

INTERVENTION DE MADAME CHRISTINE BOUTIN
Ministre du logement et de la ville

SIGNATURE DE LA CHARTE « PRIMO ACCEDANT »
POUR LA MAISON POUR 15 EURO PAR JOUR

Jeudi 21 février 2008

Mesdames, Messieurs,

Je suis heureuse de vous accueillir pour la signature de la Charte « propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour ». Cette maison, au regard des questions qui me sont posées par la presse depuis ce matin, je veux le préciser d'emblée et avec force: ce n'est pas la maison Borloo. Cela n'a rien à voir. C'est un projet totalement nouveau, extraordinairement pragmatique, qui tire les enseignements de toutes les expériences passées, heureuses ou malheureuses.

L'autre aspect essentiel dont je veux vous faire part en préambule, c'est que « *Ma maison pour 15 euros par jour* », c'est certes une aubaine pour les familles qui vont en bénéficier ; c'est certes un dispositif en faveur de l'accession sociale à la propriété ; c'est certes une manière de construire encore et toujours plus ; mais, c'est aussi une aubaine pour toutes celles et ceux qui n'ont pas accès au logement ordinaire alors qu'ils en auraient les moyens. Je veux parler de ceux qui vivent actuellement dans les centres d'hébergement (une place sur deux en CHRS, une place sur cinq en CHU, est occupée par un « travailleur pauvre », c'est inacceptable !). Ces derniers ont d'énormes difficultés à accéder aux logements, qu'ils soit dans le parc social ou dans le parc privé.

Pourquoi une aubaine ?

Tout simplement parce que les familles qui vont investir dans « *Ma maison pour 15 euros par jour* » sont pour la très grande majorité d'entre elles, actuellement locataires dans le parc public ou social. Du fait de leur accession, elles vont libérer des logements dont nous avons besoin. « *Ma maison pour 15 euros par jour* », je vous demande donc de la regarder aussi comme un outil au service de l'indispensable fluidité de notre parc de logement. Nous prévoyons de réaliser 5 000 maisons, dans une première tranche cette année. C'est autant de places qui vont se libérer dans le parc locatif et qui seront ouvertes à ces travailleurs pauvres actuellement en centre d'hébergement.



Mais avant que vous décrive ce concept, je souhaite saluer tous les partenaires avec lesquels nous avons travaillé sans relâche, depuis plus de 5 mois, pour mener à bien ce projet.

Afin de ne froisser personne, je les présenterai, si vous le voulez bien, par ordre alphabétique :

- La Caisse nationale des caisses d'épargne et de prévoyance.
- Castelord S.A.
- La Compagnie générale immobilière européenne
- Le Conseil supérieur du notariat
- Le Crédit foncier de France
- CTLV
- La Fédération des promoteurs constructeurs de France
- Le Groupe Geoxia
- Maisons Bernard JAMBERT

- Maison France Confort
- Maisons Pierre
- Maison tradition
- Maisons Trecobat
- Moyse ma maison
- L'Union des constructeurs immobiliers de la fédération française du Bâtiment
- L'Union d'économie sociale pour le logement regroupant les partenaires sociaux du 1% Logement,
- Enfin, l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles

Telle est la liste de nos membres fondateurs. Naturellement, cette liste a vocation à s'allonger. Sachez d'ailleurs que d'autres organismes frappent déjà à notre porte, qu'ils soient constructeurs ou établissements financiers.

Je salue toutes les personnes présentes et je tiens, au passage, à préciser qu'aucun élu n'a été invité, compte tenu de la période de réserve, à la veille des élections municipales.

Aujourd'hui, nous allons signer une charte qui fera date dans l'histoire de l'accès populaire sécurisé à la propriété. Grâce à elle, demain, dès le 15 avril, plusieurs milliers de nos concitoyens pourront pousser la porte d'un établissement pour obtenir un projet d'accès à la propriété, un projet clefs en main, comprenant la maison, le terrain mais aussi un mode de financement ultra-sécurisé.

Je tiens chaleureusement à remercier tous les partenaires. Chacun a fait des efforts pour arriver à ce résultat parce que nous sommes tous conscients que la France ne peut plus tolérer de ne pas loger tous ses enfants. Permettez moi quelques rappels. Avoir un toit, est une exigence profondément ancrée dans la nature humaine.

Jusque dans les années 70-80, bon an, mal an, l'écrasante majorité des Français parvenaient, à se constituer un patrimoine. Les classes d'âge adultes vivaient sur un pied d'égalité : on s'endettait pour acheter, on remboursait, on se constituait un capital à transmettre à ses enfants, ... On mettait les siens à l'abri. La propriété était une sécurité à la portée de tous.

