologie apparaît donc nécessaire pour mener à bien notre travail de recherche.

Quelques communes se sont lancées dans la construction de maisons à 15 euros par jour : Mézières en Brenne, Ambérieu en Bugey, Lardin Saint-Lazare, Brantôme, Hérouville Saint-Clair et d'autres communes encore. Les projets sont présentés sur le site de la maison à 15 euros par jour⁶.

A ce jour, on compte environ 500 projets de « maisons à 15 euros par jour » qui sont soit en cours de réflexion soit en cours de construction. En quoi est-ce une contrainte pour l'aboutissement du projet de fin d'études ?

D'abord, des problèmes logistiques m'ont empêchée de me rendre sur tous les sites.

Ensuite, la réalisation du projet lancé par une collectivité paraît peu certaine : la commune souhaite mettre en œuvre le projet, mais elle doit probablement attendre les décisions des conseils municipaux et étudier la faisabilité du projet.

C'est le cas de la Communauté de communes du Val d'Amour. Celle-ci s'est inscrite dans la démarche du Pass foncier et de la maison à 15 euros par jour. Plusieurs dizaines de terrains sont disponibles sur les 24 communes de la communauté de communes, mais on ne sait pas encore lequel. **Ainsi, comment étudier un objet alors que le contexte de l'objet n'est pas stable ?**

J'avais écrit à la commune de Bouffémont, dans le Val d'Oise qui s'est lancé dans le projet de maisons à 15 euros par jour. Celle-ci compte construire six maisons à 15 euros par jour. J'ai demandé à avoir des informations, des données quantitatives, qualitatives sur ce dossier. Voici ce qu'on me répond :

« Bonjour,

Nous avons effectivement mis en place une opération concernant les maisons à 15 euros par jour, il y avait 6 lots, donc 6 maisons bien sûr, lesquelles ont été attribuées à 6 familles.

A ce jour, je ne peux simplement vous confirmer que les 6 permis de construire sont accordés et que ces maisons sont en construction.

⁶ Cf. <http://www.maison-15euros.info/> paragraphe intitulé Projets locaux Maison 15 euros

Je ne peux malheureusement vous donner de plus amples renseignements car au poste que j'occupe, je ne me suis contenté que d'établir les dossiers de permis de construire.

Pour plus d'informations, il faudrait vous adresser aux gens qui ont mis en place ce projet, c'est à dire l'ancienne équipe municipale.

Voilà, c'est tout ce que je peux vous dire à la date d'aujourd'hui. »⁷

J'ai donc cherché à contacter l'ancienne équipe municipale mais elle est difficile à joindre.

Toutefois, parmi les communes qui ont construit et fini leur projet de maisons à 15 euros par jour, Hérouville Saint-Clair en fait partie. Les familles sont entrées dans leur maison en décembre 2008. Nous reviendrons sur la ville d'Hérouville Saint-Clair plus tard.

Les associations de maires de France (AMF), des maires ruraux de France (AMRF) et de maires des grandes villes de France (AMGVF) ont été contactées pour leur demander, dans ce cas, leurs points de vue, leurs opinions au sujet du dispositif, la maison à 15 euros par jour. Je n'ai eu qu'une réponse à mes mails. La voici :

« Bonjour,

Bien que je comprenne votre demande, je suis désolé de ne pouvoir y donner une réponse favorable. En effet il m'est impossible d'utiliser le fichier des adhérents pour ce type de demande. De plus, étant une association de maires ruraux, c'est à dire de communes de moins de 3500 habitants, la maison à 15€ par jour ne concerne que très marginalement nos adhérents.

En vous souhaitant bonne chance pour vos travaux,

Cordialement, »⁸

On peut donc comprendre que le choix des personnes à contacter n'était pas judicieux puisque cela s'est révélé inefficace. Dans un tel contexte de travail de recherche, les données – qu'elles soient quantitatives ou qualitatives- ont été peu fructueuses. Je décidai alors d'adopter une autre approche. Malgré les réponses négatives que j'ai pu avoir, des éléments intéressants sont et restent à ma disposition pour travailler mon projet de fin d'études.

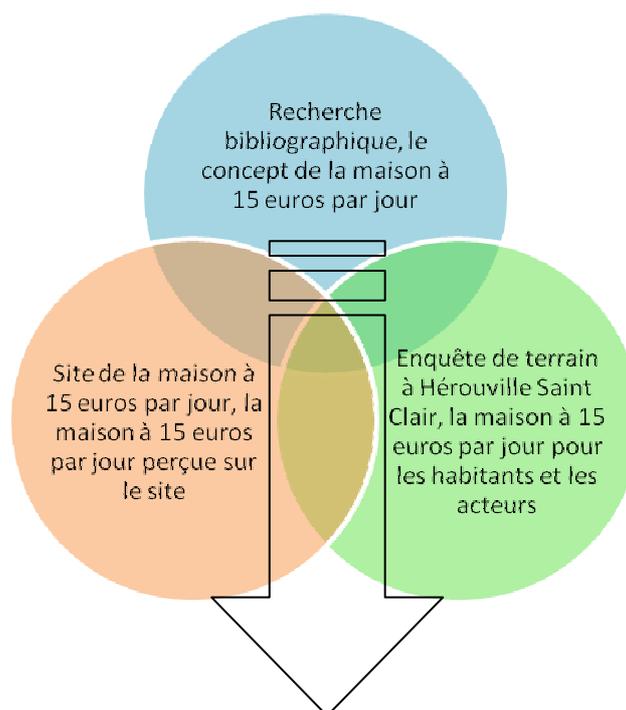
⁷ Réponse de M. Christian Ledoux, de la ville de Bouffémont au mail envoyé le 27 janvier 2009

⁸ Réponse de M. Raphaël Boutin, de l'association des maires ruraux de France (AMRF) au mail envoyé le 16 février 2009

Une variété d'outils utilisés dans le cadre du projet de fin d'études

Mon travail sur la maison à 15 euros par jour, comme dispositif d'accès sociale à la propriété, est le fruit d'une approche croisée comprenant trois phases interconnectées :

- **la recherche bibliographique** pour définir le concept de la maison à 15 euros par jour et de lire différents articles et rapports à ce sujet ;
- **le site de la maison à 15 euros par jour** pour recueillir une variété de données et d'informations d'une diversité d'acteurs (élus, professionnels, habitants, ministère de la Ville et du Logement) ;
- **l'enquête de terrain à Hérouville Saint-Clair**, dans le quartier de la Grande Delle pour comprendre le point de vue des acteurs rencontrés et des ménages habitant dans les dix maisons à 15 euros par jour, depuis décembre 2008.



Réalisation du rapport de projet de fin d'études :
« La maison à 15 euros par jour », un défi pour les élus,
entre utopie et réalité

Nous allons maintenant présenter le site de la maison à 15 euros par jour et le quartier de la Grande Delle, à Hérouville Saint-Clair où les 10 maisons ont été construites, et nous allons montrer l'intérêt de ces outils dans le cadre du projet de fin d'études.

Le **site de la maison à 15 euros par jour**⁹ est une source d'informations intéressante pour la réalisation du projet de fin d'études : des éléments et des données sont rédigés par des internautes sur le site. Ces internautes peuvent être **des habitants, des élus de différentes communes, des professionnels de l'habitat**. Ils laissent des commentaires, réagissent aux différents articles, exposent leur projet de maison à 15 euros par jour et les raisons qu'ils les ont amenées à faire ce choix.

⁹ Cf. www.maison-15euros.info

Pour avoir connaissance et exploiter les éléments exposés sur le site de la maison à 15 euros par jour, on me proposa¹⁰ de rédiger un article sur le site, dans lequel j'explique l'objet de mon projet de fin d'études. Des **questionnaires**¹¹ destinés aux élus, aux professionnels et aux habitants ont été mis en ligne : les questions posées aux différentes cibles ont un intérêt dans mon travail car chacun a sa vision de la maison à 15 euros par jour. La **confrontation** entre les différentes visions permettra de répondre à la question spécifique : « La maison à 15 euros par jour est-ce un instrument efficace, proposé aux élus, pour développer l'accès social à la propriété auprès des ménages modestes ? » 25 questionnaires ont été recueillis et seront traités dans le rapport.

L'autre avantage dans cet outil est **ma participation à un atelier en ligne « Points de vue libres & Opinions »**. Les internautes inscrits à cet atelier expriment leurs points de vue au sujet du dispositif mis en place par le gouvernement.

Pour compléter les informations recueillies et travailler mes hypothèses, une enquête de terrain a été effectuée à Hérouville Saint-Clair, sur les maisons à 15 euros par jour dans le quartier de la Grande Delle, et auprès des acteurs ayant travaillé de près ou de loin sur le projet de la maison à 15 euros par jour.



Hérouville Saint-Clair se trouve dans la région Basse Normandie, dans le département du Calvados (14). Hérouville est une **ville nouvelle** construite en 1963. Elle est aujourd'hui dirigée par le maire Modem, Rodolphe Thomas. Les plans de la ville ont été conçus par des architectes, novateurs dans l'architecture contemporaine française, tels que Jean Nouvel, Massimiliano Fuksas, Alain Provost, Roland Castro, Christian de Portzamparc.

Hérouville Saint-Clair est, aujourd'hui, le second pôle de l'agglomération caennaise.

Figure 1 : Situation du département du Calvados, dans la région Basse Normandie

Source : IGN INSEE 2008

Eléments clés de la commune:

- 25 929 habitants en 2005
- 1062 ha de territoire dont 823 ha urbanisés ;
- 10050 logements existants, soit 39 logements/ ha ;
- 1148 logements en projet, soit 139 logements / ha ;
- 7785 logements collectifs ;
- 2265 logements individuels ;
- l'essentiel des projets est en renouvellement urbain ;
- 63,7% des 25-49 ans sont demandeurs d'emploi au 31 décembre 2007.

Le défi du Grand Projet de Ville

Les soubresauts économiques de la région frappent davantage Hérouville que d'autres communes : les désastres économiques des sociétés Moulinex et SMN provoquent un fort taux de chômage, notamment auprès des jeunes.

L'importance du parc d'habitat social en fait un lieu d'habitat important pour nombre de familles modestes : la part du parc HLM représente 37% du parc de logements total¹². Face à la problématique de la diversification sociale de la ville, Rodolphe Thomas prend

¹⁰ Proposition faite par M. Jacques Chatignoux, opérateur local du site de la maison à 15 euros par jour

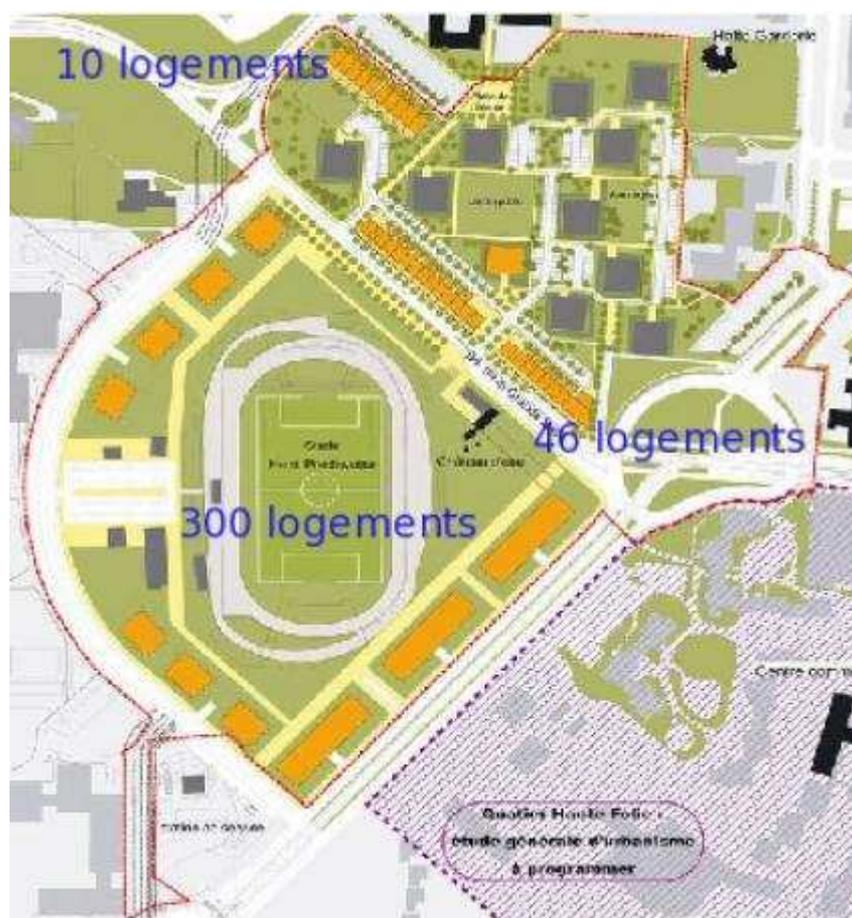
¹¹ Cf questionnaire dans les annexes

¹² Source : AUCAME, Agence d'études d'urbanisme de Caen Métropole

le parti du renouvellement urbain à base de démolition-reconstruction, avec l'objectif d'introduire davantage de développement économique au cœur de la cité.

Eléments clés

- Convention signée avec l'ANRU le 14 octobre 2005
- Démolitions
- Constructions
 - o Le Grand Parc
 - o Le Val : 37 logements sociaux
 - o Les Belles Portes : 36 logements sociaux
 - o **La Grande Delle : 46 logements sociaux et 10 maisons de ville en accession sociale à la propriété**
 - o Nouveau quartier mixte social-accession à la propriété autour du stade Prestavoine travaillé par les urbanistes Eliet&Lehmann
- Aménagements



Les 10 maisons à 15 euros par jour sont précisément dans le quartier de la Grande Delle, où le travail de terrain a été mené.

Figure 2 : Projet de construction de logements dans le quartier de la Grande Delle

Source : site d'Hérouville Saint Clair

PREMIERE PARTIE : LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR

Les dispositifs d'accèsion à la propriété ont connu une évolution depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale : l'accèsion à la propriété proprement dite, l'accèsion HLM et enfin l'accèsion sociale (ou populaire) à la propriété. Les politiques publiques ont cherché depuis des moyens juridiques, financiers de telle sorte à ce que l'accèsion à la propriété soit élargie, et ne soit donc plus destinée à une population aisée. Des lotissements défectueux à la maison à 15 euros par jour d'aujourd'hui, les dispositifs ont évolué et se sont améliorés au cours des années.

1. Une volonté de développer l'accèsion à la propriété, en France

10. Accéder à la propriété reste pendant très longtemps une initiative d'ordre privée

La crise du logement des classes populaires (et parfois des classes moyennes) est un problème récurrent depuis l'urbanisation qu'a connue la France à partir du 19^{ème} siècle. Les pouvoirs publics n'ont commencé à intervenir dans ce domaine que dans les années 1880. L'Etat intervient ponctuellement et s'implique peu sur la question du logement car pour une grande majorité des hommes politiques de la deuxième moitié du 19^{ème} siècle, le logement était par essence un bien économique privé :

« Il est plus judicieux de parler d'un encouragement et d'un soutien à l'initiative privée que d'une intervention de l'Etat. En effet, persiste une méfiance quant à une éventuelle action économique de sa part (attachement à l'initiative et à la propriété privée dans les milieux gouvernementaux). »¹³

a) Des entreprises préoccupées par le logement de leurs salariés

Dans un tel contexte, des entreprises, dans le cadre de leurs relations avec leurs salariés, étaient en mesure d'apporter des solutions aux problèmes du logement des catégories sociales les plus défavorisées. Des expériences en faveur du logement des ouvriers se manifestent notamment dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle, comme le familistère de Guise par l'industriel J.P Godin, le village de Noisiel par le chocolatier Meunier ou encore les sociétés d'Habitation à Bon Marché (HBM).

Toutefois, les mesures prises avec la création de ces sociétés destinées aux classes populaires et la mise en place d'aide à l'accèsion à la propriété sont restées tout à fait marginales jusque dans les années 1910. Comme le dit Roger Quilliot¹⁴,

¹³ Source : Dossier « La politique de logement en France » réalisé par le Sénateur de Seine-Saint-Denis, Philippe Dallier, sur le site www.philippedallier.fr

¹⁴ Ancien président de l'Union Nationale des Fédérations d'Organismes HLM et ancien ministre de l'Urbanisme et du Logement

« Cette situation est d'autant plus dommageable que la réduction continue du nombre des prêts PAP¹⁵ ne permet plus à de très nombreuses familles d'acquérir un logement neuf »¹⁶

b) Les lotissements défectueux

L'effort des entreprises a été interrompu par la Première Guerre Mondiale et tout au long de l'entre-deux-guerres, les incitations de l'état n'ont pas été suffisantes pour résorber le déficit d'offre de logement locatif à bon marché. Cela a notamment conduit au phénomène dit des « lotissements défectueux » : de nombreux ménages, notamment en région parisienne, ont été poussés par l'absence de logement salubre à Paris à acquérir des lots de terrains en banlieue parisienne et à y construire des pavillons petit à petit. Ces pavillons se situaient dans des zones qui n'étaient pas reliées aux réseaux d'assainissement, d'électricité et où les routes n'étaient que des chemins de terre. Ce n'est que devant l'ampleur du problème que l'Etat et les collectivités locales se sont résolues à intervenir pour financer les équipements publics de ces zones en constante extension et pour subventionner la fin de la construction de ces pavillons à travers la loi Loucheur.

c) La loi Loucheur... une intervention publique

Cette loi Loucheur¹⁷ du 13 juillet 1928 propose l'intervention de l'Etat dans le secteur pavillonnaire du logement social alors que jusqu'ici, il était d'initiatives privées. Elle définit le premier programme général de construction des pavillons dits de "banlieue", avec l'objectif de faire 500 000 nouveaux propriétaires. A cause de la crise économique de 1929, cette loi a eu des répercussions limitées : le gouvernement est alors contraint de réduire les crédits et de boucler prématurément le programme.

Les résultats du financement public dans l'agglomération parisienne :

	1920-1928	1928-1939
Logements construits dans la Seine	100 000	220 000
Logements construit avec crédits publics	17 000	60 000

Le nombre de logements construits avec des crédits publics reste donc marginal par rapport à la construction totale.

Jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, l'Etat français se montre rarement dans sa politique de logement puisqu'elle le considérait comme un bien privé. C'est alors que les entreprises prennent en main cette question, en construisant des maisons individuelles.

La première manifestation publique dans la politique de logement se fait par le biais de la loi Loucheur, en 1923 : celle-ci montre l'importance de l'intervention publique dans la politique du logement française. Cependant, du fait de la crise économique de 1929, la loi a eu peu d'impact, et donc des résultats peu satisfaisants.

¹⁵ Prêt Aidé à l'Accession à la Propriété

¹⁶ Préface de Roger Quilliot dans **POLITIQUE DU LOGEMENT 50 ANS POUR UN ECHEC**, écrit par LEFEBVRE Bruno, MOUILLART Michel et OCCHIPINTI Sylvie, 1991, édition HABITAT ET SOCIETES, 337 PAGES

¹⁷ Louis Loucheur, Ministre du Travail et de la Prévoyance sociale entre 1926 et 1930

11. Les pouvoirs publics s'engagent dans la politique d'accèsion à la propriété

a) Le caractère social de l'intervention publique

A la fin de la Seconde Guerre Mondiale, les destructions de logement qui résultent des bombardements viennent aggraver le manque de logement salubre dû à plusieurs décennies pendant lesquelles l'investissement immobilier a été très limité.

Les interventions de l'Etat dans le domaine du logement prennent un caractère social : les aides publiques se concentrent principalement sur la construction de logements collectifs en location, car après la guerre, la capacité d'autofinancement des ménages, en particulier les modestes, était faible.

Les pouvoirs publics contribuaient aussi à la construction de pavillons pour permettre à des ménages de devenir propriétaires de leur résidence principale grâce à un système de primes et d'un crédit différé (peu développé en France). Néanmoins, les pavillons souffrent d'une image très négative depuis la crise des lotissements défectueux et ce n'est qu'à partir des années 1970 que l'Etat commence à subventionner l'accèsion à la propriété individuelle. D'autre part, l'effort de construction important se réalise en partie grâce au développement des techniques industrielles de construction qui réduisent considérablement les coûts et amènent à la construction majoritaire de ce qu'on a appelé les "grands ensembles".

b) La réforme Barre en faveur de l'accèsion à la propriété

Le désengagement de l'état intervient à partir de la réforme de 1977 consécutive au rapport Barre¹⁸. Ce rapport, réalisé par Raymond Barre et commandé par le gouvernement en 1975, demande une réforme sur le financement du logement d'une part, et la mise en place d'une politique de l'habitat ancien, d'autre part. Cette réforme est partie de deux constats :

- la politique de logement à cette époque ne traitait pas toutes les catégories de population, en particulier les jeunes, les personnes âgées et les handicapés ;
- une fraction importante de la population est exclue des aides personnelles au logement.

Il préconise, entre autres, de développer l'accèsion à la propriété. Pour cela, une nouvelle catégorie de crédit est développée : les prêts aidés à l'accèsion à la propriété (PAP). Ils ont pour objet de financer la construction et/ ou l'acquisition d'un logement neuf ou l'acquisition et la mise aux normes minimales d'habitabilité d'un logement âgé de plus de 20 ans, en tant que résidence principale.

Ce désengagement conduit à une montée ininterrompue du chômage, taux d'intérêts élevés, baisse de l'inflation et fort ralentissement de la croissance : ces faits résultent d'un contexte très défavorable en raison de l'aggravation de la crise économique.

Ce n'est pas le moment idéal pour tabler sur l'accèsion à la propriété. Par conséquent, l'APL a explosé dans le budget de l'état, passant de 20 milliards de francs en 1978 au triple en 1993.

¹⁸ Raymond Barre, premier ministre sous le gouvernement de Valéry Giscard d'Estaing : confronté aux hausses du chômage et de l'inflation liées à la crise économique mondiale des chocs pétroliers, il mène alors une politique d'austérité économique et de rigueur.

En même temps, on enregistre une chute considérable du nombre d'HLM construits par an : au cours des 20 dernières années, le nombre d'HLM construit se situe aux alentours de 50 000 par an, contre 300 000 au moment fort de la construction.

c) Un contexte économique qui favorise le développement de l'accèsion à la propriété

Dans la deuxième moitié des années 1980, le contexte économique semble plus favorable : la croissance économique s'accélère progressivement, le pouvoir d'achat des revenus des ménages progresse de nouveau à un rythme plus élevé. Cependant, le taux d'inflation est très faible ce qui implique l'inefficacité du système de financement du logement de la réforme de 1977, et donc une augmentation dans le budget de l'Etat.

Dans ce contexte, les dépenses publiques favorisent le système des aides à la pierre où l'Etat tente de mettre en œuvre de nouvelles formules de financement privilégiant l'accèsion à la propriété des ménages à revenus modestes ; le développement de l'accèsion à la propriété est l'une des priorités de la politique de logement en France, à cette époque. Bien qu'il y ait un grand nombre de ménages souhaitant devenir la propriétaire, il est nécessaire de développer des systèmes de financement permettant à ces ménages d'accéder à la propriété.

(a) La commission Darnault

La commission Darnault s'est penchée sur la question et propose une loi qui se concrétise le 1 juillet 1984 portant sur la location-accession à la propriété immobilière :

« un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer par la manifestation ultérieure de sa volonté et après une période de jouissance à titre onéreux la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée d'option¹⁹ ».

Le vendeur s'engage ainsi envers l'accédant à lui transférer la propriété d'un logement, mais celui-ci ne l'achète pas immédiatement. Cette formule a pour objet de donner la possibilité au ménage de constituer son apport personnel, et donc de limiter le recours à l'endettement et les charges de remboursement par la suite.

Cette formule n'a pas eu un grand succès.

(b) La commission Treppoz

La commission Treppoz a incité les ménages défavorisés à se reporter du marché des logements neufs sur celui des logements anciens dans le cadre de leur opération d'accèsion à la propriété. Entre les périodes de 1980-1982 et 1986-1988, le nombre d'accédants dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC augmentent, bien que les PAP se réduisent.

¹⁹ Cf p61 de **POLITIQUE DE LOGEMENT : 50 ANS POUR UN ECHEC**, écrit par LEFEBVRE Bruno, MOUILLART Michel et OCCHIPINTI Sylvie, 1991, édition HABITAT ET SOCIETES, 337 PAGES

d) Une prise de conscience de la part des différents gouvernements

Les gouvernements français se préoccupent du dossier de l'accèsion à la propriété. En 1995, une étude sur l'INSEE sur le logement fait apparaître une forte baisse de la mobilité des ménages, en particulier dans les secteurs HLM, attribuant le phénomène au blocage des mécanismes d'accèsion sociale à la propriété. Alain Juppé, Premier ministre, annonce, dans sa déclaration de politique générale devant l'Assemblée nationale, le lancement dès 1995 des mesures fiscales pour relancer l'accèsion à la propriété et pour solvabiliser les ménages locataires les plus modestes.

Jean-Pierre Raffarin, alors premier ministre du président Jacques Chirac, a clôturé le 4 février 2004 le colloque "Propriété pour tous", organisé sur le thème de l'accèsion sociale à la propriété. Le gouvernement veut ainsi favoriser l'accèsion à la propriété en développant notamment l'acquisition de leurs logements par les locataires HLM.

