

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2016/2123

Aide à la primo accession pour le logement collectif neuf (Plan 3A tranche 2) – Modalités d’attribution de subventions complémentaires à la Métropole de Lyon – Lancement de l’opération 60059009 – Affectation d’une partie de l’AP 2015-3 – programme 00016

Direction de l’Aménagement Urbain

Rapporteur : M. LE FAOU Michel

SEANCE DU 6 JUIN 2016

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 8 JUIN 2016

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 30 MAI 2016

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 10 JUIN 2016

DELIBERATION AFFICHEE LE : 15 JUIN 2016

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme BRUGNERA, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. BRUMM, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme DOGNIN-SAUZE, M. DURAND, Mme REYNAUD, M. LE FAOU, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, M. FENECH, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINE, Mme FONDEUR, M. PELAEZ, M. LEVY, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme NACHURY (pouvoir à M. HAVARD), M. BRAILLARD (pouvoir à M. BERNARD), M. COULON (pouvoir à M. TOURAINE), Mme BURILLON (pouvoir à Mme CONDEMINE)

ABSENTS NON EXCUSES :

2016/2123 - AIDE A LA PRIMO ACCESSION POUR LE LOGEMENT COLLECTIF NEUF (PLAN 3A TRANCHE 2) – MODALITES D'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES A LA METROPOLE DE LYON – LANCEMENT DE L'OPERATION 60059009 – AFFECTATION D'UNE PARTIE DE L'AP 2015-3 – PROGRAMME 00016 (DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 13 mai 2016 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération n° 2013/6098 du 20 décembre 2013, le Conseil municipal a approuvé l'attribution d'une enveloppe en faveur de la primo-accession pour le logement collectif neuf et les modalités d'attribution de subventions complémentaires à la Communauté urbaine de Lyon.

Par délibération n° 2014/680 du 24 novembre 2014, le Conseil municipal a approuvé un alignement des modalités d'attribution des subventions complémentaires à la Communauté urbaine de Lyon et a prolongé l'opération sur l'année 2015.

Par délibération n° 2016/2144 du 6 juin 2016, vous avez approuvé l'actualisation des autorisations de programme dans le cadre de la gestion financière du plan d'équipement pluriannuel de la Ville de Lyon, dont celle « Habitat 2015-2020 » n°2015-3, programme 00016.

Le Plan 3A, engagé dans une période de tension immobilière encourageait les promoteurs à une modération des prix de vente des logements sur tout ou partie des programmes labellisés en contrepartie de la communication déployée par le Grand Lyon d'une part et de la mise en place de subventions d'autre part. A l'échelle de la Métropole, 139 programmes ont été labellisés soit 3 255 logements abordables, représentant 35 % de l'offre globale de logements neufs sur la période ; 1100 primes ont été versées en 2 ans à des ménages primo-accédants pour l'achat d'un logement à prix abordable. L'opération a également eu un effet modérateur sur les prix de marché.

A l'échelle de la Ville de Lyon, 19 programmes immobiliers ont été labellisés par 9 promoteurs privés et 4 opérateurs sociaux. 278 primes du Grand Lyon ont été attribuées. Parmi les bénéficiaires, 100 ont également obtenu la prime complémentaire communale, dont 34 répondant aux critères initiaux (ménages avec enfant issu du parc social).

En favorisant l'accession à la propriété de ménages modestes et intermédiaires, le Plan 3A a contribué à maintenir une mixité sociale dans l'agglomération et notamment dans les arrondissements de Lyon, notamment ceux qui comportent des projets urbains importants (Confluence, Girondins, Duchère, Mermoz), en cohérence avec les efforts engagés pour la production d'une offre répondant aux besoins en nombre et accessible à tous.

Le Conseil de la Métropole a décidé en mars 2016 de relancer le plan 3A à compter du 1^{er} avril 2016 avec une enveloppe prévisionnelle d'investissement de 2 800 000 euros et un objectif de 500 primes par an dans la limite du budget disponible. Dans un contexte immobilier moins tendu, et en complément du Prêt à Taux Zéro (PTZ), cette aide permet de stabiliser la part des accédants dans les nouveaux programmes et de limiter le départ des familles vers la périphérie.

