

Le Premier Ministre

Paris, le 17 octobre 2008

n° 5342/SG

à

Madame et Messieurs les préfets de région
(pour attribution)
Mesdames et Messieurs les préfets de département
(pour information)

Objet : Décisions prises pour faire face à la situation de l'immobilier

La situation du marché de l'immobilier, qui se dégrade dans le contexte de la crise financière, appelle une action résolue de l'Etat afin de soutenir la construction et maintenir la mise en chantier des logements dont le pays a besoin.

Le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, actuellement examiné au Parlement, apportera des réponses structurelles.

En outre, le Président de la République a décidé, le 1^{er} octobre 2008, de mettre en œuvre immédiatement un plan de quatre actions complémentaires :

- le lancement d'un programme exceptionnel d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 30 000 logements,
- l'augmentation de 20 000 à 30 000 du nombre d'opérations finançables en Pass-Foncier,
- une meilleure mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements publics,
- l'augmentation du plafond du prêt d'accession sociale (PAS) au niveau du prêt à taux zéro.

La réussite des trois premières mesures requiert votre engagement personnel. Elles appellent les précisions suivantes.

*

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

Ce programme exceptionnel de rachat de logements dans des opérations en projet des promoteurs sera mis en œuvre dès 2008.

L'achat par des opérateurs de logements non encore commercialisés dans des programmes en projet permettra d'engager les travaux de construction. L'objectif est de construire les logements en dépit du contexte de crise. Outre la Société nationale immobilière (SNI), filiale de la Caisse des dépôts et consignations, qui s'est déjà engagée à acquérir 10 000 logements, pourront prendre part à cette action les bailleurs sociaux ou les opérateurs du 1 % logement. L'intervention de ces opérateurs aura un effet de levier décisif à l'égard de tous les acteurs de l'immobilier.

Dès maintenant, il faut engager de manière déterminée les acquisitions en VEFA pour atteindre l'objectif de 30 000 logements au niveau national, en portant l'effort en priorité sur les zones où la situation du logement est la plus tendue. Des objectifs régionaux, prenant en compte les tensions locales du marché, ont été définis de manière indicative en fonction de la situation locale et du nombre de projets potentiels. Je vous demande de répartir votre objectif, indiqué dans l'annexe à la présente circulaire, de façon précise entre les différents territoires et les différents délégataires de compétence.

La mise en œuvre opérationnelle de cette action devra assurer la transparence dans l'expression de la demande des opérateurs et veiller à la concurrence entre les offres des promoteurs afin de garantir un niveau de prix comportant une décote par rapport aux prix actuels.

L'Etat doit faciliter et coordonner la mise en œuvre de ce programme par les différents acteurs, promoteurs, bailleurs sociaux et collectivités territoriales, en particulier celles qui sont délégataires des aides à la pierre. Il lui appartient de suivre précisément le montage des opérations et d'apporter les financements nécessaires de droit commun dans le cadre des enveloppes prévues par la loi de finances.

Les logements concernés pourront bénéficier de prêts locatifs sociaux (PLS), de prêts locatifs à usage social (PLUS) ou de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) notamment dans les zones les plus tendues ou connaissant un déficit important d'offre locative accessible pour les ménages à revenus modestes. Afin de renforcer la mixité d'usage de ces opérations nouvelles, une partie des logements peuvent s'inscrire dans des opérations de location accession sociale au travers du dispositif prêt social de location-accession (PSLA) ou dans des opérations en PASS-Foncier.

L'Etat encouragera des partenariats innovants entre opérateurs publics et promoteurs privés, dans le but de lancer des programmes mixtes qui permettront à la fois de répondre à la demande sociale et de mettre sur le marché un flux significatif de logements libres en accession.

La ministre du logement et de la ville vous délèguera, en tant que de besoin, une dotation supplémentaire et la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi arrêtera les modalités d'une nouvelle adjudication exceptionnelle auprès des établissements de crédit pour le financement d'au moins 15 000 logements en PLS par la Caisse des dépôts et consignations.

Sans attendre, vous réunirez l'ensemble des acteurs les plus directement intéressés au niveau régional pour leur présenter cette action.

Vous mettrez en place une cellule de suivi local, sous l'égide du directeur régional de l'équipement, qui associera notamment l'association régionale HLM et la fédération régionale

des promoteurs constructeurs ainsi qu'un ou plusieurs représentants des collectivités territoriales délégataires de compétence. Elle accompagnera les maîtres d'ouvrage dans l'ensemble de leur démarche et notamment dans leurs relations avec les collectivités territoriales.

