



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2019/5071

Aide à la primo accession pour le logement collectif neuf - tranche 3 - Modalités d'attribution de subventions complémentaires à la Métropole de Lyon - Lancement de l'opération 60059012 - Affectation d'une partie de l'AP 2015-3 - programme 00016

Direction de l'Aménagement Urbain

Rapporteur : M. LE FAOU Michel

SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2019

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 25 SEPTEMBRE 2019

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 16 SEPTEMBRE 2019

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 30 SEPTEMBRE 2019

DELIBERATION AFFICHEE LE : 3 OCTOBRE 2019

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme DOGNIN-SAUZE, M. BRUMM, M. SECHERESSE, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GRABER, Mme CONDEMINE, M. GIORDANO, Mme REYNAUD, M. CLAISSE, M. DURAND, Mme RABATEL, M. LE FAOU, Mme BESSON, M. LEVY, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme LEVY, Mme CROIZIER, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, Mme BERRA, M. BERAT, M. COULON, Mme BURILLON, M. PELAEZ, 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. BERNARD, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme AIT MATEN (pouvoir à M. KISMOUNE), Mme RIVOIRE (pouvoir à Mme HOBERT), M. CUCHERAT (pouvoir à M. SECHERESSE), Mme FRIH (pouvoir à Mme HAJRI), Mme BLEY (pouvoir à M. GIORDANO), Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. MALESKI), M. TOURAIN (pouvoir à M. KEPENEKIAN), Mme FONDEUR (pouvoir à M. COULON), M. REMY, M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES : M. BRAILLARD

2019/5071 - AIDE A LA PRIMO ACCESSION POUR LE LOGEMENT COLLECTIF NEUF - TRANCHE 3 - MODALITES D'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES A LA METROPOLE DE LYON - LANCEMENT DE L'OPERATION 60059012 - 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 10 septembre 2019 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération n° 2013/6098 en date 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 dans le cadre du « PLAN 3A ».

Par délibération n° 2016/2123 en date du 6 juin 2016, le Conseil municipal a approuvé l'attribution d'une nouvelle enveloppe en faveur de la primo-accession pour le logement collectif neuf, en vue d'une aide complémentaire à la Métropole de Lyon, dans le cadre d'une relance de l'opération.

Par délibération n°2019/4833 du 1^{er} juillet 2019, le Conseil municipal a approuvé l'actualisation des autorisations de programme dans la cadre de la gestion financière de plan d'équipement pluriannuel de la Ville de Lyon, dont celle de « 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.

Les 2 précédentes phases du PLAN 3A ont permis l'attribution de primes de la Métropole à 2 250 ménages, dont 380 sur Lyon :

Arrondissement	N. Primes PLAN 3A
LYON 2	43
LYON 6	15
LYON 7	121
LYON 8	35
LYON 9	166
Total général	380

Les délibérations précitées du Conseil municipal ont permis d'attribuer, selon les mêmes critères d'éligibilité, 181 primes complémentaires de la Ville de Lyon :

- 89 primes sur la période 2014-2015 (forfait de 2 000 €par ménage) ;
- 92 primes allouées de 2016 à 2018 (1 000 à 3 000 € selon la composition familiale).

En favorisant l'accès 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 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 de Lyon a décidé en mai 2019 de relancer le PLAN 3A jusqu'à la fin 2020, avec une enveloppe prévisionnelle d'investissement de 2 000 000 euros, et un objectif de 750 primes dans la limite du budget disponible. 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 bénéficiaires du PTZ 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 3). Le passage de Lyon en zone A donne accès au PTZ à plus de ménages : plafonds de ressources plus élevés, montant du prêt plus important et différé de remboursement à 100% jusqu'à 15 ans.

Les fondamentaux du dispositif demeurent inchangés :

- le prix du bien acquis doit se situer sous le prix plafond de l'accès abordable défini pour le secteur (cf. carte actualisée 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 3) 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.