Le prêt à taux zéro (PTZ) est une initiative du gouvernement français, pour mieux aider les Français qui disposent de revenus modestes à devenir propriétaires pour la première fois de leur résidence principale. La somme accordée pour ce prêt est fonction du revenu fiscal de l'emprunteur (justifié obligatoirement par son avis d'imposition), et du lieu où se situe son achat immobilier. Accompagnant obligatoirement un prêt bancaire dit « prêt principal », le prêt à taux zéro est très souvent pris en compte comme « apport personnel » par les banques²⁰.

²⁰ Source : www.logement.gouv.fr

12.Des aides publiques proposées pour l'accèsion à la propriété

Le Fonds de Garantie d'Accession Sociale à la Propriété (FGAS) est créé en 1993 par les pouvoirs publics, pour faciliter l'accès au crédit immobilier des ménages à revenus modestes, ce fonds indemnise les prêteurs privés pour les défauts de remboursements ou les remboursements tardifs des Prêts à l'Accession sociale (PAS) qu'il garantit.

Le Prêt à l'accession sociale (PAS) est destiné aux ménages aux ressources modestes, ils sont garantis par le Fonds de Garanties de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS) et ouvre droit à l'Aide Personnalisée pour le Logement (APL).

Le Prêt d'accession à la propriété (PAP) aujourd'hui Prêt à Taux Zéro (PTZ) est issu de la réforme Barre de 1977, il est distribué sous conditions de ressources et ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement. Il disparaît en 1995 remplacé par le prêt à taux zéro.

Le Prêt locatif aidé (PLA) aujourd'hui Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) est également issu de la réforme Barre de 1977, prévu pour allier l'aide à la pierre à l'aide à la personne, il peut accueillir 80% des ménages grâce à un plafond de ressources supérieur de 50% aux anciens plafonds HLM.O (HLM ordinaires).

En septembre 1999, le PLA est remplacé par le PLUS (Prêt locatif à usage social).

L'accèsion à la propriété était et est, encore aujourd'hui, l'une des priorités dans la politique de logement en France. De nombreux systèmes de financement ont été mis en œuvre pour réaliser cette politique (le PAP, le PLA, le FGAS). Les pouvoirs publics cherchent encore et toujours des moyens pour offrir le choix de l'accèsion à la propriété au plus grand nombre, et notamment à des ménages modestes. La philosophie est telle que ces ménages ne soient pas mis en difficultés : les systèmes financiers évoluent dans ce sens, et de meilleures garanties sont proposées, notamment dans le relogement.

Aujourd'hui, on ne parle plus d'accèsion à la propriété mais d'accèsion sociale à la propriété. Cette nouvelle forme d'accèsion n'a pas de statut juridique (en dehors de l'accèsion HLM). Elle ne se définit indirectement qu'à travers d'aides :

« dont les critères d'attribution (aussi bien en matière de revenus, que de taille de ménages, de zones...) sont tellement différents d'un dispositif à l'autre qu'un ménage peut être « social » au sens de l'accès au parc locatif social alors qu'il ne l'est pas pour l'accèsion à la propriété. »²¹

Dans les faits, la maison à 100 000 euros et la maison à 15 euros par jour, proposées respectivement par M. Jean-Louis Borloo et Mme Christine Boutin, sous les présidences de M. Jacques Chirac et M. Nicolas Sarkozy, sont des dispositifs répondant à la politique d'accèsion sociale à la propriété. Alors qu'auparavant, les seules formes d'accèsion à la propriété étaient la mise en vente d'un appartement HLM au locataire ou l'accèsion dans le marché des logements anciens.

Les sections suivantes vont être consacrées à la maison à 100 000 euros et celle à 15 euros par jour où nous les expliquerons, et les comparerons.

²¹ Synthèse du rapport adapté en séance plénière le 20 décembre 2007, réalisé par le groupe de travail « Accession » du Conseil National de l'Habitat

2. La maison à 100 000 euros : un dispositif... voué à l'échec

Le gouvernement, sous la présidence de M. Chirac, cherche à construire une France de propriétaires. D'après les chiffres de l'INSEE, en 2005, 57% (moyenne métropole) des ménages français sont propriétaires de leur résidence principale, et 89%²² des Français souhaitent le devenir.

« En 2002, 330 000 familles dont le revenu est inférieur à 3 SMIC accédaient à la propriété ; elles ne sont plus que 256 000 en 2005. ²³ »

Pour répondre au souhait d'un grand nombre de Français, en particulier les ménages à revenus modestes, souhaitant accéder à la propriété, le ministre de l'emploi, du logement et de la cohésion sociale, M. Jean-Louis Borloo, propose alors la maison à 100 000 euros. Il envisageait 20 000 maisons par an. Or, il s'avère que seules 500 maisons à 100 000 euros ont vu le jour.

La maison à 100 000 euros s'inscrivait dans la continuité des actions menées auparavant en faveur de l'accession à la propriété. Elle avait pour objectif de permettre aux ménages modestes de devenir propriétaires de leur bien.

Qu'est-ce que la maison à 100 000 euros ? Pourquoi n'a-t-elle pas connu le succès préconisé par M. Borloo ? Comment peut-on expliquer son échec ?

Cette partie vise à répondre à ces questions.

²² Sondage réalisé par Ipsos sur le désir des Français de devenir propriétaires publié dans le Moniteur de juin 2006

²³ Cf article **RELANCER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE** dans la revue *Technicités* n°121, du 8 janvier 2007, page 3 - Propos de Marie-Noëlle Lienemann, ancien ministre députée européenne, présidente de la Fédération des coopératives HLM

20. La maison à 100 000 euros, un point important de la loi Engagement National pour le Logement (ENL)

a) Des plans d'actions pour accéder à la propriété

Cette sensibilité accrue à l'accession sociale à la propriété se concrétise par deux lois importantes : les lois du 13 août 2004 et 13 juillet 2006.

(a) La loi du 13 août 2004

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, permet de déléguer aux collectivités territoriales la compétence d'attribution des aides à la pierre : ainsi, les collectivités territoriales et les EPCI auront la possibilité d'apporter des aides au logement sous diverses formes, en complément de celles fournies par l'Etat.

(b) La Loi Engagement National pour le Logement (ENL)

La loi ENL du 13 juillet 2006 constitue le volet législatif du Pacte National pour le Logement (PNL) et renforce le volet logement du Plan de Cohésion Sociale (PCS). Elle comprend des mesures fiscales, juridiques, réglementaires qui inciteront les acteurs locaux à répondre à la demande de logements :

« Dès 2006, les acteurs locaux disposeront de nouveaux outils, en matière d'urbanisme, de foncier et de fiscalité, pour développer la construction de logements.²⁴ »

(c) Le Plan de Cohésion Sociale

Le Plan de Cohésion Sociale²⁵ (PCS) de juin 2004, appelé aussi le plan Borloo, s'articule autour de trois axes : l'emploi, le logement et l'égalité des chances. Il est doté de 12 757 milliards d'euros de crédits nouveaux sur cinq ans à compter de 2005.

Afin de résoudre la crise du logement que connaît la France depuis 1980, le plan Borloo propose l'accession sociale à la propriété aux ménages modestes : c'est un objectif renforcé par le PNL.

Cet objectif se concrétise par la réforme du prêt à taux zéro, menée en février 2005, et par la mobilisation des terrains de l'Etat pour y construire de logements. Cela permet d'augmenter le nombre de logements neufs et de répondre ainsi à la demande.

Parmi les points proposés, la maison à 100 000 euros en fait partie. Elle s'inscrit dans la continuité des actions entreprises jusqu'ici en faveur de l'accession sociale à la propriété (le prêt à taux zéro, le prêt location-accession social)

(d) Le Pacte National pour le Logement

²⁴ Propos de Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, du logement et de la cohésion sociale, le 26 octobre 2005

²⁵ Cf. www.cohesionsociale.gouv.fr

Le Pacte National du Logement²⁶ (PNL) de 2005, signé par différents acteurs du logement, concrétise les objectifs du Plan de Cohésion Sociale : c'est un plan d'actions proposées pour résoudre la crise du logement. Il a 3 buts bien définis :

- mieux financier les opérations nouvelles ;
- mobiliser la ressource foncière ;
- intervenir sur l'ensemble de la chaîne de logement.

Il comprend des mesures financières, législatives, fiscales, règlementaires. C'est une volonté du Premier Ministre de l'époque, M. Dominique de Villepin.

Il s'articule en sept points :

- libérer le foncier ;
- encourager les maires à construire ;
- améliorer le financement de logement social locatif et intermédiaire ;
- **développer l'accession à la propriété ;**
- maîtriser la charge des loyers ;
- répondre à l'urgence pour les mal-logés ;
- mesures institutionnelles.

En ce qui concerne l'accession à la propriété, les actions mises en œuvre sont notamment l'extension du prêt à taux zéro aux ménages gagnant jusqu'à 7000 euros par mois dans les grandes agglomérations, la **TVA à 5,5%** pour la construction de logements en accession sociale à la propriété dans les opérations de rénovation urbaine aidées par l'ANRU, **aligner les plafonds de ressources des prêts sociaux de PSLA sur les plafonds de PTZ** et réformer les Sociétés Anonymes du Crédit Immobilier pour amplifier leurs missions, au service de l'accession sociale à la propriété.

Nous venons de présenter des mesures législatives qui sont en faveur de l'accession sociale à la propriété : un thème qui semble important pour le gouvernement, étant donné les actions mises en œuvre. La TVA à 5,5% dans les marchés fonciers peu tendus, la réforme du PTZ en sont les points fondamentaux. En effet, ces actions directes du gouvernement ont pour objectif d'aider les ménages modestes à acquérir leur logement, à inciter les maires à développer l'accession sociale à la propriété sur leur territoire. Cela montre, par rapport aux années précédentes et aux gouvernements précédents, la volonté d'élargir l'accession sociale à la propriété aux ménages modestes.

Rappelons que **200 000 ménages**²⁷ ont bénéficié du PTZ en 2005 pour acquérir leur premier logement. Autrement, l'extension des plafonds de ressources permet à un grand nombre de ménages d'être logés.

b) La maison à 100 000 euros, une maison qui englobe tout

Le dispositif phare de l'accession sociale à la propriété proposée dans la loi ENL est la **maison à 100 000 euros**. Une charte a été signée par les partenaires du logement, des collectivités, l'Etat, le 8 septembre 2005. Une association a été créée, celle de l'accession sociale à la propriété, présidée par Yves Jégo, maire de Montereau-Fault-Yonne.

Cette charte définit les caractéristiques urbanistiques, architecturales, juridiques et financières de la maison à 100 000 euros.

²⁶ Cf. la fiche résumé du PNL sur www.cohesionsociale.gouv.fr

²⁷ Cf. www.cohesionsociale.gouv.fr

Qu'est-ce que la maison à 100 000 euros ? Il s'agit d'une maison dont la superficie est au moins égale à **85 m²**. C'est un bâtiment vendu et prêt à être habité, il dispose d'une place de stationnement. Les constructions doivent répondre à des exigences élevées en matière d'isolation thermique et d'économies d'énergie : la maison peut recevoir le **label « Très Haute Performance Energétique »**.

La maison à 100 000 euros répond à l'objectif suivant :

« développer l'habitat de qualité à coût maîtrisé en investissement et en fonctionnement »

Pour atteindre cet objectif, la maison à 100 000 euros peut être acquise par des ménages ayant droit au nouveau PTZ (NPTZ)²⁸, PAS²⁹, PSLA avec un budget rond de 100 000 euros, et si la collectivité locale contribue financièrement. L'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) peut également apporter une aide financière, dans les zones ANRU.

Pour faciliter l'accession sociale à la propriété, il est proposé un système innovant : le **Pass foncier**³⁰, ou encore appelé l'achat en deux temps. Il s'agit d'un dispositif remontant à l'époque romaine qui permet à des accédants à la propriété d'acheter d'abord leur maison, puis leur terrain. Le principe du Pass foncier est de réduire le prix d'acquisition du ménage grâce à un portage foncier assuré par le 1% logement³¹ et une TVA réduite sur l'opération de construction.

Le terrain sur lequel la maison sera construite bénéficie d'une TVA de 5,5%. Le chiffre de 100 000 euros comprend tout : coût de construction, honoraires, coût de raccordement aux réseaux, coût d'aménagement de la parcelle, coût des assurances, montant des taxes et des redevances, frais d'acquisition et d'hypothèque.

Les programmes de maison peuvent être réalisés dans différents territoires au regard de leur marché immobilier. Dans la charte de la maison à 100 000 euros, 3 situations y sont décrites :

- zones ANRU ;
- zones où le marché foncier est peu tendu ;
- autres zones.

Chaque zone présente ses caractéristiques présentées dans la charte de la maison à 100 000 euros³².

L'intérêt de ce dispositif est de faciliter et favoriser l'accession sociale à la propriété. La maison est notamment destinée **aux ménages à revenus modestes**, ceux qui gagnent entre **1,5 et 2 SMIC**, qui sont des **primo-accédants** (i.e. qui n'ont pas été propriétaires de leur logement depuis 2 ans) et qui sont composés d'**au moins 4 personnes**.

²⁸ Le NPTZ a été créé pour permettre aux ménages n'ayant pu se constituer un apport personnel d'accéder tout de même à la propriété. Seuls les ménages primo-accédant (qui n'ont pas été propriétaires depuis 2 ans) projetant l'achat de leur résidence principale peuvent bénéficier du NPTZ. Source : agence d'urbanisme de Tour(s) +

²⁹ Le PAS est un prêt conventionné accessible sous conditions de ressources, et il ouvre donc droit à l'APL. Source : agence d'urbanisme de Tour(s) +

³⁰ Il a été mis en place le 1 janvier 2007 : assez tardivement par rapport à la mise en place de la maison à 100 000 euros

³¹ Le 1% Logement est l'appellation usuelle en France de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Il a été créé en 1953, en France. Son origine remonte à la Seconde Guerre mondiale, durant laquelle des patrons du nord de la France souhaitèrent améliorer les conditions de leurs employés. Le système fut, par la suite, généralisé. Le versement des entreprises était à l'époque 1% de la masse salariale brute. Source : wikipédia

³² Cf charte de la maison à 100 000 euros

Les dispositifs proposés pour avoir la maison à 100 000 euros, comme la TVA à 5,5%, le NPTZ, le PSLA, le PAS, le Pass foncier, sont des solutions juridiques 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 :

« Tous ces nouveaux dispositifs permettent de réduire de 30% le coût de l'accession à la propriété, se félicite le ministre du Logement. Devenir propriétaire n'est plus un luxe réservé à ceux qui pouvaient se le payer. »³³

Ces solutions proposées montrent le caractère « aidé » de l'accession à la propriété dans la perspective de diminuer les coûts d'acquisition, de faciliter et sécuriser l'accès au crédit et surtout d'améliorer la solvabilité des ménages : il y a alors un **effet de levier proposé aux ménages**.

En effet, aujourd'hui, grâce à ces mesures juridiques et à la **sécurisation du crédit**, il apparaît plus simple, pour les ménages modestes, d'obtenir un emprunt bancaire pour acheter un bien. Ce qui n'était pas le cas auparavant.

D'autre part, les **garanties de relogement sont meilleures** qu'auparavant grâce au PSLA (l'échec d'un projet d'accession peut conduire à une liquidation judiciaire, une vente aux enchères du bien voire une expulsion) car, aujourd'hui, si un ménage rencontre des difficultés personnelles, financières ou est assujéti à des contraintes professionnelles, la loi leur garantit un relogement en fonction de leurs caractéristiques familiales et la maison sera revendue.

Les pouvoirs publics offrent donc un large panel de dispositifs pour améliorer la solvabilité des futurs primo-accédants et apporter des garanties sécurisant leur projet d'accession.

Comment expliquer que cette initiative des pouvoirs publics n'a pas été un succès alors que près de 87% des Français (hors propriétaires de leur résidence principale) souhaitent devenir propriétaires de leur logement ? Quels sont les facteurs expliquant l'échec de la maison à 100 000 euros ?

³³ Source : www.lexpansion.com

21. Les raisons de l'échec de la maison à 100 000 euros

Des communes comme Séquestre, Epinay-sur-Seine, Vendée, Roche sur Yon, Ferté Macé, et d'autres villes encore ont réussi à mettre en œuvre le dispositif de la maison à 100 000 euros sur leur territoire. A la fin de l'année 2007, on compte 500 maisons réalisées au lieu des 20 000 prévues par an. Le chiffre annoncé par M. Jean-Louis Borloo était probablement ambitieux.

Jusqu'à maintenant, aucune étude n'a été rendue publique pour expliquer les raisons de l'échec de la maison à 100 000 euros, alors que c'est un produit qui aurait pu plaire à un grand nombre de Français. L'objet de cette partie n'est évidemment pas de réaliser une étude exhaustive à ce sujet, mais simplement de mettre en évidence les principaux facteurs de cet échec.

Pour comprendre la situation, et vu l'absence d'informations pour l'expliquer, différents articles de journaux nationaux ont été lus, les différents sites relatant le déroulement de la maison à 100 000 euros ont été visités et des communes qui ont décidé de mettre en place le dispositif sur leur territoire ont été contactées, et qui pour des raisons particulières, ont été contraintes d'abandonner ce projet.

Parmi les retours aux mails, la ville d'Auxerre. Celle-ci avait signé la charte de la maison à 100 000 euros en 2005 et s'était donc engagée à construire des maisons à 100 000 euros. Or, il s'avère que le projet ne s'est pas déroulé comme prévu.

Les facteurs peuvent être classés en 4 catégories :

- urbanistiques ;
- économiques ;
- politiques ;
- autres.

a) Les facteurs urbanistiques

(a) Une réglementation en urbanisme contrainte à la mise en place de la maison Borloo

La réglementation juridique en matière d'urbanisme et d'aménagement est un facteur qui a freiné la réalisation des maisons à 100 000 euros. Cela amène notamment à dépasser les 100 000 euros, et de parler non plus de maisons à ce prix, mais de maisons à coûts maîtrisés : la viabilisation du terrain, le grillage autour du jardin, les réseaux d'eau, de gaz et d'électricité et d'autres éléments sont un coût élevé pour la réalisation de la maison. A titre d'exemple, les maisons d'Epinay-sur-Seine³⁴ ont coûté en réalité 120 000 euros, à cause d'un surcoût engendré par l'aménagement de voiries à l'intérieur du lotissement. Il arrivait, parfois, de supprimer des éléments de la maison (grillage autour du jardin) pour limiter les charges et dépenses aux ménages, c'est notamment le cas à Epinay-sur-Seine.

Même si ce sont des éléments qui étaient inclus dans le coût global, il n'empêche que concrètement, des aléas sont arrivés et ont changé le chiffre du coût.

³⁴ Cf. article ILE-DE-FRANCE : BORLOO INAUGURE LES PREMIERES « MAISONS A 100 000 EUROS », Technicités, 18 septembre 2008, www.technicités.fr

(b) Des terrains non disponibles pour la maison Borloo

Mobiliser des terrains disponibles à la construction des maisons à 100 000 euros semble insuffisant alors que la France dispose de grandes réserves foncières contrairement à ses voisins européens. **Ceci s'explique pour deux raisons : la rétention foncière et la réduction de l'étalement urbain.**

La hausse du prix du foncier génère un comportement spéculatif:

« les terrains périurbains restent en friche dans l'attente d'un changement de nature et d'une opportunité de vente au prix fort³⁵ »

Cette politique peut résulter parfois du comportement de certains élus, ce sont des décisions communales qui amènent parfois à avoir une attitude spéculative, dès lors que l'aménagement du territoire relève des compétences communales.

D'autre part, l'encouragement à l'accès à la propriété favorise l'étalement urbain. Ce phénomène de périurbanisation prend de l'ampleur partout en France: durant ces quinze dernières années, 20% des communes ont consommé 70% de l'espace urbanisé nouveau³⁶.

L'accession à une maison individuelle pour des ménages à revenus modestes passe alors par la recherche d'un terrain moins cher qu'en ville ou à sa périphérie immédiate. Or, de nos jours, la réflexion urbaine incite à penser durable et donc à réduire l'étalement urbain en construisant la ville sur la ville.

Cet étalement urbain se voit coûteux au regard des élus, car le développement urbain se fait au détriment d'un espace rural qu'il mite et grignote à un rythme accéléré. De plus, construire des maisons à 100 000 euros se révèle être coûteux pour les collectivités qui ont à leur charge de nouvelles infrastructures et les services inhérents, voiries, transports, gestion des déchets ménagers, santé, services publics.

b) Les facteurs économiques

(a) Les coûts de construction, une variable handicapante à la maison à 100 000 euros

Construire 20 000 maisons à 100 000 euros par an pour rattraper le retard cumulé dans la construction de logements sociaux, qui s'élève à 25 000 logements sociaux par an³⁷, est d'autant plus difficile que les coûts de construction ont augmenté de manière considérable. Une étude de l'INSEE, datant de 2007, indique que les prix de construction ont augmenté de 10% en France. Ce phénomène affecte nécessairement le prix rond de la maison, et contredit la maîtrise du prix de la maison à 100 000 euros :

³⁵ Source : **LES FACTEURS FONCIERS ET IMMOBILIERS DE LA CRISE DU LOGEMENT**, Rapport d'information fait au nom de la commission des Affaires économiques et réalisé par Dominique Braye et Thierry Repentin

³⁶ Source : Chapitre 1, la dynamique globale du système, paragraphe 3, l'étalement résidentiel : une autre périurbanisation, p 16, **LA PERIURBANISATION : PROBLEMATIQUES ET PERSPECTIVES**, Emmanuel Roux et Martin Vanier

³⁷ Cf l'entretien avec M. Borloo dans le Moniteur du 24 février 2006

« Ce qui n'était pas prévu, c'est qu'entre la décision et la signature des marchés, le coût de la construction fasse un bond de 18 % », déplore Ingrid Vialley, directrice de cabinet du maire d'Épinay». ³⁸

D'après les professionnels du bâtiment, le coût de construction de la maison obéit à un procédé constructif faisant appel à des composants plus ou moins industrialisés. Plus la matière première est basique, plus le coût de construction est aléatoire car fortement lié à la main d'œuvre et à la logistique. Le coût de construction reste alors incertain, et cause des surprises « explosives » comme ce bond de 18%.

(b) Le coût du foncier, une constante chère

Le coût du terrain est également une variable qui a modifié le prix de la maison. En effet, le prix du terrain à bâtir constructible dans le département de la Creuse est de 10€/ m² alors que celui dans le département de Val-de-Marne est 816€/ m². Le logement devient alors cher : le coût du foncier dans certaines régions peut représenter de 30 à 50% du montant total de l'opération³⁹. Cet élément est donc un frein à la réalisation de la maison à 100 000 euros, et nécessairement à l'accession sociale à la propriété :

« La Ville d'Auxerre avait le projet de réaliser des maisons à 100 000 €, toutefois après étude et analyse technique et financière, elle s'est désengagé du projet. ⁴⁰ »

Le coût du terrain est donc un élément contraignant à la mise en place de la maison Borloo. Ce qui amène à supposer que la maison à 100 000 prend un caractère sélectif, car ce dispositif ne peut être construit partout. Mettre en place la maison à 100 000 euros exige que le coût du foncier soit accessible aux ménages ciblés, et corresponde à leur solvabilité (sinon le dispositif n'aurait plus d'intérêt). Il serait intéressant de cartographier les territoires susceptibles de mettre en place la maison à 100 000 euros, compte tenu du coût du foncier.

c) Les facteurs politiques

(a) La couleur politique

Il faut avouer que la couleur politique peut être un facteur à la non-mise en place de la maison à 100 000 euros. Certains élus de la minorité politique, entre autres le Parti socialiste, sont donc réticents à ce projet. Ce n'est pas toujours le cas, puisque le maire de Séquestre, commune à l'entrée d'Albi, est socialiste. Celui-ci travaille sur un projet de ZAC de grande ampleur puisqu'il compte y installer 100 maisons à 100 000 euros, parmi d'autres formes urbaines. Pour ce maire, ce qui importe dans ce projet, c'est de développer l'accession sociale à la propriété destinée aux ménages modestes.

³⁸ Cf. article d'Ouest France du 4 décembre 2007 « LA MAISON À 100 000 EUROS EST RARE ET LUS CHÈRE »

³⁹ Source : LE LOGEMENT DE DEMAIN, POUR UNE MEILLEURE QUALITE DE VIE, Avis et Rapports du Conseil Economique et Social, République française, 256pages, Cécile Felzines

⁴⁰ Source : mail de Mme Garnier Godefroy de la direction de l'urbanisme de la ville d'Auxerre.

(b) La solvabilité des ménages remise en question

Certains élus estiment que **permettre l'accès social à la propriété à des ménages modestes n'est pas sans risques** :

« Notre assemblée craint que des ménages aux revenus modestes, dont la capacité d'endettement maximale est calculée au moment du financement de leur projet d'accès ne se trouvent en difficulté après leur installation pour avoir sous-estimé les coûts des charges d'usage »⁴¹

D'autant plus qu'avec la crise dite des « subprimes » qui a eu lieu récemment, les institutions bancaires sont encore plus prudentes et les ménages reporteront leurs projets à plus tard.