Aujourd'hui, les choses ont changé. Le logement est devenu le gouffre du pouvoir d'achat. Nos concitoyens doivent racheter à leurs aînés un immobilier hors de prix. Il faut travailler deux fois plus longtemps qu'en 1986 pour acheter la même surface, dans le même quartier. Devenir propriétaire est devenu une gageure et à bien des égards, un luxe réservé aux plus riches. Tout le monde est concerné par ce problème et en particulier, les familles qui ont besoin de grandes surfaces, à proximité des écoles.

Cette situation, outre qu'elle est injuste, participe du sentiment de déclassement social de nos compatriotes. Ne plus pouvoir se constituer un capital, être condamné, à l'âge adulte, à vivre dans un appartement plus petit que celui de son enfance, est vécu comme un échec personnel.

Voilà pourquoi la politique du logement ne peut pas être regardée comme les autres.

Voilà pourquoi la question de la propriété est centrale ; parce qu'elle participe de l'espérance que chacun peut avoir face à l'avenir et donc, de la confiance collective.

Voilà pourquoi, le Président de la République a souhaité donner les moyens aux Français de réaliser leur rêve d'accession, tout en fixant un objectif de 70% de propriétaires occupants.

C'est dans cette optique que l'été dernier, il a été décidé la déduction, les 5 premières années, des intérêts d'emprunt pour l'habitation principale (40 % la première année, 20 % pour les autres années).

Ce sont pour les mêmes raisons, qu'au mois de décembre, j'ai signé avec l'Union sociale pour l'habitat, un accord permettant la vente de 40 000 logements HLM à leurs occupants, chaque année. Cet objectif a même été dépassé hier, puisque j'ai signé un accord analogue avec les sociétés d'économie mixte concernant la vente annuelle de 3 000 autres logements.

Ceci sont les premiers pas. Il fallait aller plus loin et permettre à tous de rendre possible le rêve de la propriété.

C'est ce qui est proposé aujourd'hui.

Avec « *Ma Maison pour 15 euros par jour* », ensemble, nous proposons qu'un ménage « type », qui gagne entre 1 500 à 2 000 Euro par mois puisse construire la maison de ses rêves et se constituer un patrimoine à transmettre à ses enfants.

Le projet que nous mettons en route aujourd'hui, doit être regardé, non pas comme un projet isolé, mais comme le premier étage de la fusée qui permettra à toute famille d'accéder à la propriété. Notre responsabilité c'est de nous intéresser à tous les Français quels que soient leurs revenus car la propriété, c'est la plus grande des sécurités contre la précarité. Notre responsabilité, c'est aussi d'aider nos compatriotes à loger leur famille, à préparer leur retraite et à léguer un capital aux leurs.

Alors qu'y a-t-il d'innovant, d'efficace dans le dispositif de « Ma maison pour 15 euros par jour » ?

Tout d'abord, ce concept s'appuie sur un mécanisme nouveau qui s'adresse à un grand nombre de primo-accédants : le Pass-Foncier. Le Pass-Foncier, vous le savez, permet d'acheter une maison et un terrain d'un seul coup mais en payant en deux temps : d'abord la maison, puis, le terrain, après.

Payer en deux temps, cela permet au chèque versé à la fin du mois se limite à hauteur d'un loyer classique. 15 euro par jour ! Cela correspond à peu près à 450 euros par mois.

S'agit-il d'une maison au rabais !

La question est légitime ! Mais il se trouve que ce n'est pas le cas. La qualité et le choix seront au rendez-vous.

- Il ne s'agit pas de maisons identiques. Chaque primo-accédant, pourra choisir sa maison. Nous avons ici présents, déjà, dix constructeurs qui proposent des maisons très différentes.

- cette maison sera largement au-dessus des normes en vigueur : sa consommation énergétique sera 10% inférieures aux normes en cours ; elle bénéficiera de systèmes pour une meilleure maîtrise des consommations en eau et électricité ; elle sera pré-équipée pour le très haut débit, ...

- Elle fera minimum 85M² habitables, sur un terrain de 250 M², hors bâti, ou davantage,

- Elle sera durable, modulable parce qu'on n'a pas les mêmes besoins avec des enfants en bas âge que 10 ans plus tard, lorsqu'ils sont adolescents,

« *Ma Maison pour 15 euros par jour* », est en réalité, grâce au Pass-Foncier, une maison qui vaut entre 160 000 et 185 000 euro, terrain compris. A ce prix, nous sommes déjà réellement, dans le milieu de gamme. C'est grâce au portage du terrain par le 1% Logement pendant la durée du prêt relatif au bâti, que nous arrivons à proposer de telles prestations.