Les bénéficiaires de l'aide seront les ménages disposant du Prêt à Taux Zéro en vigueur, c'est-à-dire les ménages locataires depuis au minimum deux ans, sous plafonds de ressources, variables selon le secteur et la composition familiale (annexe). Le Prêt à Taux zéro a été recalibré pour 2016 et 2017 : sa cible est élargie et il est plus favorable aux ménages à revenus modestes, qui peuvent désormais bénéficier d'un différé d'amortissement plus important (jusqu'à 15 ans). Par ailleurs, le passage de Lyon en zone A donne accès au PTZ à plus de ménages : plafonds de ressources plus élevé, montant du prêt plus important et différé de remboursement à 100 % jusqu'à 15 ans (cf. annexe 3).

Les fondamentaux du dispositif demeurent inchangés :

- le prix du bien acquis doit se situer sous le prix plafond de l'accession abordable défini pour le secteur (cf. carte en annexe 2) ;
- la labellisation de toutes les opérations répondant aux critères de prix est possible, quel que soit l'opérateur ;
- la délivrance de primes à tous les primo-accédants sous plafonds de ressources (cf. tableau en annexe) achetant un logement labellisé PLAN 3A ;
- des clauses anti-spéculatives sur les programmes où la décote vis-à-vis des prix de marché est avérée et remboursement de la prime versée en cas de revente avant 5 ans.

1. Le dispositif métropolitain

Lorsque le prix est compris entre 2 800 €/m² inclus et les prix plafonds déclinés localement (à Lyon jusqu'à 3 600 €/m² de surface habitable TTC hors garage), l'aide attribuée sera de :

- ménages de trois personnes et moins : 3 000 € ;
- ménages de quatre personnes : 4 000 € ;
- ménages de cinq personnes et plus : 5 000 €.

Un prix inférieur à 2 800 €/m² est déjà considéré comme très abordable. Ce cas de figure ne devrait pas concerner beaucoup de programmes à Lyon où le prix moyen de marché atteint déjà 4 400 €/m².

L'aide attribuée par la Métropole sera alors de :

- ménages de trois personnes et moins : 2 000 € ;
- ménages de quatre personnes : 3 000 € ;
- ménages de cinq personnes et plus : 4 000 €.

2. Le dispositif complémentaire de la Ville de Lyon

Dans un objectif de mixité sociale, les modalités d'aide de la Ville de Lyon proposées dans le présent rapport visent à conforter le plan métropolitain sur le territoire communal par une meilleure solvabilisation des ménages modestes et intermédiaires. Cette aide incite également les promoteurs à commercialiser une partie de l'offre mise sur le marché à des prix accessibles à ces ménages.

a. Condition d'octroi liée au programme immobilier :

L'aide pourra être accordée aux acquéreurs d'un logement neuf après le 12 mars 2016, point de départ du dispositif métropolitain :

- situé sur le territoire de la commune de Lyon ;
- labellisé « Plan 3A » par la Métropole de Lyon ou financé en Prêt Social Location Accession (PSLA) ;
- respectant par conséquent les prix plafond fixé par le plan 3A, soit suivant les quartiers de 2 800 € à 3 600 €/m² de surface habitable, hors stationnement.

b. Conditions d'octroi liées aux caractéristiques du ménage

L'aide complémentaire octroyée par la Ville de Lyon sera réservée aux ménages bénéficiaires de l'aide métropolitaine et par conséquent éligibles au Prêt à Taux Zéro de l'Etat (ménages primo-accédants dont le montant de ressources est plafonné) et engagés auprès de la Métropole sur une clause non spéculative. Ils devront occuper le logement acquis à titre de résidence principale pour une durée minimum de 5 ans.

Les subventions seront attribuées dans la limite des crédits disponible.

c. Le montant de l'aide complémentaire de la Ville de Lyon

Il est proposé un montant de subvention proportionnel à la taille du ménage, soit :

- ménages de 1 à 2 personnes : 1 000 € ;
- ménages de 3 ou 4 personnes : 2 000 € ;
- ménages de 5 personnes et plus : 3 000 €.