"Il y a en un coup d'arrêt brutal des ventes à partir de juin. Entre juillet et septembre, le taux de désistement des ménages qui avaient déjà acheté un logement neuf mais qui ont eu des difficultés à obtenir un crédit - ou qui ont eu peur de la situation économique - est monté à plus de 50% chez les promoteurs", confie à l'AFP Alain Dinin, PDG de Nexity, le numéro un du secteur. »⁴²

(c) La maison Borloo entre dans un marché déjà existant

Il s'avère aussi que certaines communes n'ont pas attendu la maison à 100 000 euros pour monter leur propre projet reprenant la même philosophie. En 1999, à Rennes, dans le quartier de la Poterie, 9 maisons à moins de 100 000 euros ont été livrées. Dans le Pays de la Loire et en région parisienne, le groupe Gambetta avait déjà commercialisé des maisons « low-cost », à moins de 100 000 euros aussi. Il apparaît donc difficile pour M. Jean-Louis Borloo et sa maison de faire concurrence face à des leaders bien placés qui proposent un produit semblable, plus écologique et moins cher.

(d) Un partenariat entre acteurs rarissime

La réussite d'un tel dispositif repose sur deux éléments fondamentaux : la mobilisation des collectivités et de leurs élus, et le partenariat. Si l'élu ne fait pas de « sacrifice » pour aboutir à un tel projet et développer l'accès social à la propriété, il est vrai que sa réalisation ne se verra jamais. Par exemple, à Epinay-sur-Seine, les terrains où les maisons ont été construites ont été vendus à un euro symbolique à la coopérative HLM. Le partenariat entre la ville d'Epinay-sur-Seine et la coopérative d'HLM a contribué à la réalisation des maisons à 100 000 euros : la volonté politique est un enjeu important dans l'accès social à la propriété et son développement.

⁴¹ Source : **LE LOGEMENT DE DEMAIN, POUR UNE MEILLEURE QUALITE DE VIE**, Avis et Rapports du Conseil Economique et Social, République française, 256pages, Cécile Felzines

⁴² Source : L'Expansion 30/09/08 article **CONSTRUCTION : LES OBJECTIFS DU GOUVERNEMENT S'ELOIGNENT**

d) Autres facteurs

Il existe d'autres éléments qui expliquent l'échec de la maison à 100 000 euros.

(a) Les procédés industriels

Tout d'abord, pour garantir un coût maîtrisé et une qualité de construction, le ministre de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale lance un appel à projets « coûts, qualité, fiabilité et délais » CQFD. Il cherche alors à réduire la durée de production tout en assurant une qualité à la construction. Cependant, les procédés industriels, bien qu'ils soient une solution pour résoudre la crise de logements, sont mal intégrés dans la filière du bâtiment car les professionnels cherchent à préserver les savoir-faire traditionnels et l'industrialisation du bâtiment ne peut résoudre tous les défauts de conception. Les usagers ne sont pas encore prêts à accepter des maisons comme produits industriels même si le procédé a été mis à jour.

(b) Le Pass Foncier, une idée phare... qui tarde à se mettre en place

L'idée était intéressante en soi : permettre aux ménages modestes de payer en deux temps leur maison (la construction puis le terrain). Le dispositif Pass foncier est à l'origine d'une convention entre l'Etat, le 1 % logement et la Caisse des dépôts et consignations signée le 20 décembre 2006 pour quatre ans à compter du 1 janvier 2007.

L'objectif est de favoriser l'acquisition dans le neuf de la première résidence principale en limitant le coût initial de l'opération au seul coût de la construction en neutralisant le prix du terrain. Celui-ci est mis à disposition du ménage accédant, pendant toute la durée de remboursement des prêts souscrits pour la construction, dans le cadre d'un bail à construction⁴³ à des conditions privilégiées.

Seulement, la mise en place tardive de ce dispositif n'a pas facilité le lancement des maisons à 100 000 euros. Le Pass foncier est apparu en 2007 alors que la maison à 100 000 a été créée en 2005.

La maison à 100 000 euros aurait pu être un succès si ces facteurs présentés ci-dessus ne l'avaient pas conduite à l'échec. Des idées juridiques intéressantes ont été lancées pour amener les ménages modestes à accéder à la propriété : le NPTZ, le PAS, le PSLA, la TVA à 5,5%, l'allégement de la TFPB pour les accédants modestes, le Pass foncier.

⁴³ Le bail à construction est un bail de longue durée par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain dont il a la jouissance, et lui conférant la propriété des constructions qu'il y édifie. La durée minimale du bail est fixée par référence à la durée du prêt le plus long souscrit pour le financement de la construction par le ménage bénéficiaire, dans la limite de 25 ans et sans pouvoir être inférieure à 18 ans. L'accédant a toutefois la faculté d'acheter le terrain quand il le souhaite pendant la période de portage et aux mêmes conditions qu'à l'issue de la période de portage. Source : www.logement.gouv.fr

Or, réaliser une maison à 100 000 euros sur un territoire engage un partenariat avec les différents acteurs du bâtiment et les élus, mais aussi leur mobilisation. Un promoteur immobilier pourrait proposer un projet intéressant de logements où les maisons à 100 000 euros y seraient intégrées, avec tous les outils juridiques indispensables pour permettre aux ménages d'accéder. Mais que faire sans terrain ?

Il est difficile, par ailleurs, de faire oublier le phénomène de l'étalement urbain. Les documents d'urbanisme, que ce soit le SCOT, le PLU, le PLH, se donnent comme objectif de lutter contre l'étalement urbain. Pour garder une certaine cohérence, des collectivités ne se lancent pas dans des projets de maisons à 100 000 euros : la maison individuelle, comme forme urbaine, demande de l'espace. Remarquons tout de même que les communes qui se sont engagées à construire ces maisons sont en général de petite taille.

Aujourd'hui, on parle de la maison à 15 euros par jour. La ministre du Logement et de la Ville, Mme Christine Boutin, propose un autre produit, mais gardant le même principe que la maison à 100 000 euros. Il existe, encore et toujours, cette volonté de la part du gouvernement de développer l'accession sociale à la propriété auprès des ménages modestes afin de libérer des logements HLM et de répondre à la demande croissante de logements.

3. La maison à 15 euros par jour

Nicolas Sarkozy, dans son programme à l'élection présidentielle, s'engage à rendre 70% des Français propriétaires, grâce à la « maison à 15 euros par jour ». Après son élection, la charte de la maison à 15 euros par jour est signée à Lyon, avec les partenaires, les acteurs du logement et la ministre du Logement et de la Ville, Mme Christine Boutin.

De quoi s'agit-il ? Quelles différences avec la maison à 100 000 euros ?

30. La loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE) toujours en faveur de l'accession sociale à la propriété

La maison à 15 euros par jour est issue de la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE – loi 2009-323 du 25 mars 2009) du 25 mars 2009.

Cette nouvelle loi vise à augmenter les constructions HLM, à améliorer l'accès à l'accession sociale à la propriété et à renforcer la politique du 1% logement.

Quant à l'accession sociale à la propriété, **la loi envisage de faciliter l'accession sociale au logement individuel et au collectif par le biais du Pass foncier dont le nombre sera porté à 30 000 en 2009**. Les collectivités locales octroient une aide financière de 3000 à 5000 euros, aux futurs primo-accédants. Les plafonds de ressources du PSLA seront alignés sur ceux du PTZ. Ces deux aides seront prochainement couplées.

Les principes fondamentaux de l'accession sociale à la propriété se voient être améliorés dans la loi MLLE, par rapport à la loi ENL.

31. La maison à 15 euros par jour⁴⁴

La charte de la maison à 15 euros par jour présente les différentes caractéristiques du dispositif d'accession sociale à la propriété.

Celui-ci vise deux objectifs:

- fluidifier le marché de la location dans le parc public ou social en permettant à des familles aux revenus modestes de devenir propriétaires ;
- proposer une nouvelle offre de logement pour atteindre les 500 000 logements nouveaux par an, dont les 120 000 sociaux voulus par le Président de la République, Nicolas Sarkozy.

Le profil recherché pour acquérir la maison à 15 euros par jour est **les ménages d'au moins trois personnes dont les revenus nets se situent entre 1500 et 2000 euros par mois**, avec un apport personnel réduit aux frais d'acquisition et d'hypothèque.

Les ménages doivent remplir trois conditions cumulatives pour être éligibles au dispositif :

- être primo-accédants ;
- disposer des ressources inférieures aux plafonds de ressources PSLA ;
- bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités locales du lieu d'implantation du logement.

⁴⁴ Cf. http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=6575

Le futur accédant peut avoir recours à trois aides pour financer son projet :

- le NPTZ et le PTZ majoré, en fonction de ses revenus ;
- le PAS qui ouvre droit à l'APL ;
- la subvention accordée par la commune d'implantation pour accéder au dispositif Pass foncier.

La maison à 15 euros par jour est une maison individuelle d'au moins 85 m² qui sera construite sur une surface d'au moins 250m². La construction devra répondre à des normes :

- de confort et de qualité, abords compris ;
- de performances énergétiques ;
- de bonne maîtrise de la consommation d'eau ;
- d'accès au très haut débit.

Le prix global de la maison à 15 euros par jour est entre 160 000 et 185 000 euros.

On peut remarquer, contrairement au prix global de la maison Borloo, que le prix est plus élevé, et prend en compte les différents facteurs conjoncturels et structurels.

Les garanties sont les mêmes que celles proposées dans la maison à 100 000 euros.

Contrairement à la maison à 100 000 euros, la maison à 15 euros par jour peut être construite là où les collectivités locales attribuent aux primo-accédants une aide à l'accession sociale à la propriété nécessaire à l'attribution d'un Pass foncier. Le financement du Pass foncier ouvre le droit à une TVA réduite à 5,5 % au lieu de 19,6 % pour les constructions neuves.

La participation des élus et leur mobilisation dans ce dispositif est donc important dans la réussite de cette politique sociale.

La maison à 15 euros par jour apparaît comme un produit amélioré de la maison à 100 000 euros : elle a pris en compte les erreurs qui ont conduit le dispositif de la maison à 100 000 euros à son échec. Toutefois, les deux dispositifs se distinguent sur quelques points, notamment par les objectifs énergétiques qui sont moins ambitieux pour la maison à 15 euros par jour.

4. Conclusion

Les dispositifs d'accès sociale à la propriété se sont donc améliorés par rapport aux années précédentes. Les garanties de logement sont meilleures pour les ménages modestes primo-accédants. Les lois récentes, ENL et MLLE, proposent des outils juridiques innovants pour développer l'accès sociale à la propriété aux ménages modestes : le NPTZ, le PTZ majoré, le PAS, le PSLA, le Pass foncier, l'exonération de la TFPB, la subvention attribuée par la commune. Toutes ces aides conjuguées permettent d'alléger le coût global de l'accès à la propriété.

Seulement, des facteurs extérieurs peuvent empêcher la réalisation de ces dispositifs de l'accès sociale à la propriété. La réalisation de ces projets est d'autant plus difficile que la crise financière est apparue avec les subprimes, et les professionnels de l'urbanisme n'apprécient pas la forme du dispositif. L'accès sociale à la propriété peut être représentée d'une autre manière. Les élus, les habitants se restreignent à se lancer dans ce type de projet, malgré la sécurisation du projet et les garanties de logement.

Pour les promoteurs immobiliers, la maison à 15 euros par jour est le dispositif et donc l'occasion de relancer l'accès sociale à la propriété aux ménages modestes, et par la même occasion, une solution parmi d'autres pour résoudre la crise du logement.

DEUXIEME PARTIE : LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR, UN DISPOSITIF DE CONTROVERSE

Cette deuxième partie, dans la continuité de la première, vise à voir de quelle(s) manière(s) le dispositif d'accès sociale à la propriété, la maison à 15 euros par jour, est perçu par les acteurs institutionnels, les opérateurs sociaux et économiques et les habitants.

Nous baserons notre démarche sur l'étude de rapports et d'articles relatifs à l'accès sociale à la propriété et la maison à 15 euros par jour, sur le travail réalisé sur le site de la maison à 15 euros par jour et sur une enquête de terrain réalisée à Hérouville Saint-Clair.

Il s'agit dans un premier temps, à travers l'étude de documents sélectionnés, de montrer comment l'idée de l'accès sociale à la propriété, à travers la maison à 15 euros par jour, est reçue par des acteurs institutionnels de l'habitat et de l'urbanisme.

Nous présenterons dans un second temps, les résultats de l'analyse menée sur le site de la maison à 15 euros par jour, grâce aux questionnaires mis en ligne et à ma participation dans un atelier numérique Points de vue libres & Opinions.

Les résultats de l'enquête de terrain sur les maisons à 15 euros par jour, dans le quartier de la Grande Delle, à Hérouville Saint-Clair seront exposés dans une troisième sous-partie, afin de connaître les points de vue des acteurs et des habitants au sujet du dispositif national. Ces résultats sont issus de l'analyse des entretiens réalisés auprès des habitants des maisons à 15 euros par jour, de la responsable du service Habitat d'Hérouville Saint-Clair et du responsable commercial Edifidès qui s'est chargé du projet de la réalisation des maisons à 15 euros par jour.

Ainsi, la confrontation de l'analyse des discours des acteurs avec l'étude de documents permettra par la suite de faire ressortir les grandes tendances quant à la position des acteurs et des habitants vis-à-vis du dispositif national, la maison à 15 euros par jour.

Les hypothèses sur lesquelles nous travaillons sont :

- **si la maison à 15 euros par jour est construite, elle se développera seulement en zone périurbaine ;**
- **si la maison à 15 euros par jour se développe, elle ne sera pas compatible avec la loi SRU.**

1. La maison à 15 euros par jour, vue par des acteurs de l'habitat et du logement

Cette première partie fait l'objet d'une étude de rapports, d'analyses et de témoignages d'acteurs institutionnels, tels que **l'Agence Nationale de l'Information sur le Logement (ANIL), la Fédération des coopératives d'HLM, la Confédération Nationale des Locataires (CNL) et les urbanistes**. Ces acteurs ont un rôle considérable dans le secteur du logement et de l'habitat. Pour des raisons de logistique, il était difficile de joindre ces acteurs institutionnels de l'habitat et du logement. Ainsi, l'analyse de leurs rapports et de leurs discours a été menée pour comprendre leur point de vue au sujet de la maison à 15 euros par jour et de l'accession sociale à la propriété.

La première partie a montré ce qu'est l'accession sociale à la propriété et la maison à 15 euros par jour, et les différents éléments qui la composent. Suite à la lecture de différents rapports et de discours, 3 grands aspects de la maison à 15 euros par jour en ressortent. Ce sont ces 3 aspects qui vont être présentés ci-dessous :

- aspect aménagement du territoire ;
- aspect économique ;
- aspect environnemental.

La maison à 15 euros par jour et ses outils pour l'appliquer font l'objet d'un débat dans le monde de l'habitat et de l'urbanisme.

10. La maison à 15 euros par jour, « un non-sens en matière d'aménagement du territoire »⁴⁵

La maison à 15 euros par jour et ses outils pour l'appliquer suscitent un débat dans le monde de l'habitat et de l'urbanisme. Cette première sous-partie va exposer les raisons de ce débat.

a) La maison à 15 euros par jour : une politique d'accès sociale à la propriété en cohérence avec la politique d'urbanisme ?

La politique d'accès sociale à la propriété doit être en cohérence avec la politique d'urbanisme, d'après le rapport de l'ANIL, réalisé par Antoine Ollivier.

En effet, la collectivité doit, au préalable, étudier et identifier les besoins en matière d'accès sociale à la propriété : un diagnostic du territoire du point de vue démographique, économique voire urbanistique s'avère essentiel. L'analyse du fonctionnement du marché immobilier local contribue alors à identifier les carences en matière d'accès sociale à la propriété, et ainsi les besoins de la population.

(a) L'accès sociale à la propriété diffère selon la localisation géographique

Un rapport intitulé « Aides à l'accès : l'heure des collectivités locales ? » de Jean Bosvieux, directeur des études de l'ANIL démontre que l'accès sociale à la propriété diffère selon la localisation géographique. L'étude repose sur cinq zones dont le marché immobilier présente des caractéristiques différentes, allant d'un marché tendu, celui de Paris, où la production neuve est marginale et où l'accès se porte en grand nombre sur des appartements anciens, à la partie rurale du département de la Mayenne dans laquelle les maisons individuelles (94%) et la part du neuf (44%) sont en proportion plus importante. Les trois autres zones sont le département des Alpes-Maritimes (zone A), les agglomérations de Rennes et de Vitré (zone B) présentent des degrés de tensions intermédiaires.

Le tableau ci-dessous montre la hiérarchie des prix au m² :

Tableau 1 : Prix au m² des opérations ayant bénéficié d'un PTZ avec différé en 2006

Paris (zone A)	Alpes Maritimes (zone A)	Rennes Métropole (zone B)	Vitré communauté (zone B)	Mayenne (zone C)
5133€	3151€	2009€	1443€	1158€

Source : fichier SGFGAS

⁴⁵ Expression de Philippe Vignaud, architecte-urbaniste, article « 15 EUROS PAR JOUR. IL EST NECESSAIRE DE S'EN INQUIETER », Le Moniteur, 17 avril 2008

Cette étude conclut par dire que l'analyse par type de marché révèle des types d'accession très différents.

	Paris	Alpes-Maritimes	Rennes Métropole	Vitré communauté	Mayenne
Prix au m ²	5 133 €	3 151 €	2 009 €	1 443 €	1 158 €
Surface habitable	33 m ²	48 m ²	71 m ²	93 m ²	99 m ²
Montant de l'opération	166 151 €	140 952 €	132 286 €	129 409 €	112 099 €
Apport personnel	47 438 €	24 226 €	25 631 €	16 133 €	9 928 €
Montant du prêt à 0 %	15 086 €	17 213 €	12 590 €	14 040 €	14 208 €
Nombre de pièces	1,8	2,2	3,1	4,1	4,5
Nombre de personnes	1,2	1,7	1,7	2,3	2,5
Revenu annuel courant	23 636 €	21 829 €	21 605 €	22 985 €	22 899 €
Revenu imposable n-2	13 529 €	12 948 €	13 429 €	14 106 €	14 163 €
Mensualité	668 €	660 €	619 €	643 €	606 €
Durée prêt principal	20,6 ans	23,2 ans	21,3 ans	22,0 ans	21,7 ans
Age de l'emprunteur	31 ans	32 ans	32 ans	31 ans	32 ans
Taux d'effort brut	36 %	40 %	37 %	36 %	34 %

Tableau 2 : Caractéristiques moyennes des opérations et des accédants (PTZ différé)

Source : fichier SGFGAS

Les accédants à la propriété de la zone A sont notamment des personnes seules ou couples sans enfants, dont le niveau de vie est élevé et qui disposent d'apport personnel conséquent alors que les accédants à la propriété de la zone C sont des familles à revenus modestes, un apport personnel faible et les opérations d'accession sont pour l'essentiel des maisons individuelles. Les opérations de la zone B sont entre les deux.

(b) La maison à 15 euros par jour, synonyme de périphérie de la ville

Pour réaliser une politique d'accession sociale à la propriété efficace sur le territoire, le foncier doit être disponible : la maison à 15 euros par jour en dépend. L'accession sociale à la propriété dépend de la disponibilité foncière, de la constructibilité des terrains, de la présence d'équipements, de services.

La collectivité locale dispose d'outils lui permettant d'agir sur le foncier, tels que le Plan Local d'Urbanisme, des opérations d'aménagement spécifiques, droits de préemption, etc... La collectivité locale a donc en sa possession des moyens pour maîtriser l'offre foncière afin d'éviter que les ménages modestes ne soient relégués dans les zones périurbaines où se trouveraient les terrains abordables et à faible coût financièrement.

Or, nous savons aujourd'hui que le coût du foncier ne cesse d'augmenter, et notamment en zone périurbaine :

« En outre, ce sont désormais les prix des terrains à bâtir en périphérie des villes qui augmentent fortement : ainsi pour les maisons individuelles, en périphérie des agglomérations de plus de 130.000 habitants, les prix sont passés de 60.000 à 83.000 euros entre 1999 et 2002, soit une hausse de 38 %. »⁴⁶

La maison à 15 euros par jour est destinée à des primo-accédants, dont les revenus sont compris entre 1500 et 2000 euros par mois. Le prix global d'une maison à 15 euros par

⁴⁶ Rapport LES FACTEURS FONCIERS ET IMMOBILIERS DE LA CRISE DU LOGEMENT, Dominique Braye et Thierry Repentin, 2005

jour se situe entre 125 000 et 200 000 euros. Ce chiffre du dispositif obtenu ne peut se réaliser que sur un foncier accessible aux revenus des ménages modestes, connaissant le coût du foncier de la ville centre d'une aire urbaine. (il arrive parfois que les ménages accédant à l'accession ne fournissent pas d'effort financier).

Ce foncier se trouve alors essentiellement en périphérie des villes : la maison à 15 euros par jour peut donc difficilement être réalisée au cœur d'une grande agglomération.

(c) Les conséquences de ce constat

Etant donné qu'il est difficile de construire la maison à 15 euros par jour dans une zone où le marché immobilier est tendu, certains projets sont en cours de réflexion et/ ou de réalisation. Des professionnels de l'habitat et de l'urbanisme pensent que la maison à 15 euros par jour est **un dispositif coûteux pour les ménages concernés et pour les élus.**

Des études montrent que les espaces se trouvant en périphérie des villes sont souvent en carence d'équipements et de services publics. Les ménages qui se retrouveront dans ces zones sont fragiles financièrement :

« Loin des services et des facilités des centres urbains, les acquéreurs se retrouvent seuls face à leurs difficultés. »⁴⁷

Cette carence en équipements et en services publics ne facilitera pas la vie des primo-accédants des maisons à 15 euros par jour. D'autre part, l'implantation de ces maisons sur des terrains à bas prix en périphérie des villes engendra une multiplication du temps à passer dans les transports, et notamment, dans la voiture.

Les dépenses en matière de transport vont représenter une partie considérable dans le budget des revenus des ménages concernés par ce dispositif, et peuvent pénaliser le pouvoir d'achat des accédants.

Les professionnels de l'habitat et de l'urbanisme estiment que la maison à 15 euros par jour peut représenter **un coût non négligeable pour les élus**, surtout si elle est construite sur un territoire nu, i.e. sans voirie, sans réseaux.

b) La maison à 15 euros par jour : mixité sociale ou phénomène de ghettoïsation ?

Comme son prédécesseur, Mme Boutin souhaitait intégrer l'accession sociale à la propriété dans les 20% de logements sociaux de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)⁴⁸. Cette proposition a été rejetée par le Sénat lors de la révision du projet de loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion (MLLE), et les élus s'interrogent de nouveau sur ce qu'est le logement social ?

Selon des rapports de l'ANIL, l'accession sociale à la propriété peut favoriser la mixité sociale au sein d'un même quartier, pour diversifier les statuts d'occupation. La maison à 15 euros par jour, comme tout logement individuel, est un élément de **stabilité sociale**

⁴⁷ Article « **15 EUROS PAR JOUR. IL EST NECESSAIRE DE S'EN INQUIETER** », Le Moniteur, 17 avril 2008

⁴⁸ En effet, cette proposition a été rejetée par le Sénat, le lundi 20 octobre 2008, car cela revient à assouplir l'obligation faite aux communes d'avoir au moins 20 % de logements sociaux. De nombreux élus de l'UMP ont rejoint les centristes et les socialistes face à cette question qui fait débat.

et constitue **un patrimoine pour les foyers modestes**. Cette stabilité sociale favorise la participation des habitants dans la vie du village, du quartier.

Or, comment peut-on créer de la mixité sociale au sein d'un quartier alors que les maisons à 15 euros par jour sont difficilement constructibles sur des espaces où le marché immobilier est tendu ? Pour les professionnels, la construction des maisons à 15 euros par jour sur des terrains bon marché contribuera à la création de « ghettos » de ménages modestes. Ces propos sont notamment dénoncés par la Fédération des coopératives HLM, spécialiste de l'accèsion sociale à la propriété :

« Mais de tels programmes, homogènes en taille et en composition sociale vont renforcer la constitution de ghettos de familles modestes dans des lotissements de lointaine périphérie »

L'expression est peut-être forte, mais il s'agit de leur point de vue.

Pour des urbanistes comme Cristina Conrad ou encore Philippe Vignaud, la maison à 15 euros par jour va susciter un « mal-vivre généralisé » :

« c'est à un peu plus d'émiettement du corps social que conduit l'extension horizontale des villes. »⁴⁹

Offrir un parcours résidentiel aux ménages à revenu modeste, mais à quel prix ? La maison à 15 euros par jour peut probablement être construite et peut être vecteur de la mixité sociale, au sein d'un quartier. Mais le cas ne se présente rarement voire pas du tout.

c) La maison à 15 euros par jour : une difficulté pour les élus ?