Parce que ce concept est un un concept d'accession pour les familles aux revenus modestes, il était impérieux de prévoir une certaine forme de sécurité face aux aléas de la vie.

L'achat immobilier, c'est un acte patrimonial grave et solennel, c'est l'investissement d'une vie ; c'est sans aucun doute celui qui donne le plus de frayeurs et d'angoisse. C'est pourquoi, il a été prévu :

- Premièrement, qu'en cas d'accident financier, non seulement le 1% logement rachètera la maison mais il relogera la famille.
- Deuxièmement, qu'en cas de divorce ou si la famille veut déménager avant d'avoir acheté le terrain, elle pourra revendre son bien et récupérer son capital.
- Troisième sécurité : les travaux de construction se feront à prix réduit et c'est la nouveauté que j'ai pu obtenir auprès du parlement: la TVA est réduite à 5,5% alors qu'en temps normal, pour une construction neuve, elle est de 19,6% !
- Quatrièmement, pour la deuxième phase de remboursement, celle qui concerne le terrain, il faut savoir que son prix est garanti en euros constants, en clair, actualisé par l'inflation. Cela réduit les risques de spéculation sur le prix du terrain.

Enfin , « *Ma Maison pour 15 euros par jour* » garantit aux ménages acquéreurs un taux d'effort pour se loger, qui ne sera pas supérieur à 24% alors que le taux prudentiel est de 30 %.

J'en viens à la grande nouveauté de ce projet. Celle qui le crédibilise le plus à mon sens. Son aspect « clefs en main ».

Nous le savons tous, la denrée rare, pour construire, c'est le foncier, en particulier dans les zones tendues..

La grande nouveauté, c'est que « *Ma Maison pour 15 euros* » est un concept global : financement, maison, terrain. Le candidat à l'accession de cette maison pourra s'adresser soit à un constructeur signataire de la Charte, soit à une Caisse d'épargne ou du Crédit foncier ou au 1% logement. Quel que soit son interlocuteur, celui-ci lui proposera le plan de financement établi, la liste des communes bénéficiant du Pass-Foncier et la liste des terrains disponibles.

D'ores et déjà, je puis vous dire que nombreux sont les élus, dans toute la France, y compris dans les zones tendues, qui souhaitent de la mixité sociale et frappent à la porte.

Les élus bâtisseurs ont bien compris l'intérêt qu'ils pouvaient retirer de ce mécanisme, qui certes, leur demande une mise de départ de 3 000 à 5000 euros par candidat, c'est leur participation au Pass-Foncier, mais qui leur permettra de retenir de jeunes familles dans leur commune ou d'attirer de nouvelles populations. J'ai déjà des postulants prêts à s'en emparer dès le lendemain des élections municipales.

Voilà, l'économie de notre projet de la *Maison pour 15 euros par jour*.



Mesdames, Messieurs,

L'essentiel pour nos compatriotes, c'est l'espoir de vivre mieux demain qu'hier.

Une des principales attaques portées contre le pouvoir d'achat, c'est finalement le coût du logement qui grève une part trop importante du budget des familles.

C'est pourquoi la signature de cette charte « *Propriétaire de ma Maison pour 15 euros par jour* » pour les primo-accédants est, pour moi, un grand motif de fierté et de satisfaction. Et je tiens à vous remercier publiquement, vous, tous nos partenaires et en particulier le réseau des Caisses d'épargne d'avoir été, dans cette affaire, une force de progrès, une force de proposition, une force de résolution et d'action. Vous vous êtes affirmés comme de vrais bâtisseurs, ceux d'une France sociale et populaire.

Une société forte ne peut pas être construite sur des choix tièdes. Ensemble, nous devons aller de l'avant.

Nous devons continuer d'agir sur toute la chaîne du logement. Notre pays est en train de construire comme jamais, – je vous le rappelle : 435 000 nouveaux logements ont été commencés en 2007, dont plus de 100 000 logements sociaux. Et aujourd'hui, nous avançons beaucoup pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété. « *Propriétaire de ma Maison pour 15 euros par jour* » est l'un des outils qui va permettre de proposer une nouvelle offre de logements qui contribuera à atteindre les 500 000 logements nouveaux par an, dont 120 000 logements sociaux. Et, je le répète, au delà de l'accession populaire à la propriété, il y a des places dans le parc locatif qui seront libérées pour ceux qui attendent en centres d'hébergement sociaux.

Je prends le pari devant vous, qu'à Noël, des familles mettront la clefs dans leur maison pour 15 euros par jour.

Je vous remercie,

***Seul le prononcé fait foi**