Le tableau suivant permet récapitule l'aide globale des collectivités (Ville et Métropole) pour les bénéficiaires du plan 3A :

Taille du ménage	1 ou 2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus
Pour un logement labellisé plan 3A dont le prix de vente se situe entre 2800€ et 3600 € par m ² :				
Subvention Métropole	3000 €	3000 €	4000 €	5000 €
Subvention Ville de Lyon	1000 €	2000 €	2000 €	3000 €
Total	4000 €	5000€	6000€	8000€
Pour un logement labellisé plan 3A dont le prix de vente est inférieur à 2800€ par m ² :				
Subvention Métropole	2000 €	2000 €	3000 €	4000 €
Subvention Ville de Lyon	1000 €	2000 €	2000 €	3000 €
Total	3000 €	4000€	5000 €	7000 €

La subvention sera versée au Notaire au moment de l'acquisition. Il est prévu une clause de remboursement en cas d'annulation de la vente.

Pour la réalisation d'un objectif de 100 primes annuelles, il est proposé de réserver la somme de 300 000 €, pour les années 2016 et suivantes, jusqu'à l'épuisement de l'enveloppe ou l'expiration du Plan 3A. Cette enveloppe sera financée dans le cadre de l'opération 60059009 « Aide à la primo accession pour logement collectif neuf (Plan 3A tranche 2) » par affectation d'une partie de l'AP 2015-3 « Habitat 2015-2020 » programme 00016.

Vu le Programme local de l'habitat de la Communauté urbaine de Lyon adopté le 10 janvier 2007 ;

Vu le décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété ;

Vu l'arrêté ministériel du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu les délibérations du Conseil de la communauté urbaine de Lyon du 21 mars 2016 portant sur l'aide à la primo-accession pour le logement neuf ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de la Ville de Lyon n° 2013/698 du 20 décembre 2013, n° 2014/680 du 24 novembre 2014 et n° 2016/2144 du 6 juin 2016 ;

Ouï l'avis de la commission Urbanisme, Logement, Cadre de Vie, Environnement ;

DELIBERE

1. Le lancement de l'opération 60059009 «Aide à la primo-accession pour le logement collectif neuf (Plan 3A tranche 2)» est approuvé. Cette opération sera financée par affectation d'une partie de l'AP 2015-3 « Habitat 2015-2020 » programme 00016.

2. En vue de soutenir l'acquisition de logements neufs, les subventions suivantes sont allouées aux accédants à la propriété :

- 1 000 € pour un ménage d'une à deux personnes ;
- 2 000 € pour un ménage de trois ou quatre personnes ;
- 3 000 € pour un ménage de cinq personnes ou plus.

3. Ces subventions seront versées aux conditions suivantes, dans la limite des crédits réservés :

- Ménages bénéficiaires de l'aide métropolitaine et bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro de l'Etat (ménages primo-accédants dont le montant de ressources est plafonné). Ils devront occuper le logement acquis à titre de résidence principale pour une durée minimum de 5 ans.

- Acquéreurs d'un logement neuf après le 12 mars 2016, situé sur le territoire de la commune de Lyon et labellisé « Plan 3A » par la Métropole de Lyon ou financé en PSLA, respectant les prix plafond du logement dit « abordable » fixé par la Métropole, soit suivant les quartiers de 2 800 € à 3 600 €/m² de surface habitable, hors stationnement.

4. M. le Maire est autorisé à signer tout acte pris en application de la présente délibération et notamment les décisions d'attribution de subvention établies conformément au modèle joint au rapport (annexe 1).

5. Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, la dépense en résultant sera financée à partir des crédits de paiement inscrits ou à inscrire au budget de la Ville, sur le programme 00016, AP 2015-3, opération 60059009, nature 20422, fonction 72, selon la décomposition de l'échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variation compte tenu des aléas ou autres pouvant survenir :

- 2016 : 50 000 € ;
- 2017 : 100 000 € ;
- 2018 : 100 000 € ;
- 2019 : 50 000 €.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

M. LE FAOU