Mettre en œuvre une politique d'accèsion sociale à la propriété en cohérence avec la politique d'urbanisme est un enjeu pour les élus d'une collectivité. La mise en place d'une telle politique doit être justifiée, notamment dans l'intérêt public local, « *apprécié au regard des besoins de la population [...] ou en raison de la carence de l'initiative privée (le marché local exclut de l'accèsion les ménages modestes)* ». ⁵⁰

Les dispositifs d'accèsion sociale à la propriété sollicitent la mobilisation des élus. En effet, pour acquérir une maison à 15 euros par jour, les candidats doivent obtenir une aide financière de la collectivité où ils vont s'installer.

L'ANIL, dans un rapport intitulé l'Accèsion sociale à la propriété, l'heure des collectivités locales, montre que **des élus manquent de connaissances des ressorts et des conditions financières de l'accèsion sociale à la propriété, y compris du fonctionnement de la maison à 15 euros par jour**⁵¹.

Suite à ce constat, les ADIL (Agence Départementale de l'Information sur le Logement) assurent un **appui technique dans leur connaissance des marchés et des conditions de la demande souhaitant élaborer des politiques d'aides à l'accèsion à la propriété.**

⁴⁹ Article « **15 EUROS PAR JOUR. IL EST NECESSAIRE DE S'EN INQUIETER** », Le Moniteur, 17 avril 2008

⁵⁰ Rapport **LA SECURITE JURIDIQUE DES POLITIQUES D'AIDES A L'ACCESSION DES COLLECTIVITES LOCALES**, Antoine Ollivier, ANIL, 21 août 2008

⁵¹ Ce constat est retrouvé auprès des élus d'Hérouville Saint-Clair où le travail de terrain a été réalisé. Le promoteur immobilier Edifidès a réalisé un énorme travail de pédagogie auprès des acteurs politiques au sujet du Pass foncier, notamment.

L'accession sociale à la propriété s'exprime de manière différente selon la localisation géographique, selon que le marché immobilier local soit tendu ou pas. Alors que l'accession aidée est en perte de vitesse depuis quelques années, l'Etat propose la maison à 15 euros par jour.

Celle-ci provoque différentes réactions justifiées chez les acteurs de l'urbanisme et de l'habitat, et engendre de nombreuses interrogations.

La politique d'accession sociale à la propriété, soutenue par le gouvernement, est-elle en cohérence avec la politique d'urbanisme locale ? Est-elle en cohérence avec les principes de la loi SRU ?

Des élus montrent des difficultés à assimiler ce nouveau dispositif national.

Toute la difficulté réside alors dans la recherche d'une cohérence d'une politique d'accession sociale à la propriété justifiée et de la politique d'urbanisme locale. Le dispositif d'accession sociale à la propriété doit répondre à un besoin de la population locale, et s'inscrire dans un cadre urbain maîtrisé par les élus.

11. Le Pass foncier et le PTZ majoré, des outils contestés

Les dispositifs centrés sur l'accèsion neuve étaient très rares jusqu'en 2007. Les pouvoirs publics, suite à ce constat, décident d'encourager une politique d'accèsion sociale à la propriété, en mettant en place le PTZ majoré et le Pass foncier du 1% logement.

Ces outils financiers innovants permettent aux ménages modestes de devenir propriétaires de leur maison à 15 euros par jour. Cependant, des professionnels du logement émettent des doutes sur leur efficacité, et surtout les conséquences financières pour les ménages.

Quels sont les avantages de ces dispositifs promus par l'Etat ? Quels en sont les inconvénients dénoncés par des acteurs du logement ?

a) Le Pass foncier et le PTZ : des outils pour aider les ménages modestes à devenir propriétaires

Ces outils ont été créés pour aider les ménages modestes à accéder à la propriété, car le marché normal de l'accèsion au neuf ne leur permet pas. La politique d'accèsion à la propriété repose sur deux piliers : les aides à la pierre et à la personne.

(a) Le profil des primo-accédants

Par définition, les ménages qui relèvent de l'accèsion sociale à la propriété sont des ménages dont le niveau de vie est inférieur au niveau de vie médian nationale. D'après le rapport de l'ANIL d'avril 2009, **23% des ménages accédant à la propriété proviennent du parc locatif social.**

20% des primo-accédants sont souvent jeunes avec enfants : ils ont en moyenne 36 ans. Ils sont de condition modeste, i.e. gagnant entre 671 et 1007 € par mois.

Pour aider ces ménages à accéder à la propriété, les pouvoirs publics jouent sur deux tableaux : **la solvabilisation des ménages et l'accès au crédit.**

C'est ainsi que la politique d'accèsion sociale à la propriété envisage d'aider cette catégorie de population à devenir propriétaires.

(b) L'enjeu de la politique d'accèsion sociale à la propriété menée par le gouvernement

Il s'agit de faire que l'accès au crédit soit ouvert à tous les ménages ayant la capacité de rembourser et que les charges de remboursement des plus modestes soient allégées par l'aide publique. Pour inciter les établissements de crédit à prêter aux emprunteurs modestes, la collectivité peut prendre en charge une partie du risque.

La baisse des taux d'intérêt et leur maintien, depuis 2003, à un niveau très peu élevé, a modifié les conditions de l'accèsion à la propriété : **il faut donc accepter de payer de plus en plus cher et de plus en plus longtemps. Les primo-accédants sont touchés par cette évolution, et ils disposent d'un apport personnel limité voire nul.**

Le Pass foncier et le PTZ sont en mesure d'aider cette population, malgré leurs conditions financières.

(c) Qu'est-ce que le Pass foncier et le PTZ majoré ?

Le **Pass foncier** est issu d'une convention passée entre l'Etat, le 1% logement et la Caisse des dépôts et consignations. C'est une aide à la construction neuve, ciblée sur les primo-accédants modestes pour une période limitée de 25 ans. Elle permet de payer la maison à 15 euros par jour en deux temps – d'abord la construction de la maison et ensuite le terrain- et donc d'alléger les mensualités des ménages en les répartissant sur la durée de remboursement.

L'opération bénéficie d'une **TVA à 5,5%** au lieu de 19,6%. Le ménage modeste a droit au **PTZ doublé et majoré** – i.e. percevant une aide financière de la collectivité si elle s'engage à construire la maison à 15 euros par jour sur son territoire- **et donc au Prêt Accession Sociale (PAS) ouvrant droit à l'APL qui prend en charge une partie des mensualités de remboursement.**

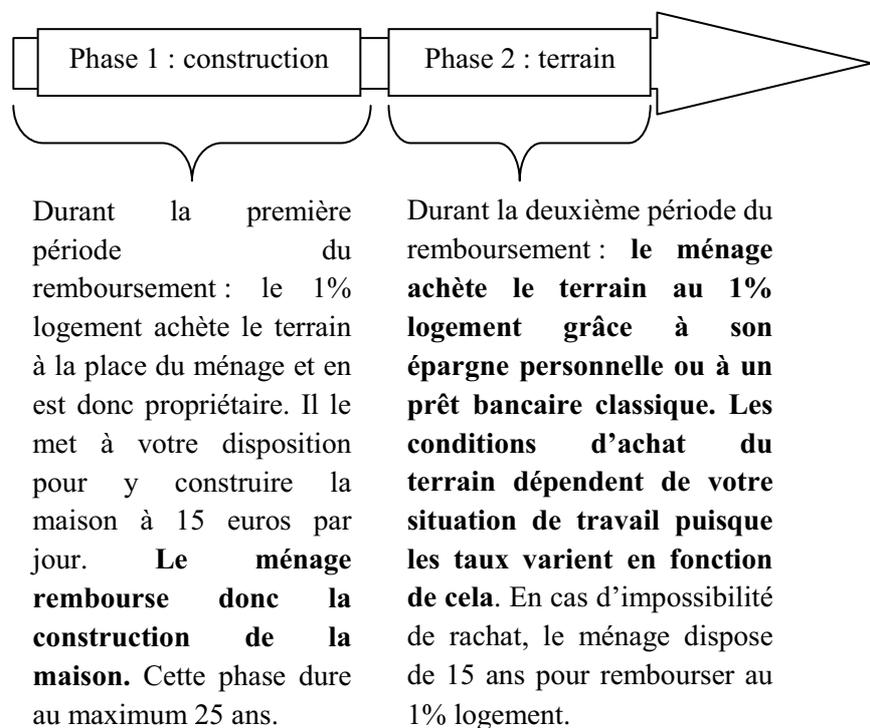


Figure 3 : Schéma explicatif du Pass foncier

Source : Amel ESSALEMY mai 2009

Le montant du Pass foncier est égal au prix du terrain, dans la limite d'un plafond variant entre 30 000 et 50 000 euros en fonction du lieu du logement. Cet outil ne fonctionne que si le ménage a droit au PTZ majoré.

Le PTZ est accordé aux primo-accédants dont les revenus sont inférieurs à un certain plafond : ces revenus sont fonction de la taille du ménage et de la localisation. Il est accordé pour acquérir une résidence principale, en l'occurrence ici, la maison à 15 euros par jour. Le PTZ est exclu si l'opération est financée à l'aide d'un Prêt Social Location-Accession (PSLA). **Le PTZ est dit majoré dans le neuf lorsque l'opération bénéficie d'une aide locale à l'accession sociale à la propriété sous forme d'une subvention ou d'un prêt bonifié. Le PTZ est un prêt complémentaire, cumulable avec tout autre prêt (sous réserve des conditions d'obtention, liées à chaque prêt : PAS, prêt conventionné, prêt bancaire, prêt épargne logement, etc...).**

Le Pass foncier et le PTZ majoré, décrits ci-dessus, montrent la volonté des pouvoirs publics de donner accès au crédit à des ménages modestes. Evaluant le risque, et pour développer une politique d'accession sociale à la propriété, la maison à 15 euros par jour a besoin de la participation financière de la collectivité locale pour être réalisée. Ces outils financiers constituent un effet de levier pour développer l'accession sociale à la propriété sur le territoire d'une collectivité.

Ils ont l'avantage, en cas de problème, de garantir un relogement.

Qu'en pensent les professionnels du logement et de l'urbanisme ?

(d) Le Pass foncier et le PTZ majoré, des outils illusoires

Le Pass foncier est un outil qui permet l'achat en deux temps de la maison à 15 euros par jour. Les durées de remboursement de la construction et du terrain de la maison à 15 euros par jour sont respectivement de 25 et 15 ans au maximum. La durée de remboursement est alors au maximum de 40 ans. Il faut préciser que rien n'empêche l'acquéreur de réduire cette durée, s'il dispose des moyens financiers nécessaires. En revanche, si l'acquéreur accède à la propriété, en ayant des difficultés ou rencontrant des obstacles, l'allongement de la durée du remboursement global lui est handicapant. Alors que la durée des prêts d'aujourd'hui se situe entre 25 et 30 ans.

C'est un investissement lourd et fragile pour ce type de famille :

« Ce dispositif va augmenter considérablement la capacité d'endettement des ménages »⁵²

Que représentera l'investissement de cette maison, d'ici quelques années ?

Le montant du PTZ est fonction du coût de l'opération, de la localisation et de la taille du ménage bénéficiaire. Or, le PTZ est dégressif en fonction du revenu du ménage. Le rapport de l'ANIL, **ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE, L'HEURE DES COLLECTIVITES LOCALES**, montre que l'impact du PTZ est différent selon la localisation :

« En outre, le fait que le PTZ soit réservé à l'accession dans le neuf faisait qu'il n'était guère distribué dans les zones urbanisées, notamment dans les grandes villes. »

Autrement dit, la maison à 15 euros, qui est une opération d'accession dans le neuf, et qui nécessite le PTZ pour aider les ménages modestes, ne peut être réalisée dans une zone fortement urbanisée et où le marché immobilier local est tendu.

Les collectivités qui sont concernées ne sont pas alors en mesure de fournir une aide financière aux ménages modestes souhaitant devenir propriétaires de la maison à 15 euros par jour.

Malgré les outils proposés pour réaliser une opération telle que la maison à 15 euros par jour, le Pass foncier et le PTZ majoré présentent alors des inconvénients : la durée de l'allongement, la localisation, etc....

On peut donc conclure que les ménages modestes souhaitant accéder à la propriété ne sont pas égaux face à cette politique sociale.

⁵² Propos du député-maire de Grenoble et président de l'Association des Maires des Grandes Villes Françaises (AMGVF), Michel Destot, relevé dans l'article du Moniteur « **UNE MAISON A 15 EUROS PAR JOUR... PENDANT 40 ANS** » du 16 avril 2008

12. La maison à 15 euros par jour, un « non-sens écologique »⁵³

Les documents, utilisés ici, sont d'accord pour dire que la maison à 15 euros par jour est un « non-sens écologique ». Les éléments ci-dessous expliquent les raisons de cette appellation.

a) Une facture énergétique élevée

Bien que la maison à 15 euros par jour réponde à des normes en matière d'économie d'énergie, avec une consommation au moins inférieure de 10% à la consommation conventionnelle de référence de la réglementation thermique en vigueur, **ce dispositif va engendrer une facture énergétique importante pour les ménages modestes**. C'est un propos soutenu par la Confédération Nationale du Logement. Celle-ci estime que cette charge supplémentaire va s'ajouter aux revenus des ménages gagnant environ 2000 euros⁵⁴.

La maison à 15 euros par jour apparaît donc, aux yeux de la CNL, comme un produit qui engendrera un taux de charge énergétique élevé, et donc difficile à supporter par les ménages à revenu modeste qui peuvent être une population fragile.

b) L'extension des zones urbanisées

D'après de nombreuses lectures et des observations⁵⁵, la maison à 15 euros par jour est construite en périphérie des villes pour pouvoir être vendue à un prix global accessible à des ménages à revenu modeste, tout en prenant compte du coût du foncier, de construction et autres facteurs :

« Par principe économique sur des terrains peu chers, donc fort éloignés des villes, leur implantation périphérique [la maison à 15 euros par jour] concoure largement à l'extension des zones urbanisées »⁵⁶

Cette réflexion conduit à dire que la maison à 15 euros par jour va à l'encontre de la lutte contre l'étalement urbain, lutte menée par les élus, et qui est un objectif dans de nombreux documents d'urbanisme des collectivités locales tels que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La Fédération des coopératives HLM estime que :

« Ce genre d'opérations ne pourra se réaliser (et probablement en nombre limité) que dans des secteurs éloignés des zones urbanisées et risquent d'accroître l'étalement urbain, en total contradiction avec les conclusions du Grenelle de l'environnement. »

Tous les six ans, près de 300 000 hectares de terres cultivables sont urbanisés : l'équivalent d'un département français. Cette extension urbaine se fait au profit des

⁵³ article « **15 EUROS PAR JOUR. IL EST NECESSAIRE DE S'EN INQUIETER** », Le Moniteur, 17 avril 2008

⁵⁴ Cf. analyse du projet de loi Boutin réalisée par la CNL

⁵⁵ Cf. les projets proposés sur le site de la maison à 15 euros par jour et leur localisation géographique

⁵⁶ article « **15 EUROS PAR JOUR. IL EST NECESSAIRE DE S'EN INQUIETER** », Le Moniteur, 17 avril 2008

nouvelles résidences, des activités commerciales ou industrielles, des infrastructures de transport.

La maison à 15 euros par jour, en tant que logement individuel, est un concept qui concoure à l'étalement urbain.

Par conséquent, l'étude des différents rapports et des discours tenus par des professionnels de l'urbanisme et de l'habitat montre que le dispositif de Mme Boutin suscite un grand débat sur le caractère social, sur sa cohérence avec les politiques urbaines, sur le caractère d'égalité.

Les ménages modestes répondant aux critères d'accession à la maison à 15 euros par jour ne sont pas égaux, en raison de la localisation géographique et du marché immobilier local. **L'accession sociale à la propriété n'est pas la même selon que l'on soit en zone A, B ou C.**

D'autre part, la politique d'accession sociale à la propriété doit être en cohérence avec la politique urbaine locale.

La maison à 15 euros par jour doit être intégrée dans une réflexion sociale et urbaine globale, à l'échelle d'une collectivité afin d'être considérée comme une solution à un problème de logement ou à un souhait de développer une politique d'accession sociale à la propriété, mais aussi pour permettre à la collectivité de maîtriser le développement urbain de son territoire, notamment l'étalement urbain.

2. Promoteurs, élus et habitants sur le site de la maison à 15 euros par jour

L'étude de documents a révélé le point de vue d'acteurs de l'habitat et de l'urbanisme sur le dispositif du gouvernement, la maison à 15 euros par jour. **Nous allons étudier maintenant les propos tenus sur le site du dispositif gouvernemental, par des professionnels (lotisseurs, promoteurs immobiliers), des élus et des habitants.**

Le site de la maison à 15 euros par jour a été créé par le Ministère du Logement et de la Ville pour apporter des informations au sujet de ce dispositif et expliquer la politique menée en matière d'accès sociale à la propriété. On y trouve des **interviews d'acteurs de l'habitat**, des **projets de réalisation de maison à 15 euros par jour par des communes**, des **commentaires au sujet de ce dispositif** et des **informations supplémentaires sur les outils indispensables à la réalisation de l'instrument gouvernemental**. Tout le monde peut se retrouver sur le site : collectivités, professionnels, particuliers.

L'intérêt de cet outil pour le projet de fin d'études est le point de vue des acteurs politiques et de l'habitat, mais aussi celui des habitants.

Un **article** a été publié sur le site pour expliquer l'objet du projet de fin d'études, et des **questionnaires destinés aux professionnels, élus et habitants** ont été mis en ligne pour recueillir leurs opinions quant à la maison à 15 euros par jour et la politique d'accès sociale à la propriété. **L'atelier numérique Points de vue libres&Opinions**, auquel j'ai participé- a également apporté des éléments de réponse à l'étude du dispositif d'accès sociale à la propriété.

Nous allons montrer les résultats du travail mené sur le site de la maison à 15 euros par jour, depuis février 2009.

L'analyse a été menée selon que l'on soit professionnel de l'habitat, élu ou habitant.

20. La maison à 15 euros par jour pour les professionnels : un coup de pouce à l'accession sociale à la propriété

Ce sont deux professionnels de l'habitat qui exposent leurs points de vue sur la maison à 15 euros par jour : Gilles Février, du promoteur immobilier « Ma maison de rêve » et François Rieussec, responsable régional Midi-Pyrénées du Syndicat national des aménageurs et des lotisseurs.

a) La maison à 15 euros par jour : une opportunité pour les ménages modestes...

Ils soutiennent que la maison à 15 euros par jour est un **dispositif opportun pour les familles à revenu modeste** qui rêvent d'accéder à la propriété.

Les outils comme le Pass foncier sont « *un puissant levier d'aide à l'accession à la propriété* », précise M. Rieussec. Il permet aux ménages modestes de répartir en deux temps l'achat de leur maison à 15 euros par jour : le remboursement de la construction dans un premier temps, et le remboursement du terrain, dans un second temps. Il permet alors d'alléger l'endettement de ces ménages, et d'inclure cette catégorie de population dans le marché de l'accession à la propriété.

De nombreux ménages sont intéressés par ce dispositif, de même que des élus, des professionnels du foncier et de la construction. M. Rieussec explique le fort intérêt pour ce dispositif, dans la région de Toulouse :

« L'attente des particuliers est forte, les prestataires, les constructeurs, nous en parlent, ils attendent les terrains. »⁵⁷

b) ... mais fait face à des obstacles

Malgré tout, le dispositif gouvernemental rencontre des difficultés au niveau local.

(a) Un montage complexe

En effet, **la complexité du montage** ne facilite pas la mise en œuvre de la maison à 15 euros par jour dans un projet local :

« Les communes sont vivement intéressées par l'aide au primo accédant. Elles ne connaissent pas la complexité du montage. »⁵⁸

(b) Un coût de foncier élevé

La maison à 15 euros par jour ou le Pass foncier sont difficilement réalisables sur **un foncier cher**.

M. Rieussec prend le cas de Toulouse :

« Le Pass foncier ou la maison à 15 euros par jour ne peuvent fonctionner que dans des niveaux de prix de terrains de 40 000 à 80 000 euros, c'est-à-dire entre les couronnes 4 et 5, à 30 ou 50 km de la ville centre. »

⁵⁷ Interview de François Rieussec par la Rédaction de la maison à 15 euros par jour, le 7 octobre 2008

⁵⁸ Ibid

La rareté du foncier, et donc sa cherté implique que le dispositif gouvernemental ne peut être appliqué partout.

Ces professionnels confirment l'idée exposée dans l'étude de documents. D'autre part, même si des communes périurbaines bénéficient de bassins d'emplois secondaires, de transports en commun, **elles se voient pénalisées par l'éloignement du centre urbain.**

(c) Un manque de moyen budgétaire des collectivités désirant réaliser la maison à 15 euros par jour

Réaliser un projet de maison à 15 euros par jour sur son territoire exige **des moyens supplémentaires** pour la collectivité, selon M. Février.

M. Ruissec soutient la même idée, et précise qu'il est encore plus difficile pour les communes périurbaines. La réalisation de la maison à 15 euros par jour nécessite une aide financière de la part de la commune d'accueil, par définition du PTZ majoré. L'aide de 3000 à 5000 euros par ménage est conséquente pour la commune.

« Cette aide de 3000 à 5000€ [...] se heurte aux faibles capacités financières des collectivités des couronnes périurbaines. »

(d) Incohérence des politiques d'accès sociale à la propriété et d'aménagement du territoire

M. Février dénonce *« la construction de tout et n'importe quoi et n'importe où »*⁵⁹.

Il constate que **des maisons à 15 euros par jour sont construites en secteur diffus, sans aucune organisation sociale ou sociétale.** La politique d'accès sociale à la propriété doit être en cohérence avec la politique d'aménagement local : la maison à 15 euros par jour est un outil, une réponse intégrée à une réflexion urbaine locale. La collectivité doit être en mesure **d'insérer ce dispositif gouvernemental dans un cadre urbain et social, afin de maîtriser l'étalement urbain et d'éviter les lotissements dortoirs.**

⁵⁹ Source : Réponse au questionnaire mis en ligne sur le site de la maison à 15 euros par jour

21. La maison à 15 euros par jour pour les élus : une solution à des problèmes locaux

Sur le site de la maison à 15 euros par jour sont exposés des fiches de projets locaux du dispositif gouvernemental. Ces fiches expliquent le(s) objectif(s) locaux, le contexte foncier, les caractéristiques de construction, les équipements prévus, le budget et les autres ressources alloués au projet et les ménages concernés par le projet local.

L'analyse de ces fiches permet de ressortir non seulement **les difficultés rencontrées par les élus quant à la réalisation du projet**, mais aussi **les raisons de ce choix politique**.

a) Les raisons de mener une politique d'accès sociale à la propriété

(a) La maison à 15 euros par jour, une réponse à une attente locale

Les projets locaux cités sur le site indiquent les raisons des élus de réaliser une telle politique sur leur territoire. On constate qu'il s'agit de choix politiques, avant tout.

Les élus sont volontaires pour mener une politique d'accès sociale à la propriété car, cela permet de proposer des maisons individuelles, à un prix intéressant, avec des garanties intéressantes aux ménages qui ne peuvent pas accéder à la propriété dans des conditions classiques. **Les acteurs politiques locaux décident alors de mettre en place ces maisons « sociales » par principe d'égalité.**

Les projets de maison à 15 euros par jour répondent à une attente locale : de jeunes couples avec enfants, étant dans la vie active, désirent accéder à la propriété. C'est notamment le cas à Saint Génix sur Guiers en Savoie ou encore à Sernhac dans le Languedoc Roussillon. **Mais c'est aussi une solution au défaut de construction de logement neuf sur le territoire.**

(b) La maison à 15 euros par jour, une solution à un problème politique

Les projets présentés sur le site sont initiés par des communes de petite taille. La population locale n'excède pas les 3000 habitants. Malgré un environnement naturel apprécié, un paysage rural agréable, ces communes sont pénalisées par des problèmes du type : rareté des équipements, des services publics et de proximité, difficulté de garder des écoles, peu de vie associative. Ces inconvénients ne facilitent pas la stabilité de la population et conduisent à des espaces dorts et à un vieillissement de la population : la population jeune a besoin de dynamisme et est donc attirée par la ville.

La réflexion des élus est de dire que la maison à 15 euros par jour, comme logement individuel, logement qui attire des familles jeunes et connaissant les avantages de ce dispositif, est envisagée comme une **solution pour pérenniser les groupes scolaires et sauver les équipements, services et commerces qui restent sur le territoire**. Le cas se présente, par exemple, à Brantôme, Monéteau et Sernhac.

La politique d'accèsion sociale à la propriété est donc un moyen à un problème politique, celui des équipements, des services, des commerces, des écoles et du maintien des familles jeunes sur le territoire:

« Conserver la population jeune qui porte l'avenir de la commune »⁶⁰

La maison à 15 euros par jour est un instrument non seulement d'accèsion sociale à la propriété aux ménages modestes, mais aussi pour garder voire accueillir une nouvelle population jeune dans ces petites communes.