Une consultation sera lancée par les opérateurs, au niveau régional, précisant leurs besoins, en localisation, typologie et prix de référence. La Société nationale immobilière réalisera pour sa part une consultation au niveau national. Vous veillerez à ce que ces consultations associent de manière transparente l'ensemble des promoteurs concernés.

Les promoteurs répondront individuellement aux demandes et une négociation de gré à gré s'engagera, dans des conditions de concurrence réelle, sans intervention de l'Etat. La proposition de montage financier fera l'objet d'un accord de l'Etat ou de la collectivité délégataire après qu'il aura été vérifié, opération par opération, que le prix de vente baisse réellement.

Vous rendrez compte chaque semaine à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, de l'avancement du programme et des éventuelles difficultés rencontrées.

L'augmentation de 20 000 à 30 000 du nombre des opérations finançables en Pass-Foncier

Le Pass-Foncier est un mécanisme d'accession populaire à la propriété, permettant une accession en deux temps, d'abord par l'achat de la maison, puis du terrain. Les accédants bénéficient d'une TVA à 5,5 %, du portage du foncier par le 1 % logement et de l'aide d'une collectivité dont le montant varie de 3 000 à 5 000 euros. Le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prévoit d'étendre aux logements collectifs le dispositif qui est actuellement réservé aux logements individuels.

Sans attendre, je vous demande d'inviter les collectivités territoriales à se mobiliser en faveur des dispositifs mis en place et à identifier, sur leur territoire, les opérations permettant de répondre à l'attente de nos concitoyens de pouvoir devenir propriétaire.

Vous veillerez à ce que soit désigné, dans chaque département, un interlocuteur des élus et des professionnels pour favoriser la mise en œuvre de ce dispositif d'accession populaire à la propriété et pour assurer le suivi des programmes de construction engagés. Cet interlocuteur pourra s'appuyer sur l'équipe de soutien qui a été mise en place à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une meilleure mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements publics

Le comité interministériel pour le développement de l'offre de logements (CIDOL) du 28 mars 2008 a arrêté une liste de sites devant faire l'objet d'une cession pour la construction de logements.

Vous veillerez à accélérer la mise en œuvre de ces programmes et à en tenir informé le délégué interministériel pour le développement de l'offre de logements.

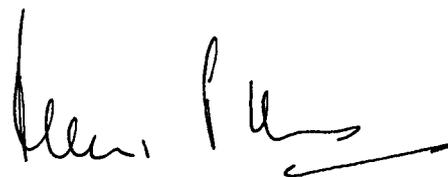
Ce programme sera complété par des cessions permises par les restructurations des implantations militaires annoncées au mois de juillet 2008 et par le plan patrimonial réactualisé de Réseau ferré de France. Les mécanismes de cession des biens immobiliers de l'Etat seront complétés, notamment en ayant recours à des baux permettant un intéressement ultérieur de l'Etat à la valeur créée.

*

Je vous demande de réunir d'ici la fin du mois d'octobre le comité régional de l'habitat pour présenter à l'ensemble des partenaires le plan d'action du Gouvernement en faveur de l'immobilier et sa déclinaison régionale.

Vous mettrez en place à vos côtés une cellule de veille et de suivi réunissant acteurs publics et privés.

Vous rendrez compte tous les mois à la ministre du logement et de la ville de la mise en œuvre des trois actions décidées par le Président de la République.



François FILLON

Annexe

Régions	Objectifs de logements (acquisitions VEFA)
Ile-de-France	6000 à 9000
Alsace	600 à 900
Aquitaine	1800 à 2700
Auvergne	240 à 360
Bourgogne	240 à 360
Bretagne	1200 à 1800
Centre	240 à 360
Champagne-Ardenne	240 à 360
Franche-Comté	240 à 360
Languedoc-Roussillon	1800 à 2700
Limousin	240 à 360
Lorraine	480 à 720
Midi-Pyrénées	480 à 720
Nord-Pas-de-Calais	960 à 1440
Basse-Normandie	240 à 360
Haute-Normandie	240 à 360
Pays de la Loire	1200 à 1800
Picardie	600 à 900
Poitou-Charentes	240 à 360
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	3600 à 5400
Rhône-Alpes	3000 à 4500
Corse	120 à 180