I- Le nouveau dispositif métropolitain :

La Métropole de Lyon a souhaité introduire, en plus du critère de taille du ménage, une modulation des montants en fonction de la grille des prix plafond par zone :

Prix plafond de zone	2 800 €/m²	2 800 à 3 600€	3 600 €/m²
taille du ménage			
1 à 3 personnes :	2 000 €	3 000 €	4 000 €
4 personnes : +1 000 €	3 000 €	4 000 €	5 000 €
5 personnes : +2 000 €	4 000 €	5 000 €	6 000 €

II- 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 la présente délibération visent à conforter le plan métropolitain sur le territoire communal par une meilleure solvabilisation des ménages modestes et intermédiaires, et notamment des familles avec enfant. 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 1^{er} juin 2019, 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 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 qui seront par voie de conséquence éligibles au PTZ de l'Etat (ménages primo-accédants dont le montant de ressources est plafonné) et s'être 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 disponibles.

C. Le montant de l'aide complémentaire de la Ville de Lyon :

Il est proposé de conserver le montant de subvention proportionnel à la taille du ménage, tel que décidé dans la délibération votée par le Conseil municipal le 6 juin 2016 :

- ménages de 1 à 2 personnes : 1 000 €;
- ménages de trois ou quatre personnes : 2 000 €;
- ménages de cinq personnes et plus : 3 000 €

Le tableau suivant récapitule l'aide globale des collectivités (Ville de Lyon et Métropole de Lyon) pour les bénéficiaires de cette nouvelle phase 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 plafond de zone est de 3600 €/par m² :				
Subvention Métropole	4000 €	4000 €	5000 €	6000 €
Subvention Ville de Lyon	1000 €	2000 €	2000 €	3000 €
Total	5000 €	6000€	7000€	9000€
Pour un logement labellisé PLAN 3A dont le prix plafond de zone se situe entre 2800€et 3600 €/par m² :				
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 plafond de zone est inférieur à 2800€/par m² :				
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.

Les demandeurs pourront bénéficier de la prime s'ils ont signé un contrat de réservation à partir du 1^{er} juin 2019 et au plus tard le 31 décembre 2020, sous réserve de la disponibilité

de l'enveloppe. La demande de subvention ne pourra cependant être acceptée si la vente effective a déjà été signée chez le notaire.

Pour la réalisation d'un objectif de 150 primes, il est proposé d'attribuer une enveloppe financière d'un montant de 174 000 € pour la mise en œuvre de la troisième tranche du dispositif d' « aide à la primo accession pour le logement collectif neuf ». Cette enveloppe sera financée dans le cadre de l'opération 60059012 « Aide à la primo accession pour le logement collectif neuf- tranche 3 » par affectation d'une partie de l'AP 2015-3 « Habitat 2015-2020 » programme 00016.

Vu le décret n° 2018-1365 du 28 décembre 2018 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété ;

Vu l'arrêté ministériel du 1er août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le plan local d'urbanisme et de l'habitat, approuvé par le Conseil de la Métropole de Lyon lors de la séance du 13 mai 2019 ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole de Lyon n° 2019/3508 du 13 mai 2019 portant sur la relance du Plan 3A et l'aide à la primo-accession pour le logement neuf ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de la Ville de Lyon n° 2013/6098 du 20 décembre 2013, n° 2016/2123 du 6 juin 2016 et n° 2019/4833 du 1er juillet 2019 ;

Oùï l'avis de la commission urbanisme - logement - cadre de vie - environnement - politique de la ville - déplacements - sécurité - voirie ;

DELIBERE

- 1- Le lancement de l'opération 60059012 « Aide à la primo-accession pour le logement collectif neuf tranche 3 » est approuvé. Cette opération sera financée par affectation d'une partie de l'AP 2015-3 « Habitat 2015-2020 » programme 00016.
- 2- L'attribution aux accédants à la propriété d'une subvention de :
 - 1 000 € pour un ménage de une à deux personnes ;
 - 2 000 € pour un ménage de trois ou quatre personnes ;
 - 3 000 € pour un ménage de cinq personnes ou plus ;

en vue de soutenir l'acquisition de logements neufs dans la limite des crédits réservés est approuvée aux conditions suivantes :

- 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 1er juin 2019, 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 2800 € à 3600 €/m² de surface habitable, hors stationnement.
- 3- 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).
- 4- Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, les dépenses résultant des subventions approuvées seront financées à partir des crédits de paiement inscrits ou à inscrire au budget de la Ville, sur le programme 00016, AP 2015-3, opération 60059012, et seront imputées en nature 20422, fonction 72, selon la décomposition de l'échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variation compte tenu des aléas ou autres pouvant survenir :
- 2019 : 30 000 €;
 - 2020 : 120 000 €;
 - 2021 : 24 000 €

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

Michel LE FAOU