En effet, certaines communes sont prêtes à recevoir une nouvelle population comme à Brantôme, Saint Génix sur Guiers, à condition qu'elle réponde aux critères d'éligibilité du Pass foncier et de la maison à 15 euros par jour.

b) Les freins à la réalisation du projet local

Les élus qui mettent ou ont mis en place la maison à 15 euros par jour sur leur territoire rencontrent des obstacles. On retrouve les mêmes difficultés énoncés par les professionnels dans le paragraphe précédent : le manque de budget de ces petites communes, la difficulté d'assimiler le dispositif gouvernemental et ses outils, la complexité du montage et le coût du foncier.

La commune de Sernhac illustre bien ce cas. Elle compte 1800 habitants.

Pour réaliser le projet de ces 10 maisons à 15 euros par jour, en vue de pérenniser le groupe scolaire local, elle a acheté une parcelle de 5000 m² dans une partie non urbanisée de l'agglomération. En raison du faible budget qu'elle dispose, le maire obtient des aides : l'une est de l'Etat, la Dotation Globale de l'Equipement (DGE), l'autre est du Conseil Régional. A partir de là, le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune a pu être modifié. **Le maire souligne que le dispositif gouvernemental est un outil efficace mais le frein au succès du dispositif est le coût du foncier.** Les élus de ces petites communes se voient alors démunis d'outils quant à la maîtrise du foncier.

⁶⁰ Discours du maire de Sernhac relatif au projet de la maison à 15 euros par jour

22. La maison à 15 euros par jour : le « rêve » pour les habitants

Le site de la maison à 15 euros par jour était un outil de communication et d'information intéressant pour recueillir les avis des habitants sur le dispositif gouvernemental. C'est un site qui est souvent fréquenté puisqu'à mi-mai, il reçoit 165 000 visiteurs. Les questionnaires destinés aux habitants ont été mis en ligne fin février. L'objet de ce questionnaire était d'avoir connaissance de l'opinion des habitants désirant devenir propriétaire de la maison à 15 euros par jour. **Au final, 25 questionnaires ont été ramassés.**

Le questionnaire mis en ligne présente six grandes parties intitulées :

- avant la maison à 15 euros par jour ;
- les raisons de ce choix ;
- les transports ;
- la communication ;
- quelques informations ;
- la constitution du ménage.

L'analyse, qui va suivre, est qualitative. En revanche, les chiffres seront en annexe. Le choix d'analyse s'explique par le nombre de questionnaires relevés, et le questionnaire était essentiellement ouvert pour permettre aux habitants de s'exprimer sur le dispositif de Mme Christine Boutin, ministre du Logement et de la Ville.

a) Les enquêtés : essentiellement de jeunes familles avec enfants

L'analyse des questionnaires montre en effet que la majorité ayant répondu sont **des familles de plus de quatre personnes avec enfants**. Plus de la moitié des enquêtés a environ 30 ans, et les enfants ont en moyenne sept ans.

Les personnes intéressées par la maison à 15 euros par jour sont essentiellement des ouvriers, des salariés d'entreprise qui travaillent sur la commune où ils vivent ou dans la commune voisine. Certains n'ont pas de profession ou sont en situation intérimaire.

Ils possèdent quasiment tous une voiture, mais se déplacent principalement grâce aux transports en commun pour des raisons économiques, écologiques et pratiques.

Une partie des ménages ayant répondu proviennent de communes de moins de 10 000 habitants : ils sont au nombre de 10. **5 autres enquêtés sont originaires de Lyon, Paris, Marseille, Nantes et Nice. Ces personnes ont suscité un intérêt pour la maison à 15 euros par jour, car, elles ont rencontré des difficultés à avoir des informations de la part de leur municipalité.**

Une grande majorité des personnes ayant répondu au questionnaire vit dans un parc HLM ou dans des résidences privées. Cette information est intéressante car cela concorde avec le rapport de l'ANIL d'avril 2009, 23% des ménages modestes accédant à la propriété vivaient auparavant dans le parc locatif social.

b) La maison à 15 euros par jour, un dispositif très satisfaisant du point de vue des habitants

16 ménages estiment que le dispositif gouvernemental est très satisfaisant. Les raisons de cette satisfaction seront expliquées plus bas.

Les enquêtés ont eu connaissance du dispositif principalement par la télévision et Internet (on peut supposer que le site de la maison à 15 euros par jour peut être un facteur de connaissance). **Peu de ménages ont eu des informations par leur municipalité.** Les raisons de ce constat n'ont pas été exposées.

15 ménages sur les 25 estiment que le montage financier de la maison à 15 euros par jour est **assez simple**.

c) La maison à 15 euros par jour, vue par les habitants

Cette partie va présenter les raisons d'acquérir une maison à 15 euros par jour pour les ménages qui ont répondu au questionnaire. Certains émettent toutefois des doutes sur le dispositif.

A la question « Pourquoi avez-vous saisi cette opportunité ? », l'enquêté devait ranger par ordre d'importance cinq réponses possibles qui sont : « être propriétaire », « avoir un logement plus grand », « vivre dans un cadre plus agréable », « épanouir la famille » et « c'était dans mes moyens ».

On constate alors que les premières réponses sont « avoir un logement plus grand », « être propriétaire » et « vivre dans un cadre plus agréable ». Ces réponses ont été citées respectivement 20 et 19 fois pour les deux dernières.

La maison à 15 euros par jour offre donc à ces ménages l'occasion de vivre dans un cadre plus convenable et de devenir propriétaire de leur logement. Cela peut s'expliquer par plusieurs raisons.

(a) Les raisons économiques

Selon des enquêtés, le système de remboursement de la maison à 15 euros par jour est adapté à leurs revenus. Le concept du dispositif les attire car c'est l'équivalent de payer un loyer, sauf que le logement leur appartiendra, s'ils ne rencontrent pas de difficultés de la vie. Ils estiment aussi, pour certains, que le remboursement et le taux d'intérêt sont corrects.

Selon eux, les pouvoirs publics ont imaginé un dispositif d'accession sociale à la propriété qui leur est intéressant. Ils ne sont donc pas exclus du marché de l'accession grâce à un système de remboursement conçu pour les ménages modestes, et aussi grâce à un système de sécurité et de garantie de relogement, en cas de difficultés. Les ménages modestes se retrouvent alors suivis et encadrés par les pouvoirs publics.

(b) Les raisons sociales

Comme il a été précisé au-dessus, une partie des ménages ayant répondu au questionnaire vivent dans un parc locatif social, type HLM. Ces personnes cherchent à quitter leur logement actuel car ils souhaitent plus de tranquillité et un meilleur cadre de

vie familial. Ils sont à la recherche d'un plus grand espace de vie, d'indépendance. Ce qui leur importe aussi c'est la possession d'une maison, le fait de posséder un bien et de ne pas payer inutilement un loyer pour un logement qui ne leur appartiendra peut-être jamais. Ils ont besoin d'avoir leur espace vert, leur terrasse, leur place de parking.

Tous ces éléments constituent alors, pour eux, un patrimoine social. Ils désirent améliorer leurs conditions sociales et économiques : pour se faire, la maison à 15 euros par jour en est un moyen.

De nombreux avantages se présentent aux ménages modestes pour accéder à la maison à 15 euros par jour. Cependant, certains enquêtés suscitent des doutes sur le dispositif gouvernemental.

(c) Les doutes émis par des enquêtés sur la maison à 15 euros par jour

Ils sont peu nombreux à exprimer leurs incertitudes sur le dispositif, mais leurs avis sont tout de même intéressants.

Les interrogations portent, dans un premier temps, sur le **système de remboursement**. Alors que la durée de prêt normal est de 25-30 ans, celle de la maison à 15 euros par jour est de 40 ans, maximum. Pour les personnes qui ont remarqué cette donnée, elles pensent que la durée de remboursement est « trop longue » pour les ménages destinés à accéder à la maison à 15 euros par jour. Un enquêté trouve que la deuxième partie du remboursement, qui correspond à l'achat du terrain, est plus élevée que la première, en raison du fort taux d'intérêt⁶¹.

Accéder à la propriété, et notamment à la maison à 15 euros par jour, implique peut-être de payer des charges plus importantes que celles d'un appartement d'un parc HLM et de payer des taxes, comme la taxe foncière. **Les ménages qui souhaitent y accéder sont-ils en mesure, financièrement, de les prendre en charge ?**

Accéder à la maison à 15 euros par jour répond à des critères bien spécifiques, notamment les revenus des ménages qui ne doivent pas dépasser des plafonds de ressources précises, la composition familiale et la localisation géographique.

Certains s'interrogent alors sur le **caractère « sélectif » du dispositif**, entre les ménages modestes.

Ces derniers ne choisissent pas nécessairement leur lieu de vie : ils peuvent être aussi bien dans des régions fortement urbanisées que dans des régions rurales. Les marchés immobiliers sont différents. **Leur condition d'acquérir la maison à 15 euros par jour dépend, pour la plupart, beaucoup des politiques d'accession à la propriété et d'aménagement du territoire de la commune, et de la cohérence entre ces deux politiques.** Une commune qui choisit de mettre en place le dispositif de Mme Christine Boutin et une autre qui ne fait pas ce choix – qui a ses raisons- peut provoquer de l'inégalité entre les ménages modestes, d'une même région, d'un même département, d'une même intercommunalité. L'inégalité peut s'observer entre des ménages modestes d'une même commune.

La question est de savoir quelle est l'échelle institutionnelle la mieux adaptée pour mettre en place le dispositif d'accession sociale à la propriété de tel sorte à ce qu'il y ait une cohérence avec le développement urbain et social ?

⁶¹ Ce taux d'intérêt dans le remboursement du terrain dépend des revenus du futur acquéreur.

La maison à 15 euros par jour présente deux principales difficultés.

D'une part, certains prétendent que « la maison à 15 euros par jour n'est pas disponible partout ». La difficulté réside dans la recherche du foncier nécessaire à la construction de cette maison. Même si la France possède une réserve foncière plus importante que ses voisins européens, le prix du terrain est relativement élevé dans les régions où le marché immobilier est tendu. L'autre raison qui pourrait expliquer est la volonté politique de mettre en œuvre le dispositif d'accession sociale à la propriété.

D'autre part, ces mêmes enquêtés parlent d'une des conséquences de l'accession à la maison à 15 euros par jour : **l'éloignement du centre ville et de ses facilités**. Comme cela a été montré, la maison à 15 euros par jour n'est pas constructible partout. Les projets qui sont mis en place sont réalisés dans des communes de différente taille de population. Certaines sont équipées, disposent des services nécessaires pour les habitants des maisons à 15 euros par jour ; d'autres, en revanche, ne disposent pas des mêmes facilités, et luttent pour pérenniser leurs groupes scolaires.

Pour réaliser alors le dispositif national, il s'avère nécessaire de trouver les espaces géographiques adéquates en prenant en compte le prix du foncier qui doit être accessible aux ménages modestes, la présence des équipements sportifs et culturels et celle des services publics. Cela permettra aux ménages modestes non seulement d'accéder à la propriété, mais aussi de retrouver les équipements et services nécessaires pour un cadre de vie amélioré.

3. Etude de cas à Hérouville Saint-Clair, dans le quartier de la Grande Delle

Le travail réalisé sur la maison à 15 euros par jour a révélé le point de vue de certains professionnels de l'habitat, en particulier les promoteurs, des élus à travers l'analyse des fiches de projets et celui des habitants grâce aux questionnaires mis en ligne sur le site. Cette étude a montré que la politique d'accès sociale à la propriété exprimée par la maison à 15 euros par jour pouvait diviser les acteurs de l'habitat et de l'aménagement mais aussi les habitants.

L'étude d'un cas bien spécifique, en l'occurrence celui d'Hérouville Saint-Clair, dans le quartier de la Grande Delle, permettra de mettre en évidence les raisons des acteurs et des habitants de choisir de mettre en place le dispositif national promu par Mme Christine Boutin, ministre du Logement et de la Ville. Cela permettra de confirmer les propos tenus par des acteurs politiques, des opérateurs économiques et des habitants.

30. Pourquoi Hérouville Saint-Clair ?

La principale raison de ce choix s'explique par la concrétisation des dix maisons à 15 euros par jour, dans le quartier de la Grande Delle. Les habitants des maisons ont reçu comme cadeau de Noël leur maison à 15 euros par jour, fin de l'année dernière. Etant donné le peu de projets réalisés, le choix était facile.

Hérouville Saint-Clair se situe dans la région Basse-Normandie, dans la première couronne de l'aire urbaine caennaise. Elle est la deuxième ville de l'agglomération. Cette ville nouvelle compte en 1999 24 025 habitants. La commune compte neuf quartiers, dont celui de la Grande Delle.

La réalisation des maisons à 15 euros par jour dans le quartier de la Grande Delle était alors l'occasion de s'y rendre pour recueillir le point de vue des premiers habitants, mais aussi de relever celui des différents acteurs ayant participé au projet.

Un certain nombre d'acteurs ont été contactés, mais seuls quelques uns ont pu répondre à l'invitation. Parmi les acteurs contactés, il y a eu :

- Mme Claire Garnier, adjoint chargé des solidarités et du logement de la ville d'Hérouville Saint-Clair ;
- Mme Carine Baranger, chargé d'études Habitat à l'agence d'urbanisme de Caen la Mer, AUCAME ;
- Mme Yasmina Dumaine, responsable du service de l'Habitat de la ville d'Hérouville Saint-Clair ;
- M. Pascal Thouroude, responsable commercial de la société Edifidès, promoteur immobilier chargé du projet de la maison à 15 euros par jour ;
- Les responsables du Grand Projet de Ville d'Hérouville Saint-Clair.

Mme Dumaine, M. Thouroude et quatre familles -parmi les dix- habitant les maisons à 15 euros par jour ont contribué au travail de terrain.

Avant de dévoiler les résultats du travail de terrain réalisé, nous allons montrer les caractéristiques urbaines de la ville, mais aussi celles du marché immobilier local.

31. Les caractéristiques du parc de logement d'Hérouville Saint-Clair

a) Quelques données socio-économiques sur Hérouville Saint-Clair

(a) Hérouville Saint-Clair, le deuxième pôle économique de l'agglomération caennaise

Hérouville constitue un pôle d'emploi important à l'échelle de l'agglomération grâce à sa forte activité économique. Celle-ci se repose sur les zones d'activités présentes sur le site, les activités implantées dans les quartiers (commerces), le centre ville et les zones industrielles situées en secteur diffus.

La ville compte aussi 10 500 emplois dont 8000 dans le secteur privé et 2500 dans le secteur public. Ce sont les industries automobile et chimique qui représentent la principale activité⁶².

La ville est essentiellement composée d'ouvriers et d'employés avec respectivement 22,8% et 30,7%, en 1999. Les professions intermédiaires y sont également importantes avec 29,1% en 1999.

(b) Une commune qui perd de la population

Hérouville Saint-Clair est la seule commune de l'agglomération qui voit sa population baisser : entre 1990 et 1999, le taux de variation annuelle est négatif, soit - 0,35%⁶³.

La part de population jeune est importante à Hérouville Saint-Clair. La ville se caractérise par une prépondérance des familles avec enfants de moins de 25 ans : 62,6% en 1999⁶⁴. Quant à la part des personnes âgées, elle est de 11,6% en 1999.

La part du logement social est également importante puisqu'il y a 47% de logements sociaux dont 72% dans le secteur GPV et 30% dans le secteur privé à vocation sociale⁶⁵. Cela explique la forte précarité des ménages, à Hérouville Saint-Clair, concentrée dans les quartiers de la ville, dont celui de la Grande Delle.

(c) Un parc locatif social abondant mais peu d'accession à la propriété

La population d'Hérouville se voit diminuer depuis les années 90. Ce chiffre résulte d'un fort déficit migratoire.

Les ménages entrés sur Hérouville entre 1990 et 1999 sont principalement des jeunes, de petits ménages et des inactifs, et une sous-représentation des retraités. Ces arrivants emménagent principalement dans les parcs locatif privé et public.

Les ménages sortant sont représentés par des classes actives, comme des professions d'encadrement, et une forte proportion de familles. Ces ménages partent pour accéder à

⁶² Cf. Rapport de présentation ZAC Cœur de Ville rédigé par le GPV d'Hérouville Saint-Clair le 17 mai 2004, 40 pages

⁶³ Source : INSEE, RP 1999

⁶⁴ Cf. Atelier SCoT « Logement, services et équipements » réalisé par AUCAME, le 5 octobre 2007 dans le discours de Mme Hélène Petit, chef de projet GPV à la SHEMA, société d'économie mixte de la Basse Normandie

⁶⁵ Ibid

la propriété hors de la commune (42%⁶⁶), mais aussi pour d'autres parcs locatifs sociaux.

La commune d'Hérouville Saint-Clair a donc des difficultés à retenir des ménages en ascension sociale, qui partent pour accéder à la propriété ailleurs. La ville dispose d'un parc locatif à vocation sociale abondant destiné en particulier aux ménages à revenus modestes.

Le parc de logement de la ville n'est pas en mesure de répondre à la demande d'accession à la propriété exprimée par certains.

D'autre part, la construction neuve est faible puisqu'entre 2005 et 2005, les logements autorisés par an sur la commune pour 1000 habitants se situent entre 0 et 4⁶⁷.

b) Quelques données socio-économiques du quartier de la Grande Delle

Le quartier de la Grande Delle est l'un des cinq quartiers d'habitation de la commune. Il comprend 2775 habitants et 1069 ménages.

C'est un quartier autonome des années 60-70, avec ses équipements, ses commerces, son centre commercial, ses deux groupes scolaires.

Répartition de la population	11,6%
Taux de variation 90-99 / an	-1,33%
Taux d'occupation	2,44
Indice de jeunesse	2,65
Taux de chômage	22%
Taux non diplômés	18,6%
Taux bac+2 et supérieur	11,9%

Tableau 3 : Caractéristiques du quartier de la Grande Delle

Source : INSEE RG 1999

Les bâtiments d'habitation vont de la maison de ville à la petite tour en passant par les plots isolés et la barre. Avec les copropriétés et les maisons en accession, le quartier est surtout composé d'habitat locatif social ainsi que d'un foyer de travailleurs. Le quartier est assez excentré du reste de la ville.

Les professionnels de l'immobilier expliquent que les appartements des grands ensembles de la Grande Delle sont vendus 30 à 40% au dessous du marché caennais.

Le quartier souffre alors d'une **image sociale difficile** : cela se confirme par le taux de chômage élevé du quartier (22%), et le taux de variation de population négatif (-1,33%). D'autre part, les nouveaux occupants qui s'installent dans le quartier ont une situation précaire et viennent alors **fragiliser le quartier**.

⁶⁶ Cf. Rapport de présentation ZAC Cœur de Ville rédigé par le GPV d'Hérouville Saint-Clair le 17 mai 2004, 40 pages

⁶⁷ Source : SITADEL

Suite à ce constat, les financements de la convention ANRU de 2003 ont contribué à restructurer le quartier de la Grande Delle. Les espaces publics ont été réaménagés pour libérer de l'espace et ainsi proposer un nouveau type d'habitat : des maisons en bande qui sont les dix maisons à 15 euros par jour réalisés par le promoteur immobilier Edifidès.

32. Les maisons à 15 euros par jour dans le quartier de la Grande Delle

a) Le contexte de la réalisation des maisons à 15 euros par jour

Photo 1 : Maison à 15 euros par jour avec place de parking

Source : Amel ESSALEMY, 1 avril 2009



Les dix maisons à 15 euros par jour ont été construites sur un terrain situé en Zone Urbaine Sensible, cédé par la SHEMA. Cela a donc impliqué la TVA à 5,5%.

Elles sont en bande **pour une meilleure gestion de l'espace**, avec un jardin privé. Une place de parking est à la disposition des ménages.

Photo 2 : Maison à 15 euros par jour avec jardin

Source : Amel ESSALEMY, 1 avril 2009



Photo 3 : Tramway passant dans le quartier de la Grande Delle

Source : Amel ESSALEMY, 1 avril 2009

Elles se situent à 12 minutes du centre ville. Un tramway se trouve à environ 200m. Il y a également des arrêts de bus.

Il existe de nombreux équipements à la disposition des ménages : écoles maternelle et primaire, parkings, lycée et autres.

En matière de performance énergétique, les maisons à 15€ par jour suivent la réglementation thermique 2000.⁶⁸

Photo 4 : Ecole maternelle Camille Blaisot en face des maisons à 15 euros par jour

Source : Amel ESSALEMY, 1 avril 2009



Les maisons à 15 euros par jour ont été intégrées dans le programme de requalification urbaine de la Grande Delle⁶⁹.

En effet, le promoteur immobilier Edifidès s'est fixé une limite, celle de réaliser les maisons à 15 euros par jour à moins de 20-30 km de Caen⁷⁰ : c'est leur manière d'appliquer la politique d'accès sociale à la propriété. Les logements individuels se

⁶⁸ Entretien avec Pascal Thouroude, responsable commercial d'Edifidès, 24 février 2009

⁶⁹ Entretien avec Yasmina Dumaine, responsable du service habitat à Hérouville Saint-Clair, 1 avril 2009

⁷⁰ Entretien avec Pascal Thouroude, responsable commercial d'Edifidès, 24 février 2009

trouvent alors dans le quartier de la Grande Delle. Ce dernier souffrant d'une **image sociale difficile en raison de la précarité des ménages situés dans le parc locatif social**. Les ménages habitant les dix maisons à 15 euros par jour ont des revenus situés entre 1400 et 2000 euros mensuels, brut et sont exclusivement des habitants de la commune.⁷¹

Cela contribue à améliorer l'image du quartier de la Grande Delle, et de proposer un autre type d'habitat peu développé dans le secteur pour accéder à la propriété et dégeler les parcours résidentiels des ménages. C'est une volonté politique de diversifier les statuts d'occupation pour montrer la mixité sociale⁷² :

« La mixité sociale passe par la diversité de l'habitat. »⁷³

Les habitants expriment une grande satisfaction de vivre dans la maison à 15 euros par jour et il existe une vie de quartier entre les ménages des maisons⁷⁴.

b) L'importance du Pass foncier et du PTZ majoré dans l'accession sociale à la propriété

L'enjeu principal pour Edifidès, filiale du Crédit Immobilier de France, est d'anticiper le revirement de situation qui touche l'immobilier.

Edifidès est un promoteur immobilier qui possède **la culture du financement du logement social et de l'accession sociale à la propriété**.

Pour cette société, le Pass Foncier est une aide financière qui permet de maîtriser le prix, et notamment, de proposer un prix économiquement possible : cette innovation financière encourage l'accession à la propriété aux ménages modestes. Il en est de même pour le Prêt à Taux Zéro qui a majoré (doublé en 2009). Ces deux éléments sont importants pour le dispositif, car ils permettent de réduire le coût global de la maison à 15€ par jour, entre 20 et 30%.

D'autre part, les habitants des maisons ont pu bénéficier d'un revenu de remboursement entre 432€ par mois et 850€ par mois, et ce, grâce au Prêt à Taux Zéro. Ce sont autant d'aides financières qui permettent aux ménages modestes d'accéder à la propriété.⁷⁵

Cela permet aussi d'inclure les ménages à revenu modeste dans le marché de l'accession, comme l'explique Mme Yasmina Dumaine, responsable du service Habitat de la ville.

c) Développer une autre politique d'accession à la propriété

Bien que les maisons à 15 euros par jour aient eu un succès à Hérouville Saint-Clair de par leur intégration dans la politique de requalification urbaine du quartier de la Grande Delle, la municipalité souhaite développer une autre forme d'accession à la propriété. Elle souhaite conquérir une catégorie de population qui serait, cette fois-ci, plus aisée. Cette population, rarissime sur la ville, désire des logements individuels mais avec un accent sur le développement durable⁷⁶.

⁷¹ Entretien avec Pascal Thouroude, responsable commercial d'Edifidès, 24 février 2009

⁷² Entretien avec Yasmina Dumaine, responsable du service habitat à Hérouville Saint-Clair, 1 avril 2009

⁷³ Ibid

⁷⁴ Ibid

⁷⁵ Entretien avec Pascal Thouroude, responsable commercial d'Edifidès, 24 février 2009

⁷⁶ Entretien avec Yasmina Dumaine, responsable du service habitat à Hérouville Saint-Clair, 1 avril 2009

La municipalité, connue pour accueillir les ménages à revenus modestes du fait de son parc locatif à vocation sociale, veut changer son image sociale : elle veut diversifier les statuts d'occupation, son parc de logements, les revenus. Elle cherche à créer de la mixité sociale.

4. Conclusion

Les différents travaux réalisés sur la maison à 15 euros par jour laissent à croire que pour mettre en œuvre ce dispositif, des conditions sont requises en matière de :

- **disponibilité foncière et de son coût** : de telle sorte à ce que les acquéreurs soient en mesure, financièrement, de rembourser le coût du terrain, avec le Pass foncier. Puis il faudrait que la différence entre le coût du foncier et celui indiqué par le Pass foncier (grâce à la TVA à 5,5%) soit significative pour permettre aux ménages modestes d'acquérir la maison à 15 euros par jour;
- équipements (culturels, sportifs, transports), services publics, terrain viabilisé : pour faciliter la vie des accédants qui sont souvent de jeunes couples avec enfants en bas âge et pour éviter de créer des cités « dortoirs » et pour un coût peu élevé en matière de travaux pour les élus ;
- cohérence avec la politique d'aménagement et d'urbanisme locale : pour une maîtrise du développement urbain et social du territoire considéré par les élus. La volonté politique est aussi un ingrédient nécessaire pour développer une politique d'accession sociale à la propriété.

L'idée est de cartographier cette condition de telle sorte à identifier les espaces potentiels de réaliser la maison à 15 euros par jour.

La maison à 15 euros par jour est, malgré tout, un **dispositif de controverse**.

Pour certains acteurs, c'est un instrument qui contribue au développement de l'accession sociale à la propriété auprès des ménages modestes qui sont exclus dans les conditions normales. La maison Boutin est aussi une solution à une attente locale, à un besoin de la population d'accéder à la propriété et de poursuivre leur parcours résidentiel, comme cela a été vu à Hérouville Saint-Clair.

Elle est souvent utilisée aussi pour maintenir la population jeune locale afin d'éviter un vieillissement de la population et pour pérenniser les groupes scolaires qui disparaissent progressivement, un problème très connu dans les petites communes.

L'exemple d'Hérouville Saint-Clair montre qu'une politique d'accession sociale à la propriété peut être cohérente avec une politique de requalification urbaine.

En revanche, pour d'autres, cet instrument concourt à l'étalement urbain (dans la loi SRU, la lutte contre l'étalement urbain en est un objectif), est coûteux pour les futurs acquéreurs et les élus et contribue au développement de l'émiettement social.

Cela se concrétise par un budget plus élevé avec les dépenses pour le transport, le logement qui pourraient fragiliser alors les futurs accédants. La durée de remboursement qui s'élève au maximum à 40 ans est plus longue avec le système du Pass foncier, au lieu des 25-30 ans d'un prêt normal.

Le coût en matière de viabilisation du terrain et d'équipements pour les élus sera conséquent si un projet de maison à 15 euros par jour est réalisé : accueillir des habitants, surtout des ménages jeunes avec enfants, conduit à les satisfaire en termes d'équipements, de services et de commerces.

La politique d'accession sociale à la propriété ne consiste pas à réaliser une maison sur un terrain et accueillir de nouveaux habitants : une telle politique peut conduire à un « mal-vivre généralisé ».

De plus, l'accès social à la propriété s'exprime de façon différente selon la localisation géographique. Les ménages modestes souhaitant accéder à la propriété - avec la maison à 15 euros- par jour se retrouvent alors inégaux devant le dispositif.

Le débat sur l'intégration de la maison à 15 euros par jour dans les 20% de logements sociaux de la loi SRU est intéressant. Il conduit les acteurs politiques à s'interroger sur ce qu'est alors un logement social. Alors que des prêts accordés à l'achat de la maison à 15 euros par jour donnent accès à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), comme les logements sociaux HLM, la maison à 15 euros par jour est-ce pour autant un logement social ?

L'intégration de la maison à 15 euros par jour dans les 20% de logements sociaux de la loi SRU conduirait à une politique sociale choisie, sélective. Des acteurs du logement y voyaient une régression sociale pensant que l'intégration dans le quota des 20% logements sociaux revient à lever la contrainte pour les villes avec peu de logements sociaux.

La politique d'accès social à la propriété menée par Mme la Ministre du Logement et de la Ville, Christine Boutin, est à la fois contestée et appréciée par des acteurs politiques, socio-économiques et des habitants, selon leur réflexion sur cette politique et la cohérence avec la politique d'aménagement local.

CONCLUSION GENERALE

L'histoire de l'accession à la propriété montre que **les dispositifs se sont vus améliorés puisqu'on parle aujourd'hui d'accession sociale à la propriété.**

Cette politique favorise les ménages à petits revenus qui ont des difficultés à devenir propriétaires en temps normal. Les pouvoirs publics proposent des mécanismes adaptés à leurs conditions socio-économiques afin de les intégrer dans le marché de l'accession. Cette volonté en faveur de l'accession de la part de l'Etat a existé depuis le 19^{ème} siècle, et se renforce : de meilleures garanties de relogement sont mises en place en cas de difficultés, une ouverture plus large du crédit aux ménages modestes pour leur permettre de devenir propriétaires.

Après l'échec de la maison à 100 000 euros, la maison à 15 euros par jour est le dernier dispositif d'accession sorti fin 2007, par la ministre du Logement et de la Ville, Mme Christine Boutin, proposé aux élus pour développer une politique d'accession sociale à la propriété adaptée aux petits revenus. **Cette dernière nécessite la mobilisation des acteurs de l'habitat, et surtout celle des élus pour concourir à la réussite du dispositif.**

La maison Boutin rencontre, toutefois, des difficultés pour se mettre en place.

Le **foncier rare et cher** impose la localisation du dispositif pour être efficace : la demande des ménages modestes est nettement supérieure à l'offre que l'on peut trouver sur le marché.

La **volonté politique** est un obstacle à la maison à 15 euros par jour, car des élus cherchent au contraire à construire un urbanisme vertical, durable alors que le dispositif peut concourir à l'étalement urbain et privilégie une extension urbaine. La réflexion urbaine actuelle favorise la gestion économique de l'espace, comme il est indiqué dans de nombreux documents stratégiques et de planification urbaine.

Les études menées montrent que la maison à 15 euros par jour est un **dispositif controversé**. La maison à 15 euros par jour divise les élus, les acteurs de l'habitat mais aussi les habitants.

La réussite du dispositif gouvernemental relève aussi, et surtout, de la **cohérence existant entre la politique d'accession sociale à la propriété et la politique d'aménagement local.**

Le cas d'Hérouville Saint-Clair l'illustre bien. Le quartier de la Grande Delle souffrant d'une image sociale particulièrement néfaste, un programme de requalification urbaine est mis en place, grâce aux financements de l'ANRU. Grâce à cette démarche, des espaces ont pu être libérés et dix maisons à 15 euros par jour en bande ont pu y être réalisées pour améliorer l'image du quartier et permettre à des ménages de la commune de devenir propriétaires.

Cette politique sociale a donc contribué non seulement à la valorisation du quartier, mais aussi à offrir un parcours résidentiel aux habitants des maisons dont le coût global est entre 150 000 et 185 000 euros.

Nos deux hypothèses de départ, selon lesquelles la maison à 15 euros par jour se construit en particulier en zone périurbaine et qu'elle n'est pas compatible avec la loi SRU, **ont été réfutées**. Le projet de fin d'études révèle que la maison à 15 euros par jour

peut être construite là où le coût du foncier est adéquat et accessible aux revenus des ménages modestes. Ce dispositif ne contribue pas nécessairement à l'étalement urbain, comme l'a montré l'exemple d'Hérouville Saint-Clair, où les maisons construites en bande pour une économie d'espace sont intégrées au parc social du quartier de la Grande Delle, tous les équipements, services publics et commerces sont à leur disposition, et permettent de valoriser l'image du quartier.

Mais combien de collectivités sont dans la même situation qu'Hérouville Saint-Clair ?

La politique d'accession sociale à la propriété, exprimée à travers la maison à 15 euros par jour et promue par Mme Christine Boutin n'est pas partagée par tous. Il existe d'autres formes d'accession sociale à la propriété développée: aujourd'hui, le Pass foncier s'étend aux appartements dans les mêmes conditions.

Aujourd'hui, on compte 500 maisons à 15 euros par jour réalisées ou en cours de réalisation, depuis fin 2007. La maison à 15 euros par jour connaîtra-t-elle le même sort que la maison à 100 000 euros ? L'heure de l'évaluation n'est pas encore arrivée.

REFERENCES

BIBLIOGRAPHIQUES

Ouvrages

- ASCHER François, 2008, **LES NOUVEAUX COMPROMIS URBAINS**, Lexique de la ville plurielle, éditions de l'Aube, 142 pages
- LEFEBVRE Bruno, MOUILLART Michel et OCCHIPINTI Sylvie, 1991, **POLITIQUE DU LOGEMENT : 50 ANS POUR UN ECHEC**, HABITAT ET SOCIETES, 337 PAGES
- **CRISE ET POLITIQUE DU LOGEMENT**, avril 2006, Regards sur l'actualité, La documentation française, n°320, 117 pages
- ROUX Emmanuel et VANIER Martin, 2008, **LA PERIURBANISATION : PROBLEMATIQUES ET PERSPECTIVES**, LA DOCUMENTATION FRANÇAISE, DIACT, 87 PAGES

Rapports

- BRAYE Dominique et REPENTIN Thierry, Sénateurs, **LES FACTEURS FONCIERS ET IMMOBILIERS DE LA CRISE DU LOGEMENT**, rapport d'information fait au nom de la Commission des Affaires Economiques, 29 juin 2005
- JAILLET Marie-Christine, Compte rendu de la conférence du 30 avril 2004, **DEVELOPPEMENT ET RECOMPOSITION DES ESPACES PERIURBAINS**, 49 pages, www.predat.net
- LARCHER Gérard, Sénateur des Yvelines, **LA GESTION DES ESPACES PERIURBAINS**, rapport d'information 415 – 1997-1998, Commission des Affaires Economiques et du Plan, www.senat.fr

La maison à 100 000 euros

- Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, **PLAN DE COHESION SOCIALE**, 24 juin 2004, 45 pages, www.cohesionsociale.gouv.fr
- Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, **SYNTHESE DU PACTE NATIONAL POUR LE LOGEMENT**, 26 octobre 2005, 6 pages
- Charte de la maison à 100 000€ : Ministère de l'Emploi et de la Cohésion Sociale et du Logement, **MAISON AUJOURD'HUI, LA MAISON A 100 000€**, 8 décembre 2005, 32 pages
- Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, **PROJET DE LOI DE L'ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT**, 13 juillet 2006, www.senat.fr
- **DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN AU PLAN DE COHESION SOCIALE**, 1 janvier 2005, www.vie-publique.fr
- **JEAN-LOUIS BORLOO PROPOSE UN PROJET DE LOI POUR L' « ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT »**, 26 octobre 2005, www.archives.premier-ministre.gouv.fr

La maison à 15 euros par jour

- Conseil National de l'Habitat, Synthèse du rapport du groupe de travail **MOBILISATION DE TERRAINS POUR LA CONSTRUCTION**, 20 décembre 2007, 7 pages
- Conseil National de l'Habitat, Synthèse du rapport du groupe de travail **ACCESSION**, 20 décembre 2007, 7 pages
- CASTRO Roland, architecte, **LE LOGEMENT DE TOUS AU SERVICE DE L'URBANITE : LOGER TOUT LE MONDE DIGNEMENT**, rapport réalisé pour le Ministère du Logement et de la Ville, juin 2008, 63 pages
- BRAYE Dominique, rapport n°8 (2008-2009) fait au nom de la Commission des Affaires économiques sur le Projet **DE LOI DE LA MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION**, déposé le 8 octobre 2008, www.senat.fr
- Charte de la maison à 15 euros par jour, Ministère du Logement et de la Ville, **CHARTRE POUR LA PRIMO-ACCESSION EN LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR**, 27 juillet 2008, 22 pages
- Ministère du Logement et de la Ville, **PROJET DE LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION**, 25 mars 2009, www.senat.fr
- **CHRISTINE BOUTIN APPELLE A PRENDRE EN CONSIDERATION L'ASPIRATION DES FRANÇAIS MODESTES A DEVENIR EUX-AUSSI PROPRIETAIRES**, article publié le 14 octobre 2008, lu le 27 octobre 2008, www.logement.gouv.fr

Hérouville Saint-Clair

- www.herouville.net (site d'Hérouville Saint-Clair)
- www.caenlamer.fr (site de la communauté d'agglomération Caen la Mer)
- www.aucame.fr (site de l'Agence d'Urbanisme de Caen la Mer)
- **DIAGNOSTIC PLH DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAEN LA MER** réalisé par la société Guy Taieb Conseil (GTC), février 2003, 95 pages
- **PLH PROGRAMME D'ACTIONS** réalisé par GTC, mars 2004, 57 pages
- **PRESENTATION ATELIER SCOT CAEN METROPOLE « LOGEMENT – SERVICES – EQUIPEMENTS »** actes du jeudi 10 mai 2007, Caen, 10 pages
- Assises de l'Habitat organisé par la communauté d'agglomération Caen la Mer, **LES GRANDES CARACTERISTIQUES ET DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS SUR CAEN LA MER** réalisé par GTC et Aucame, 17 octobre 2007, 21 diapositives
- Rapport de présentation **ZAC CŒUR DE VILLE** par le GPV Hérouville Saint-Clair, 17 mai 2004, 40 pages

Revue et sites d'urbanisme et d'architecture

Habitat et Société

- Habitat et Société, **FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL : ETAT DES LIEUX**, septembre 2005, n°39
- Habitat et Société, **ELECTIONS : LE LOGEMENT AU CŒUR DU DEBAT**, mars 2007, n°45
- Soraya Méhiri, Habitat et Société, **RELANCER L'ACCESSION SOCIALE**, décembre 2007, n°48

Le Moniteur ou www.lemoniteur.fr

- Philippe Dewafé, « **LES PREMIERES MAISONS « BORLOO » SONT SUR LE MARCHE**, 17 novembre 2006, consulté le 20 octobre 2008
- Philippe Dewafé, **LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR FAIT DEBAT, 21 AVRIL 2008**,
- Adrien Pouthier, **UNE MAISON A 15 EUROS PAR JOUR... PENDANT 40 ANS**, 16 avril 2008, consulté le 20 octobre 2008
- Philippe Vignaud, architecte-urbaniste, « **15 EUROS PAR JOUR... IL EST NECESSAIRE DE S'INQUIETER** », 17 avril 2008, consulté le 20 octobre 2008
- Le Moniteur, **DOSSIER : LOGEMENT : CONSTRUIRE MOINS CHER...**, mis en ligne le 19 mai 2008
- **LOI POUR LE LOGEMENT : LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL SAISI**, 24 février 2009
- CHRISTINA CONRAD, ARCHITECTE-URBANISTE CONSEIL DE L'ETAT, **LA LOI BOUTIN : RETOUR DE LA POLITIQUE DES MODELES**, 26 FEVRIER 2009
- FRANÇOISE VAYSSE, **PUBLICATION DE LA LOI BOUTIN, UN TEXTE TOUCHE A TOUT**, 27 MARS 2009

Manifeste pour les villes ou www.manifestepourlesvilles.com

- Lionel Dunet, président du conseil national de l'ordre des architectes, **LOI SUR LE LOGEMENT : QUELS OBJECTIFS DE QUALITE ?**, article publié le 19 septembre 2008, lu le 27 octobre 2008
- Lionel Dunet, président du conseil national de l'ordre des architectes, **POUR UN HABITAT INDIVIDUEL CITOYEN QUI REPONDE AUX IMPERATIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE**, article publié le 15 octobre 2008, lu le 27 octobre 2008

Technicités ou www.technicites.fr

- Stéphane Manu, Technicités, **MAISON A 15 EUROS PAR JOUR : PROPRIETAIRES DANS 40 ANS... SI TOUT VA BIEN**, 23 mai 2008, n°150
- Dossier, Technicités, **ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE : LES FONDATIONS SE METTENT EN PLACE**, 8 janvier 2007, n°121
- **ILE-DE-FRANCE : BORLOO INAUGURE LES PREMIERES MAISONS A 100 000€**, 18 septembre 2008

Autres

- Dossier réalisé par Catherine SABBAN, Le courrier des maires, **LOGEMENT, LES MAIRES FACE A LA CRISE**, avril 2008, n°212,
- **MAISON A 15€ PAR JOUR, CHRISTINE BOUTIN COMPTE SUR LES ELUS LOCAUX**, article publié le 16 avril 2008, lu le 27 octobre 2008, www.maire-info.com
- Lionel Dunet, président de CNOA, **LA FAUSSE BONNE IDEE DE LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR, 25 FEVRIER 2008**, www.architectes.org

Articles de journaux nationaux

La Dépêche

- TARN. AU SEQUESTRE, CENT MAISONS A 100 000€, www.ladepeche.fr
- LE SEQUESTRE. LE SUCCES DES MAISONS A 100 000€, www.ladepeche.fr

Les Echos

- Michel Octernaud, **DES PISTES A SUIVRE POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS AUTREMENT**, 4 mai 2006, les Echos n°19660, consulté le 2 mai 2009, p 34, www.archives.lesechos.fr

L'Express

- « NOUS VOULONS UNE FRANCE A 70% DE PROPRIETAIRES », 25 avril 2008, www.lexpress.fr

Le Figaro

- EL MOKHTARI Rachida, **BOUTIN LANCE LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR**, 21 février 2008, www.lefigaro.fr
- LAMBERT Guirec, **LE FLOP DES MAISONS BORLOO**, 29 janvier 2008, www.lefigaro.fr

Le Grand Soir

- GUIVAL Béatrice, **LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR DE CHRISTINE BOUTIN : COMMENT FAIRE UNE NOUVELLE SOUPE AVEC DE VIEUX LEGUMES ET SURTOUT FAIRE CROIRE QUE LE POTAGE EST SUCCULENT**, 17 octobre 2008, www.legrandsoir.fr

Le Monde

- BISSUEL Bertrand et ROGER Patrick, **LOGEMENT SOCIAL : CHRISTINE BOUTIN S'EN REMET AUX DEPUTES**, 22 octobre 2008, www.lemonde.fr, consulté le 22 octobre 2008

Les politicards

- « LA MAISON A 100 000€ » PROMUE PAR JEAN-LOUIS BORLOO N'A PAS VU LE JOUR, 15 novembre 2007, www.lespoliticards.com

Autres

- Dossier La maison à 100 000 €, www.france5.fr
- BORLOO RAJEUNIT LE BESSON ANCIEN, 4 octobre 2006, www.capital.fr

Enquêtes

- Enquête réalisée pour Nexity, **LES FRANÇAIS, LES MAIRES ET LA QUESTION DU LOGEMENT, 21 FEVRIER 2006**, www.tns-sofres.com

Bâtiment, habitat, immobilier, logement

ANIL

- Anil Habitat Actualité, Les **PROJETS D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE ETUDIES DANS LES ADIL EN 2008**, 24 avril 2009, 6 pages
- Anil Habitat Actualité, **SYSTEME FINANCIER MONDIAL, MARCHE DU LOGEMENT NATIONAL**, 10 mars 2009, 13 pages
- Anil Habitat Actualité, Jean Bosvieux, **AIDES A L'ACCESSION : L'HEURE DES COLLECTIVITES LOCALES ?**, 30 avril 2008, 26 pages
- Anil Habitat Actualité, **LOI MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION**, 27 mars 2009, n°108, 44 pages
- Jean Bosvieux, **ACCESSION A LA PROPRIETE : DES ACQUEREURS PLUS NOMBREUX MAIS PRUDENTS**, Economie et Statistique n°381-382, 2005, www.insee.fr
- Anil Habitat Actualité, **AIDES A L'ACCESSION DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, MAJORATION DU PTZ ET PASS FONCIER**, avec le concours de l'observatoire des pratiques du Conseil National de l'Habitat, 12 janvier 2007, 8 pages
- Anil Habitat Actualité, Antoine Ollivier, **LA SECURISATION JURIDIQUE DES POLITIQUES D'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DES COLLECTIVITES**, 21 août 2008, 9 pages

Autres

- LALOU DAVIDAS Yolande, **CHRISTINE BOUTIN LANCE OFFICIELLEMENT LA COMMERCIALISATION DES MAISONS A 15 EUROS PAR JOUR**, 15 avril 2008, www.hlm.coop, consulté le 19 octobre 2008
- **L'ORDRE DES ARCHITECTES SCEPTIQUE SUR LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR**, 25 février 2008, www.batiactu.com
- DEWAFE Philippe, interview de VIGNAUD Philippe, architecte-urbaniste, **UNE MAISON A 15 EUROS PAR JOUR : IL EST NECESSAIRE DE S'INQUIETER**, 23 avril 2008, www.approche-ecohabitat.org, consulté le 20 octobre 2008
- **CHARTRE MAISON A 100 000€**, 8 décembre 2005, www.guideducredit.com, consulté le 6 octobre 2008
- MESPOULET Vincent, **LA MAISON A 100 000€ : TOUT LE MONDE SE MARRE**, 9 décembre 2005, www.quedal04.free.fr, consulté le 6 octobre 2008
- AUBERT Vianney, **LA MAISON A 100 000€ RESTE UNE PERLE RARE**, 18 septembre 2006, www.pro-a-part.com
- **ECO-URBANISME : LES ARCHITECTES VEULENT ETRE CREATIFS, PAS NORMATIFS**, 10 juin 2008, blog.habiterautrement.info
- **LA MAISON A 100 000 € EST RARE ET PLUS CHERE**, 4 décembre 2007, www.ouestfrance-immmo.fr, consulté le 19 octobre 2008
- FRANCOIS Philippe, **ACCES A LA PROPRIETE : REFORMER LA LOI SRU**, 27 octobre 2008, www.ifrap.org, consulté le 3 novembre 2008
- Coopérative d'HLM, **LA MAISON A 100 000 EUROS**, www.habitat.coop
- POURE Jean-Michel, **MYTHES ET CROYANCES DE L'IMMOBILIER, CHAPITRE 14, UNE MAISON POUR TOUS A 100 00 EUROS**, 21 avril 2005, www.bulle-immobiliere.org
- Confédération Nationale du Logement, CNL, **LA CNL ANALYSE LE PROJET DE LOI BOUTIN**, 4 pages, www.lacnl.com
- VILLEDIEU Clémence, **ARTICLE 55 DE LA LOI SRU OU COMMENT TROUVER UNE DEFINITION PARTAGEE DU LOGEMENT SOCIAL ?**, 20 janvier 2006, www.localtis.info
- Présentation PPT, **LES POLITIQUES D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE EN FRANCE, LES CARACTERISTIQUES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE EN ACCESSION DANS LES ORGANISMES HLM**, 49 diapositives
- Dossier « **LES POLITIQUES DE LOGEMENT EN FRANCE** », 19 pages

Webographie

Aménagement-urbanisme

- www.technicités.fr
- www.pro-a-part.com
- www.lemoniteur.fr
- www.habitat.coop
- www.batiactu.com
- www.approche-ecohabitat.org
- www.architectes.org
- www.forumpourlaville.fr
- blog.habiterautrement.info
- www.ouestfrance-immobilier.com
- www.hlm.coop
- www.ifrap.org
- www.guideducrédit.com
- www.manifestepourlesvilles.fr
- www.crevilles.org
- www.mamaisondereve.fr

Institutions

- www.cohesionsociale-gouv.fr
- www.archives.premier-ministre.gouv.fr
- www.logement.gouv.fr
- www.proprietairedemamaisonpour15eurosparjour.fr
- www.lapremieremaisona15eurosparjour.fr
- www.senat.fr
- www.vie-publique.fr
- www.premier-ministre.gouv.fr
- www.ademe.fr
- www.anil.org
- www.ladocumentationfrançaise.fr
- www.herouville.net
- www.caenlamer.fr
- www.aucame.fr

Journaux nationaux

- www.lemonde.fr
- www.lefigaro.fr
- www.lexpress.fr
- www.lespoliticards.com
- www.capital.fr
- www.20minutes.fr
- www.ladepeche.fr
- www.france5.fr
- www.legrandsoir.fr

Enquête

- www.tns-sofres.com

Entretiens et/ ou contactés

- Entretien Mme OSCHNER de CONINCK Alice, Habitat, agence d'urbanisme de Tour(s) Plus, réalisé le 23 février 2009
- Entretien M. THOUROUDE Pascal, responsable commercial Edifidès, promoteur immobilier à Caen, réalisé le 24 février 2009
- Entretien Mme DUMAINE Yasmina, responsable du service Habitat à Hérouville Saint-Clair, réalisé le 1 avril 2009
- Entretien avec des habitants des maisons à 15 euros par jour, à Hérouville Saint-Clair, réalisé le 1 avril 2009
- Entretien avec M. FEVRIER Gilles, responsable à Ma maison de rêve, promoteur immobilier, réalisé le 7 mars 2009

- Mme BARANGER Carine, chargé d'études Habitat, AUCAME, Caen
- M. BOUTIN Raphaël, responsable du service adhérent, Association des maires ruraux de France
- M. CHATIGNOUX Jacques, opérateur du site de la maison à 15 euros par jour
- M. COUSTEAU Julien, conseiller technique au cabinet du ministère du Logement et de la Ville
- Mme GARNIER Claire, adjoint chargé des solidarités et du logement à la mairie d'Hérouville Saint-Clair
- Mme GODEFROY GARNIER Claire, service urbanisme renouvellement urbain à la mairie d'Auxerre
- M. LEDOUX Christian, service urbanisme à la mairie de Bouffémont
- Mme RUMEAU Geneviève, responsable du service adhérent, Association des maires de France
- M. VILLAIN François-Xavier, député-maire de Cambrai, dans le département du Nord

TABLE DES ABREVIATIONS

UTILISEES

Lois :

ENL : Engagement National pour le Logement

MLLE : Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains

Textes complémentaires à la loi ENL :

PCS : Plan de Cohésion Sociale

PNL : Pacte National pour le Logement

Prêts :

Aide à la personne :

APL : Aide Personnalisée au Logement

Prêts complémentaires pour améliorer la solvabilité des ménages :

NPTZ : Nouveau Prêt à Taux Zéro

PTZ : Prêt à Taux Zéro

Prêts pour accéder à la propriété :

PAP : Prêt pour l'Accession à la Propriété

PAS : Prêt à l'Accession Sociale

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figures

Figure 1 : Situation du département du Calvados, dans la région Basse Normandie.....	17
Figure 2 : Projet de construction de logements dans le quartier de la Grande Delle.....	18
Figure 3 : Schéma explicatif du Pass foncier	48

Tableaux

Tableau 1 : Prix au m ² des opérations ayant bénéficié d'un PTZ avec différé en 2006 ..	42
Tableau 2 : Caractéristiques moyennes des opérations et des accédants (PTZ différé) ..	43
Tableau 3 : Caractéristiques du quartier de la Grande Delle	63

Photos

Photo 1 : Maison à 15 euros par jour avec place de parking	65
Photo 2 : Maison à 15 euros par jour avec jardin	65
Photo 3 : Tramway passant dans le quartier de la Grande Delle	65
Photo 4 : Ecole maternelle Camille Blaisot en face des maisons à 15 euros par jour	65

TABLE DES MATIERES

Avertissement	4
Sommaire	5
Remerciements	8
Introduction	10
<u>PRESENTATION DU SUJET DE RECHERCHE</u>	<u>10</u>
<u>APPROCHE GENERALE ET PLAN DU PROJET DE FIN D'ETUDES</u>	<u>11</u>
<u>PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA PROBLEMATIQUE</u>	<u>12</u>
<u>DEMARCHE METHODOLOGIQUE</u>	<u>13</u>
Première partie : la maison à 15 euros par jour	20
<u>1. UNE VOLONTE DE DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE, EN FRANCE</u>	<u>20</u>
10. ACCEDER A LA PROPRIETE RESTE PENDANT TRES LONGTEMPS UNE INITIATIVE D'ORDRE PRIVEE	20
A) DES ENTREPRISES PREOCCUPEES PAR LE LOGEMENT DE LEURS SALARIES	20
B) LES LOTISSEMENTS DEFECTUEUX	21
C) LA LOI LOUCHEUR... UNE INTERVENTION PUBLIQUE	21
11. LES POUVOIRS PUBLICS S'ENGAGENT DANS LA POLITIQUE D'ACCESSION A LA PROPRIETE	22
A) LE CARACTERE SOCIAL DE L'INTERVENTION PUBLIQUE	22
B) LA REFORME BARRE EN FAVEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE	22
C) UN CONTEXTE ECONOMIQUE QUI FAVORISE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE	23
(a) La commission Darnault	23
(b) La commission Treppoz	23
D) UNE PRISE DE CONSCIENCE DE LA PART DES DIFFERENTS GOUVERNEMENTS	24
12. DES AIDES PUBLIQUES PROPOSEES POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE	25
<u>2. LA MAISON A 100 000 EUROS : UN DISPOSITIF... VOUE A L'ECHEC</u>	<u>26</u>
20. LA MAISON A 100 000 EUROS, UN POINT IMPORTANT DE LA LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT (ENL)	27
A) DES PLANS D' ACTIONS POUR ACCEDER A LA PROPRIETE	27
(a) La loi du 13 août 2004	27
(b) La Loi Engagement National pour le Logement (ENL)	27
(c) Le Plan de Cohésion Sociale	27
(d) Le Pacte National pour le Logement	27

B)	LA MAISON A 100 000 EUROS, UNE MAISON QUI ENGLOBE TOUT	28
21.	LES RAISONS DE L'ECHEC DE LA MAISON A 100 000 EUROS	31
A)	LES FACTEURS URBANISTIQUES	31
(a)	Une réglementation en urbanisme contrainte à la mise en place de la maison Borloo	31
(b)	Des terrains non disponibles pour la maison Borloo	32
B)	LES FACTEURS ECONOMIQUES	32
(a)	Les coûts de construction, une variable handicapante à la maison à 100 000 euros	32
(b)	Le coût du foncier, une constante chère	33
C)	LES FACTEURS POLITIQUES	33
(a)	La couleur politique	33
(b)	La solvabilité des ménages remise en question	34
(c)	La maison Borloo entre dans un marché déjà existant	34
(d)	Un partenariat entre acteurs rarissime	34
D)	AUTRES FACTEURS	35
(a)	Les procédés industriels	35
(b)	Le Pass Foncier, une idée phare... qui tarde à se mettre en place	35
3.	<u>LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR</u>	36
30.	LA LOI MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION (MLLE) TOUJOURS EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	36
31.	LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR	36
4.	<u>CONCLUSION</u>	38

Deuxième partie : la maison à 15 euros par jour, un dispositif de controverse **40**

1. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR, VUE PAR DES ACTEURS DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT **41**

10.	LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR, « UN NON-SENS EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE »	42
A)	LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR : UNE POLITIQUE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE EN COHERENCE AVEC LA POLITIQUE D'URBANISME ?	42
(a)	L'accession sociale à la propriété diffère selon la localisation géographique	42
(b)	La maison à 15 euros par jour, synonyme de périphérie de la ville	43
(c)	Les conséquences de ce constat	44
B)	LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR : MIXITE SOCIALE OU PHENOMENE DE GHETTOÏSATION ?	44
C)	LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR : UNE DIFFICULTE POUR LES ELUS ?	45
11.	LE PASS FONCIER ET LE PTZ MAJORE, DES OUTILS CONTESTES	47
A)	LE PASS FONCIER ET LE PTZ : DES OUTILS POUR AIDER LES MENAGES MODESTES A DEVENIR PROPRIETAIRES	47
(a)	Le profil des primo-accédants	47

(b) L'enjeu de la politique d'accèsion sociale à la propriété menée par le gouvernement	47
(c) Qu'est-ce que le Pass foncier et le PTZ majoré ?	48
(d) Le Pass foncier et le PTZ majoré, des outils illusoires	49
12. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR, UN « NON-SENS ECOLOGIQUE »	50
A) UNE FACTURE ENERGETIQUE ELEVEE	50
B) L'EXTENSION DES ZONES URBANISEES	50

2. PROMOTEURS, ELUS ET HABITANTS SUR LE SITE DE LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR **52**

20. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR POUR LES PROFESSIONNELS : UN COUP DE POUCE A L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	53
A) LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR : UNE OPPORTUNITE POUR LES MENAGES MODESTES...	53
B) ... mais fait face à des obstacles	53
(a) Un montage complexe	53
(b) Un coût de foncier élevé	53
(c) Un manque de moyen budgétaire des collectivités désirant réaliser la maison à 15 euros par jour	54
(d) Incohérence des politiques d'accèsion sociale à la propriété et d'aménagement du territoire	54
21. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR POUR LES ELUS : UNE SOLUTION A DES PROBLEMES LOCAUX	55
A) Les raisons de mener une politique d'accèsion sociale à la propriété	55
(a) La maison à 15 euros par jour, une réponse à une attente locale	55
(b) La maison à 15 euros par jour, une solution à un problème politique	55
B) LES FREINS A LA REALISATION DU PROJET LOCAL	56
22. LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR : LE « REVE » POUR LES HABITANTS	57
A) LES ENQUETES : ESSENTIELLEMENT DE JEUNES FAMILLES AVEC ENFANTS	57
B) LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR, UN DISPOSITIF TRES SATISFAISANT DU POINT DE VUE DES HABITANTS	58
C) La maison à 15 euros par jour, vue par les habitants	58
(a) Les raisons économiques	58
(b) Les raisons sociales	58
(c) Les doutes émis par des enquêtés sur la maison à 15 euros par jour	59

3. ETUDE DE CAS A HEROUVILLE SAINT-CLAIR, DANS LE QUARTIER DE LA GRANDE DELLE **61**

30. POURQUOI HEROUVILLE SAINT-CLAIR ?	61
31. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT D'HEROUVILLE SAINT-CLAIR	62
A) QUELQUES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES SUR HEROUVILLE SAINT-CLAIR	62
(a) Hérouville Saint-Clair, le deuxième pôle économique de l'agglomération caennaise	62
(b) Une commune qui perd de la population	62
(c) Un parc locatif social abondant mais peu d'accèsion à la propriété	62
B) QUELQUES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU QUARTIER DE LA GRANDE DELLE	63

32. LES MAISONS A 15 EUROS PAR JOUR DANS LE QUARTIER DE LA GRANDE DELLE	65
A) LE CONTEXTE DE LA REALISATION DES MAISONS A 15 EUROS PAR JOUR	65
B) L'IMPORTANCE DU PASS FONCIER ET DU PTZ MAJORE DANS L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	66
C) DEVELOPPER UNE AUTRE POLITIQUE D'ACCESSION A LA PROPRIETE	66
4. <u>CONCLUSION</u>	68
Conclusion générale	70
Références bibliographiques	72
Table des abréviations utilisées	79
Table des illustrations	80
Table des matières	81
Annexes	85

Annexe 1 : questionnaire pour les élus désireux de mettre en place la maison à 15 euros par jour

Etudiante en 5^{ème} année à l'Ecole Polytechnique Universitaire de Tours, spécialisée en génie de l'aménagement et de l'urbanisme, mon projet de fin d'études porte sur les dispositifs d'accès sociale à la propriété, en particulier, la maison à 15€ par jour, élaborée par le Ministre du Logement et de la Ville, Mme Christine Boutin.

Je m'interroge sur les raisons, du point de vue des élus, d'appliquer ce dispositif sur leur commune, mais aussi les conséquences de cette politique d'accès sociale à la propriété sur le développement territorial.

J'ai besoin de votre collaboration pour accomplir et réussir mon travail.

Merci à l'avance.

Amel ESSALEMY

Comment répondre :

Ce sont des questions auxquelles vous allez rédiger votre propre réponse.

1. Elu de la commune (précisez le département) :
2. Aujourd'hui, le gouvernement propose la maison à 15€ par jour. Pour quelles raisons avez-vous mis en œuvre ce dispositif sur votre commune ?
Précisez quels sont les :
 - Enjeux
 - Avantages
 - Inconvénientsde ce dispositif.
3. Qu'attendez-vous de ce dispositif, en retombées sociales et économiques sur votre commune ?
4. Diriez-vous que la maison à 15€ par jour promeut le mélange des ménages sur votre commune ?
5. Comment avez-vous évalué le coût de la mise en place de ce dispositif, pour votre commune ?
6. Le volet environnemental du dispositif est-il un argument en faveur de sa mise en œuvre ?

Annexe 2 : questionnaire pour les élus ne souhaitant pas mettre en place la maison à 15 euros par jour

Etudiante en 5^{ème} année à l'Ecole Polytechnique Universitaire de Tours, spécialisée en génie de l'aménagement et de l'urbanisme, mon projet de fin d'études porte sur les dispositifs d'accès sociale à la propriété, en particulier, la maison à 15€ par jour, élaborée par le Ministre du Logement et de la Ville, Mme Christine Boutin.

Je m'interroge sur les raisons pour lesquelles les élus n'ont pas appliqué ce dispositif sur leur commune.

J'ai besoin de votre collaboration pour accomplir et réussir mon travail.

Merci à l'avance.

Amel ESSALEMY

Comment répondre :

Ce sont des questions auxquelles vous allez rédiger votre propre réponse.

7. Elu de la commune (précisez le département) :
8. Aujourd'hui, le gouvernement propose la maison à 15€ par jour. Pour quelles raisons n'avez-vous pas mis en œuvre ce dispositif sur votre commune ?
Précisez quelles sont les limites de ce dispositif.
9. En tant qu'élus, quel type de commune est susceptible de mettre en place la maison à 15€ par jour ?
10. Diriez-vous que la maison à 15€ par jour promeut le mélange des ménages ?

Annexe 3 : questionnaire pour les habitants

Questionnaire d'enquête

Bonjour, je suis étudiante en 5^{ème} année en école d'ingénieurs à Polytech'Tours. J'étudie l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

Mon projet de fin d'études porte sur les dispositifs d'accession sociale à la propriété, notamment la maison à 15€ par jour, élaborée par Mme Christine Boutin, ministre du Logement et de la Ville. L'objectif de ce travail est d'étudier les impacts sociaux et économiques de la maison à 15€ par jour chez les primo-accédants d'une collectivité. Si vous voulez bien répondre aux questions qui suivent, cela ne prendra que quelques minutes. C'est anonyme.

Merci à l'avance.

Amel ESSALEMY

Comment répondre :

Veuillez faire un X devant la réponse de votre choix, lorsque le cas se présente.

Avant la maison à 15€ par jour...

1. Dans quel type de logement viviez-vous, vous et votre conjoint, avant ?
 - a. Parc HLM
 - b. Résidence privée
 - c. Autres (précisez) :
2. Durant combien de temps aviez-vous habité dans ce logement ?
3. Dans quel quartier ? (Précisez la localisation)

... Les raisons de votre choix

4. Pourquoi avez-vous saisi cette opportunité ? (rangez par ordre d'importance de 1 à 6)

Etre propriétaire	
Avoir un logement plus grand	
Vivre dans un cadre plus agréable	
Epanouir la famille	
« C'était dans mes moyens »	
Autres :	

5. Quels sont les avantages de vivre dans une maison à 15€ par jour ?
6. Quels sont ces inconvénients ?
7. Qu'auriez-vous fait sans la maison à 15€ par jour
8. Que souhaitez-vous améliorer dans votre cadre de vie ?

Transports

9. Avez-vous une voiture ?
 - a. Oui
 - b. Non

10. Combien ?
 - a. 1
 - b. 2
 - c. Plus

11. Où se situe votre lieu de travail ?
 - a. Près de chez vous
 - b. Dans la commune où vous vivez
 - c. Dans une autre commune (précisez laquelle) :
 - d. Autres (précisez) :

12. Combien de kilomètres parcourez-vous, vous et votre conjoint, pour aller au travail (approximativement)?

13. Y a-t-il des transports collectifs près de chez vous ?
 - a. Oui Si oui, reportez-vous directement à la question 14
 - b. Non Si non, reportez-vous directement à la question 15

14. Les utilisez-vous ? Pourquoi ?

15. Expliquez pour quelles raisons.

Communication

16. Comment avez-vous été informé du dispositif de la maison à 15€ par jour ?
 - a. Par votre municipalité
 - b. Par la télévision
 - c. Par Internet
 - d. Autres (précisez) :

17. Le montage financier pour la maison vous a-t-il semblé :
 - a. Simple
 - b. Assez simple
 - c. Pas du tout simple

18. Diriez-vous que la maison à 15€ par jour permettant aux ménages à revenus modestes de devenir propriétaires est :
 - a. Très satisfaisante ?
 - b. Satisfaisante ?
 - c. Insatisfaisante ?
 - d. Très insatisfaisante ?

19. Pourquoi ?

Quelques informations...

20. Âge (le vôtre et celui de votre conjoint) :
21. Commune où vous habitez :
22. Profession (le vôtre et celle de votre conjoint):

Constitution du ménage

23. Combien de personnes habitent dans la maison ?
 - a. Moins de 4
 - b. Plus de 4

24. Combien d'enfants avez-vous ?

Leur âge :

Annexe 4 : questionnaire pour les professionnels

Bonjour, je suis étudiante en 5^{ème} année en école d'ingénieurs à Polytech'Tours. J'étudie l'aménagement du territoire et l'urbanisme. J'ai besoin de votre collaboration pour accomplir et réussir mon travail.

Mon projet de fin d'études porte sur les dispositifs d'accession sociale à la propriété, notamment la maison à 15[€] par jour, élaborée par Mme Christine Boutin, ministre du Logement et de la Ville. C'est pour cela que je publie les questions suivantes sur le site de la maison à 15€ par jour.

L'objectif de ce travail est d'étudier les raisons et les conséquences d'une telle politique d'accession sociale à la propriété sur le développement territorial, par le biais de la maison à 15[€] par jour, prise par les élus d'une collectivité.

Si vous voulez bien répondre aux questions qui suivent, cela m'aidera dans mon travail.

Merci à l'avance.

Amel ESSALEMY

Comment répondre :

Ce sont des questions auxquelles vous allez rédiger votre propre réponse.

1. Aujourd'hui, le gouvernement propose la maison à 15[€] par jour. Pour quelles raisons (n') avez-vous (pas) mis en œuvre ce dispositif sur votre territoire ? Précisez les enjeux, les avantages, les inconvénients et les limites de ce dispositif.
2. Quels peuvent être les impacts sociaux et économiques de l'accession sociale à la propriété destinée aux ménages modestes ?
3. Diriez-vous que la maison à 15€ par jour est un outil de mixité sociale ?
4. Avez-vous une idée du coût de la mise en place de ce dispositif de la maison à 15€ par jour ?
5. Le volet environnemental des dispositifs « maison à 100 000€ » et « maison à 15[€] par jour » est-il un argument en faveur de leur mise en œuvre ?

Annexe 5 : questionnaire pour l'agence d'urbanisme de Tour(s) Plus

Etudiante en 5^{ème} année à l'Ecole Polytechnique Universitaire de Tours, spécialisée en génie de l'aménagement et de l'urbanisme, mon projet de fin d'études porte sur les dispositifs d'accès sociale à la propriété, en particulier, la maison à 15€ par jour.

L'objectif de ce questionnaire est d'étudier les raisons des élus du choix d'appliquer la politique d'accès sociale élaborée par le Ministère du Logement et de la Ville, et les enjeux attendus.

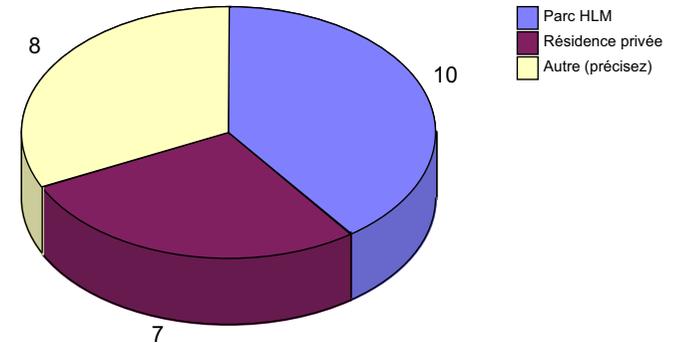
1. Y a-t-il eu des communes à l'échelle de Tour(s) + qui se sont engagées à mettre en place la maison à 100 000€ ? Pourquoi ?
2. Aujourd'hui, le gouvernement propose la maison à 15€ par jour. En tant que professionnel, pour quelles raisons ce dispositif (ne) serait (pas) mis en œuvre sur le territoire tourangeau ?
Précisez quels en sont les :
 - Enjeux
 - Avantages
 - Inconvénients
3. En tant que professionnel, pensez-vous que le dispositif est intéressant (efficace, pertinent) pour le développement du territoire ? (lutter contre le vieillissement de la population, accueillir une nouvelle population, maintenir un équipement, etc...)
4. Diriez-vous que la maison à 15€ par jour promeut la mixité sociale, notamment en périphérie ?
5. A l'heure du Grenelle de l'Environnement où les politiques publiques cherchent à limiter l'étalement urbain et à économiser l'espace, le dispositif répond-il aux mêmes enjeux ?

Je vous remercie d'avoir pris le temps de répondre à mes questions.

Avant la maison à 15^e par jour...

1. Dans quel type de logement vivez-vous, vous et votre conjoint?

lieu de résidence	Nb. cit.	Fréq.
Parc HLM	10	40,0%
Résidence privée	7	28,0%
Autre (précisez)	8	32,0%
TOTAL OBS.	25	100%



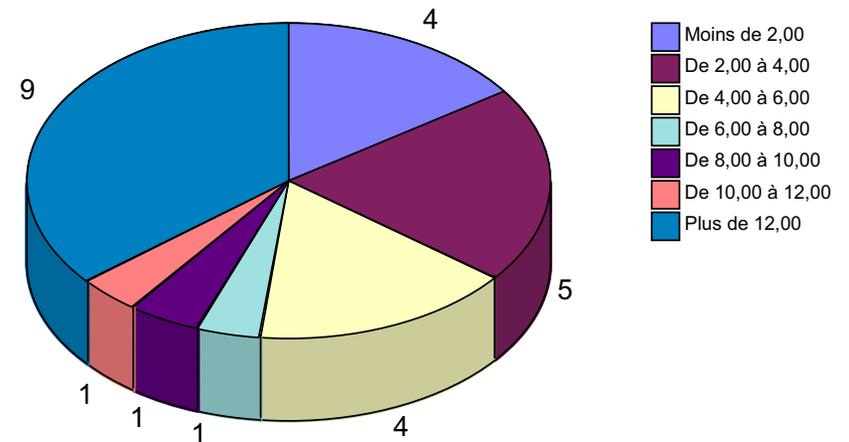
2. Durant combien de temps avez-vous habité dans ce logement ?

année	Nb. cit.	Fréq.
Moins de 2,00	4	16,0%
De 2,00 à 4,00	5	20,0%
De 4,00 à 6,00	4	16,0%
De 6,00 à 8,00	1	4,0%
De 8,00 à 10,00	1	4,0%
De 10,00 à 12,00	1	4,0%
Plus de 12,00	9	36,0%
TOTAL OBS.	25	100%

Minimum = 1, Maximum = 25

Somme = 202

Moyenne = 8,08 Ecart-type = 7,11



3. Dans quel quartier ? (Précisez la localisation)

Les habitants ayant répondu au questionnaire vivent dans des communes de différente taille. Les communes sont situées dans les 3 zones (A, B et C) : de Paris à Saint-Hilaire au Temple (278 habitants) en passant par Creil.

... Les raisons de votre choix

4. Pourquoi avez-vous saisi cette opportunité ? (rangez par ordre d'importance de 1 à 6)

raisons	Nb. cit. (rang 1)	Fréq.	Nb. cit. (rang 2)	Fréq.	Nb. cit. (rang 3)	Fréq.	Nb. cit. (rang 4)	Fréq.	Nb. cit. (rang 5)	Fréq.	Nb. cit. (rang 6)	Fréq.	Nb. cit. (somme)	Fréq.
Être propriétaire	12	48,0%	4	16,0%	1	4,0%	2	8,0%	0	0,0%	0	0,0%	19	76,0%
Avoir un logement plus grand	9	36,0%	7	28,0%	0	0,0%	2	8,0%	1	4,0%	1	4,0%	20	80,0%
Vivre dans un cadre plus agréable	2	8,0%	7	28,0%	8	32,0%	1	4,0%	1	4,0%	0	0,0%	19	76,0%
Epanouir la famille	1	4,0%	4	16,0%	7	28,0%	6	24,0%	0	0,0%	0	0,0%	18	72,0%
"C'était dans mes moyens"	0	0,0%	1	4,0%	3	12,0%	2	8,0%	6	24,0%	1	4,0%	13	52,0%
Autre	1	4,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	8,0%	6	24,0%	9	36,0%
TOTAL OBS.	25		25											

5. Quels sont les avantages de vivre dans une maison à 15€ par jour ?

6. Quels sont ces inconvénients ?

7. Qu'auriez-vous fait sans la maison à 15^e par jour ?

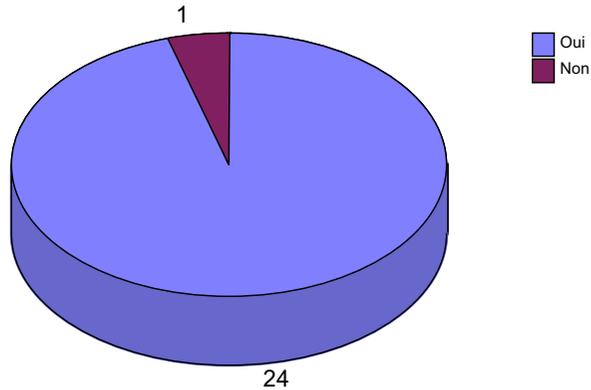
8. Que souhaitez-vous améliorer dans votre cadre de vie ?

Les questions 5, 6, 7 et 8 ont été traitées dans le rapport dans la deuxième partie, dans la section Promoteurs, élus et habitants sur le site de la maison à 15 euros par jour.

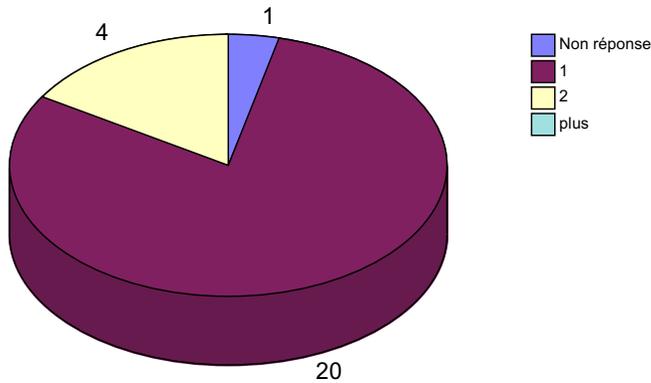
Transports

9. Avez-vous une voiture ?

Oui Non	Nb. cit.	Fréq.
Oui	24	96,0%
Non	1	4,0%
TOTAL OBS.	25	100%



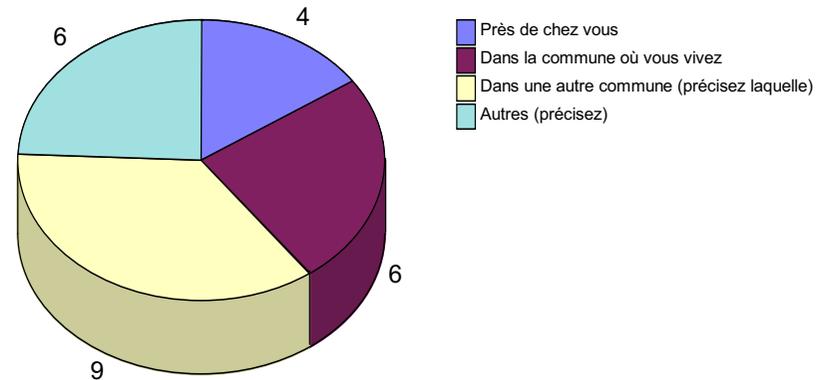
10. Combien ?



nombre	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	1	4,0%
1	20	80,0%
2	4	16,0%
plus	0	0,0%
TOTAL OBS.	25	100%

11. Où se situe votre lieu de travail ?

lieu	Nb. cit.	Fréq.
Près de chez vous	4	16,0%
Dans la commune où vous vivez	6	24,0%
Dans une autre commune (précisez laquelle)	9	36,0%
Autres (précisez)	6	24,0%
TOTAL OBS.	25	100%



12. Combien de kilomètres parcourez-vous, vous et votre conjoint, pour aller au travail (approximativement)?

distance	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	2	8,0%
Moins de 10	6	24,0%
De 10 à 20	9	36,0%
De 20 à 30	2	8,0%
De 30 à 40	1	4,0%
De 40 à 50	0	0,0%
De 50 à 60	1	4,0%
Plus de 60	4	16,0%
TOTAL OBS.	25	100%

Minimum = 0, Maximum = 80

Somme = 536

Moyenne = 23,30 Ecart-type = 25,33

13. Y a-t-il des transports collectifs près de chez vous ?

oui non1	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	4	16,0%
Oui	15	60,0%
Non	6	24,0%
TOTAL OBS.	25	100%

14. Les utilisez-vous ? Pourquoi ?

Les habitants utilisent les transports en communs pour différentes raisons : économiques, écologiques et pour des raisons pratiques.

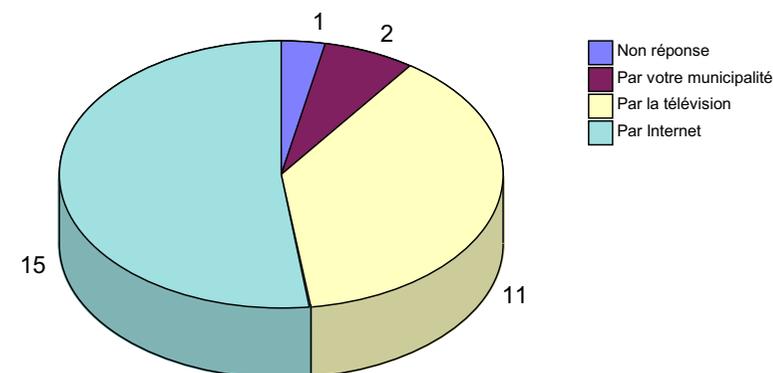
15. Expliquez pour quelles raisons.

Les habitants n'utilisant pas les transports communs l'expliquent par l'absence d'intérêt et par l'incompatibilité avec leurs horaires de travail.

Communication

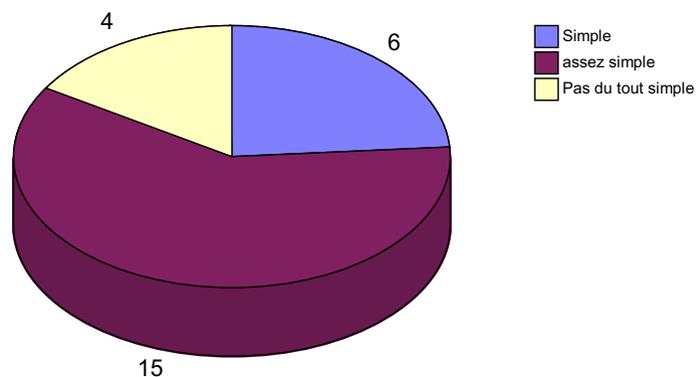
16. Comment avez-vous été informé du dispositif de la maison à 15€ par jour ?

manière	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	1	4,0%
Par votre municipalité	2	8,0%
Par la télévision	11	44,0%
Par Internet	15	60,0%
TOTAL OBS.	25	



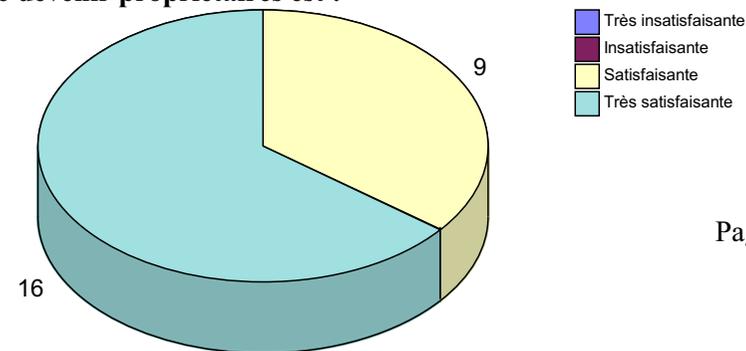
17. Le montage financier pour la maison vous a-t-il semblé :

difficulté	Nb. cit.	Fréq.
Simple	6	24,0%
assez simple	15	60,0%
Pas du tout simple	4	16,0%
TOTAL OBS.	25	100%



18. Diriez-vous que la maison à 15€ par jour permettant aux ménages à revenus modestes de devenir propriétaires est :

ECHELLE	Nb. cit.	Fréq.
Très insatisfaisante	0	0,0%
Insatisfaisante	0	0,0%
Satisfaisante	9	36,0%
Très satisfaisante	16	64,0%
TOTAL OBS.	25	100%



Moyenne = 3,64 Ecart-type = 0,49

19. Pourquoi ?

Cette question a été traitée dans le rapport, dans la deuxième partie, dans la section Promoteurs, élus et habitants sur le site de la maison à 15 euros par jour.

Quelques informations...

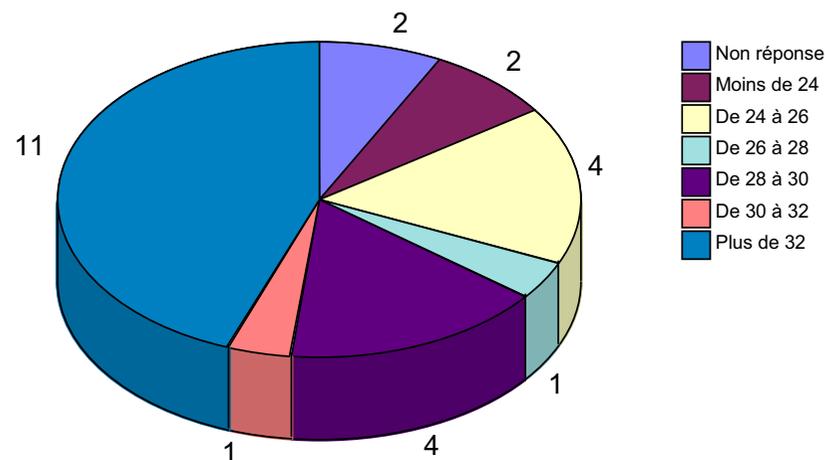
20. Âge (le vôtre et celui de votre conjoint)

AGE	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	2	8,0%
Moins de 24	2	8,0%
De 24 à 26	4	16,0%
De 26 à 28	1	4,0%
De 28 à 30	4	16,0%
De 30 à 32	1	4,0%
Plus de 32	11	44,0%
TOTAL OBS.	25	100%

Minimum = 22, Maximum = 50

Somme = 732

Moyenne = 31,83 Ecart-type = 7,37



21. Commune où vous habitez

Les habitants ayant répondu au questionnaire vivent dans des communes de différente taille. Les communes sont situées dans les 3 zones (A, B et C) : de Paris à Saint-Hilaire au Temple (278 habitants) en passant par Creil.

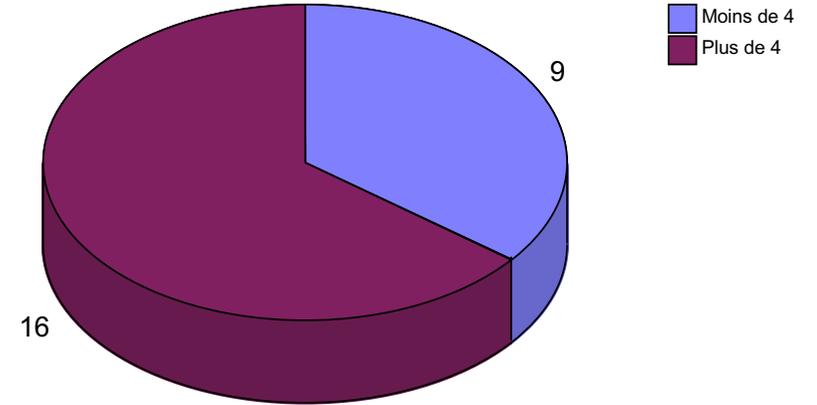
22. Profession (le vôtre et celle de votre conjoint)

Les habitants ayant répondu sont principalement des ouvriers, des salariés et des intérimaires.

Constitution du ménage

23. Combien de personnes habitent dans la maison ?

TAILLE FOYER	Nb. cit.	Fréq.
Moins de 4	9	36,0%
Plus de 4	16	64,0%
TOTAL OBS.	25	100%



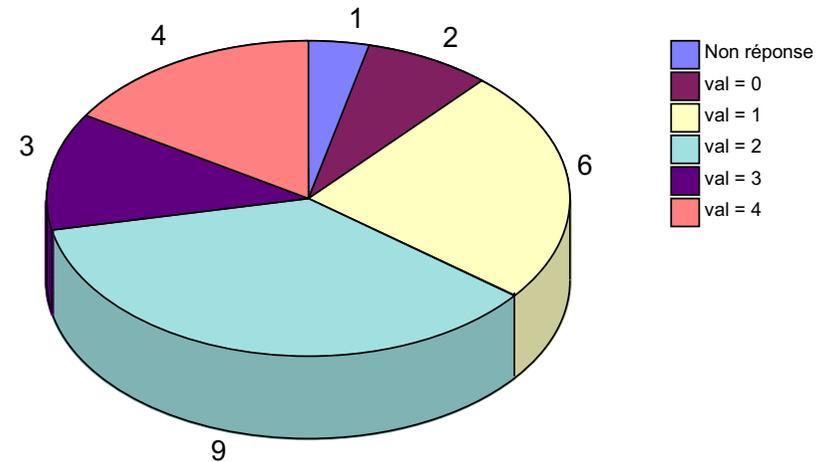
24. Combien d'enfants avez-vous ?

NB_ENFANTS	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	1	4,0%
val = 0	2	8,0%
val = 1	6	24,0%
val = 2	9	36,0%
val = 3	3	12,0%
val = 4	4	16,0%
TOTAL OBS.	25	100%

Minimum = 0, Maximum = 4

Somme = 49

Moyenne = 2,04 Ecart-type = 1,20



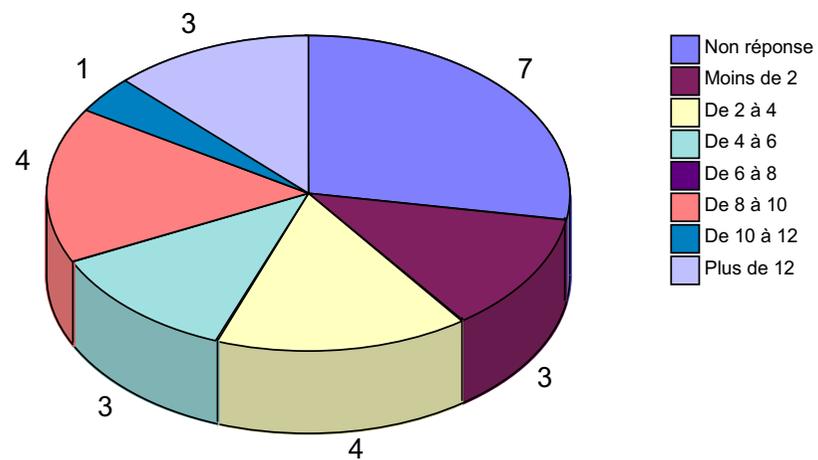
25. Leur âge

âge	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	7	28,0%
Moins de 2	3	12,0%
De 2 à 4	4	16,0%
De 4 à 6	3	12,0%
De 6 à 8	0	0,0%
De 8 à 10	4	16,0%
De 10 à 12	1	4,0%
Plus de 12	3	12,0%
TOTAL OBS.	25	100%

Minimum = 0, Maximum = 26

Somme = 132

Moyenne = 7,33 Ecart-type = 6,85



Compte rendu d'entretien – projet de fin d'études

**Alice de Oschner – agence d'urbanisme de tour(s) plus –
23/02/09 à 14h**

- 1. Aujourd'hui, le gouvernement propose la maison à 15€ par jour. En tant que professionnel, pour quelles raisons ce dispositif (ne) serait (pas) mis en œuvre sur le territoire tourangeau ?**

Le Prêt à Taux Zéro est une aide aux ménages qui dépend avant tout des caractéristiques de ces derniers et seulement après du bien concerné. Il s'agit d'un prêt complémentaire aux autres dispositifs financiers (le Pass-Foncier, le Prêt à Taux Zéro, le Prêt à Taux Zéro majoré). Des opérations de maison à 15€ par jour se réalisent en Loir et Cher (41). Dans le département voisin, il existe une aide publique de la collectivité de Tour(s) Plus, le prêt imm0% de Tour(s) Plus, déclenchant le Pass Foncier et/ ou la majoration du prêt à taux zéro. Le Conseil Général propose aussi une aide financière pour développer l'accession sociale à la propriété.

Les enjeux:

Développer l'accession à la propriété pour les ménages modestes, lutter contre le vieillissement de la population qui est devenu un enjeu considérable pour les collectivités, développer la ville, accueillir une nouvelle population, maintenir des équipements municipaux sont autant d'enjeux importants pour une collectivité. La maison à 15€ par jour peut être un outil utile dans une telle logique.

Les avantages:

Les garanties de relogement et de rachat se sont améliorées par rapport aux précédentes politiques d'accession sociale à la propriété qui, en cas d'échec dans le remboursement des emprunts, excluaient le ménage.

Le Pass-Foncier et le PTZ sont des outils financiers qui élargissent l'éventail des ménages susceptibles d'acquérir la maison à 15 € par jour, et permettent surtout aux ménages modestes (gagnant entre 1,5 et 2 SMIC) de devenir propriétaires.

Les inconvénients:

Le remboursement du Prêt à Taux Zéro se fait en fonction des ressources, sans prendre en compte la composition familiale. Les ménages les plus modestes bénéficieront d'un différé total sur 18 ans tandis que les plus argentés (en haut de plafond) n'en auront pas. De même que le montant de l'APL est modeste et

restrictive dans la maison à 15€ par jour : en effet, la modularité de l'APL, liée à l'âge des enfants, rend « périlleux » de trop s'appuyer sur elle.

Le Pass-Foncier, bien qu'il soit à terme une aide pour les ménages, comporte des difficultés lourdes, et qui peut être complexe à monter. D'autant plus que les collectivités locales ne sont pas habituées à un tel montage : il y a un besoin pédagogique d'expliquer le Pass-Foncier. Compte tenu de ces critères d'attribution, le Pass-Foncier peut être interprété comme « une barrière » contre l'occupation des logements neufs par les personnes âgées.

Un partenariat est mis en place dans le dispositif de la maison à 15€ par jour. Ce partenariat réunit le promoteur immobilier, le 1% Logement ⁷⁷et la collectivité. Il est parfois difficile de le mettre en place pour des raisons diverses comme la mobilisation du terrain par la collectivité ou encore le montage financier complexe.

Mener une telle politique d'accession sociale à la propriété est contraire à celle du Grenelle de l'Environnement, d'autant plus que l'on cherche à maîtriser l'étalement urbain, à économiser l'espace. Toutefois, aider les plus modestes à accéder à la propriété remplit le volet social du développement durable, même s'il faut veiller à ce que ce dispositif n'encourage pas l'étalement urbain. Par exemple, ce dispositif peut contribuer à développer l'individuel groupé sur des petites parcelles, qui dans certains contextes urbains et périurbains trouve tout son sens. Cela est d'autant plus vrai si le dispositif est élargi au collectif.

2. En tant que professionnel, pensez-vous que le dispositif est intéressant (efficace, pertinent) pour le développement du territoire ? (lutter contre le vieillissement de la population, accueillir une nouvelle population, maintenir un équipement, etc....)

Le dispositif de la maison à 15€ par jour permet de développer la ville, d'accueillir une nouvelle population, de lutter contre le vieillissement, maintenir l'école. Le logement neuf, comme la maison à 15€ par jour, est destiné au rajeunissement des ménages : il peut se poser le problème de la vacance qui reste difficile à évaluer, et aussi la satisfaction des ménages dans le neuf.

3. Diriez-vous que la maison à 15€ par jour promeut la mixité sociale, notamment en périphérie ?

La question de la mixité sociale en périphérie ne s'entend pas dans les mêmes termes qu'une zone plus centrale. En effet, ce sont déjà plus souvent des ménages modestes qui s'installent en périphérie. Y proposer des maisons à 15 € irait

⁷⁷ Le 1% logement qui reste propriétaire du terrain jusqu'à la fin du remboursement par les ménages proposait un prêt à long terme, au lieu du Pass Foncier. Le 1% logement voit l'occasion de développer l'accession sociale à la propriété.

dans le même sens de composition sociologique. On peut alors s'interroger sur la mixité sociale recherchée. Même si les futurs primo-accédants vivent en périphérie, ils se retrouveront avec des propriétaires avec les mêmes revenus, du fait du faible coût foncier dans cette zone.

Documents fournis :

Fiche n°8 ⁷⁸: Les grands types d'accession aidée à la propriété (actuellement en vigueur)

Fiche n°12 ⁷⁹: Les différentes modalités de cession des droits de propriété

⁷⁸ Il s'agit d'une fiche rédigée par l'Agence d'urbanisme de Tour(s) Plus mais non encore publiée, et donc non officielle

⁷⁹ Idem

Compte rendu d'entretien – projet de fin d'études

Pascal Thouroude responsable commercial à Edifidès (promoteur immobilier) –24/ 02/ 2009 à 18h

1. Pourquoi Edifidès, promoteur immobilier du projet des maisons à 15€ par jour à Hérouville Saint-Clair, a adopté ce dispositif? Quels en sont les enjeux?

L'enjeu principal pour Edifidès, filiale du Crédit Immobilier de France, est d'anticiper le revirement de situation qui touche l'immobilier. Edifidès est un promoteur immobilier qui possède la culture du financement du logement social et de l'accession sociale à la propriété.

Pour cette société, le Pass Foncier est une aide financière qui permet de maîtriser le prix, et notamment, de proposer un prix économiquement possible : cette innovation financière encourage l'accession à la propriété aux ménages modestes. Il en est de même pour le Prêt à Taux Zéro qui a majoré (doublé en 2009). Ces deux éléments sont importants pour le dispositif, car ils permettent de réduire le coût global de la maison à 15€ par jour, entre 20 et 30%.

D'autre part, les habitants des maisons ont pu bénéficier d'un revenu de remboursement entre 432€ par mois et 850€ par mois, et ce, grâce au Prêt à Taux Zéro. Ce sont autant d'aides financières qui permettent aux ménages modestes d'accéder à la propriété.

2. Dans quel contexte avez-vous mis en place ce dispositif?

Hérouville Saint-Clair est le deuxième pôle d'activité du Calvados. Il existe une forte densité d'entreprises qui sont en « bonne santé ». Le projet de la Grande Delle, où 10 maisons à 15€ par jour ont été aménagées, a été construit sur un terrain situé en Zone Urbaine Sensible (ZUS), ce qui a permis à Edifidès de bénéficier de la TVA à 5,5%. La société s'est fixé une limite : celle de ne pas mettre en place le Pass Foncier à plus de 20 -30 km hors de Caen.

Les maisons à 15€ par jour de la Grande Delle se situent à 12 minutes du centre ville. Un tramway se trouve à environ 200m.

Les revenus des ménages installés se situent entre 1400€ et 2000€ mensuels, brut. Il existe de nombreux équipements à la disposition des ménages : écoles maternelle et primaire, parkings, lycée et autres.

En matière de performance énergétique, les maisons à 15€ par jour suivent la réglementation thermique 2000.

3. Quelles sont les limites du dispositif?

Il est important de s'intéresser au dispositif du Pass Foncier, car il permet de développer l'accès social à la propriété auprès des ménages modestes. Toutefois, le projet porté par Edifidès a été, au début, difficile de le concrétiser car un travail pédagogique est nécessaire en amont, notamment auprès des collectivités, pour expliquer l'intérêt de ce dispositif et ses enjeux. La société a souvent été amenée à présenter le Pass Foncier⁸⁰.

⁸⁰ Les documents qui ont servi à présenter le Pass Foncier par la société ne m'ont pas été fournis à cause du secret professionnel et la concurrence. Expliquer le Pass Foncier aux collectivités a été un travail considérable pour Edifidès.

Compte rendu d'entretien – projet de fin d'études

**Yasmina Dumaisne, responsable de mission habitat
– Hérouville saint-clair – 01/04/09 13h**

1. Pourquoi la commune d'Hérouville Saint-Clair a-t-elle décidé de mettre en place la maison à 15€ par jour? Précisez les enjeux, les avantages et les inconvénients du dispositif.

Ce fut le promoteur immobilier Edifidès qui prit l'initiative de contacter le maire d'Hérouville Saint-Clair pour lui faire part de son projet. Celui-ci consistait à mettre en œuvre les maisons à 15€ par jour, avec le système du Pass Foncier. Après une longue réflexion, le maire d'Hérouville Saint-Clair accepta le projet, mais en prenant le soin d'y intégrer des principes architecturaux et de mixité sociale.

Les 10 maisons à 15€ par jour s'intègrent alors dans le projet de la Grande Delle. C'est une manière de satisfaire la volonté politique en réintégrant la maison, qui existe peu dans la commune, cette typologie proprement dite, dans le quartier de la Grande Delle. Elles se situent à proximité de divers équipements (école élémentaire, lycée, centre commercial), à quelques mètres des transports en commun.

Pour la ville d'Hérouville Saint-clair, le projet proposé par Edifidès devait mettre en valeur la mixité sociale, élément important pour la commune : « la mixité sociale passe par la diversité de l'habitat ». Ce dispositif proposé permettait de donner suite au parcours résidentiel des ménages modestes, pour qui, il était parfois gelé.

Pour assurer le suivi du parcours résidentiel de la population, la ville d'Hérouville Saint-Clair a mis en place un outil, appelé COCOLO, Conférence communale de Logement.

La maison à 15€ par jour a eu un effet considérable : la commune a reçu environ une quarantaine de demandes de ménages venant de tout horizon (de la commune, des environs voire même des départements voisins). Cela s'explique par le fait que peu de collectivités à proximité aient mis en place ce dispositif.

Un travail de sélection des candidats potentiels a dû être effectué : des critères de sélection ont été créés pour prendre une décision. Les critères définis étaient en fonction de leurs revenus, de la composition de la famille. Les ménages choisis étaient de préférence de la commune d'Hérouville Saint-Clair, et en particulier, ceux qui souhaitaient accéder

à la propriété et qui étaient alors connus des services municipaux.

D'autre part, c'est le promoteur immobilier Edifidès qui assurait l'aspect financier et qui expliquait le montage financier aux ménages : Edifidès a ainsi mis en place une ingénierie financière qui a permis de rassurer les ménages à revenus modestes.

2. Avez-vous une idée de l'impact socio-économique de l'accession sociale à la propriété, en particulier, par le biais de la maison à 15€ par jour sur votre territoire?

L'exemple de la maison à 15€ par jour sur Hérouville Saint-Clair montre qu'il est possible pour des revenus modestes d'acquérir un bien, et d'en devenir propriétaire.

Il existe une forme de vie de quartier entre les ménages des 10 maisons à 15€ par jour. Ils s'entendent bien.

3. Quel a été le coût global de la mise en place de la maison à 15€ par jour?

Le coût global d'une maison à 15€ par jour est d'environ 120 000€. Il faut néanmoins préciser que la démarche financière était prise en charge par Edifidès qui, comme il a été précisé dans les paragraphes ci-dessous, a effectué un travail de pédagogie.

Documents fournis :

- Revue Edifidès, Opération Trempline
- Conférence Communale d'Attribution des Logements Sociaux 1er semestre 2007

Remarques

Hérouville Saint-Clair débute un projet dans laquelle elle souhaiterait construire des maisons accès sur le développement durable, en travaillant avec un promoteur différent d'Edifidès. En effet, la commune souhaite accueillir d'autres types de ménages. Son objectif, dans ce contexte, n'est pas forcément le développement de l'accession sociale à la propriété.

