



Direction de l'Aménagement Urbain

**PROJET DE DELIBERATION AU
CONSEIL MUNICIPAL
DU 19 DECEMBRE 2014**

Conseil(s) d'arrondissement(s) saisi(s) pour avis : Néant

Commission Urbanisme, Logement, Cadre de Vie, Environnement du 4 décembre 2014

Objet : Marché immobilier - Avis de la Ville de Lyon sur la modulation des loyers proposée par le Préfet de région suite à l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation classant la ville de Lyon en zone A

Mesdames et Messieurs,

1. Un changement de zonage pour Lyon et Villeurbanne

Pour l'application de certaines aides au logement, un arrêté des ministres chargés du logement et du budget, révisé au moins tous les trois ans, établit un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Ces zones sont désignées, par ordre de déséquilibre décroissant, sous les lettres A bis, A, B1, B2 et C. Le territoire national est découpé en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C).

- Zone A bis : comprend Paris et 29 communes de la petite couronne ;
- Zone A : comprend la partie agglomérée de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération genevoise ;
- Zone B1 : comprend les agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne parisienne, quelques villes chères comme Annecy, Bayonne, Cluses, Chambéry, Saint-Malo ou La Rochelle, les départements d'Outre-mer, la Corse et les autres îles non reliées au continent ;
- Zone B2 : comprend les autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges de zone B1 ;
- Zone C : reste du territoire.

Classées en zone B par arrêté ministériel du 19 décembre 2003 puis en zone B1 par arrêté ministériel du 10 août 2006, **les communes de Lyon et de Villeurbanne sont, depuis la publication de l'arrêté du six août 2014, classées en zone A.** Ces deux communes se trouvent dissociées en cela du reste de l'agglomération lyonnaise, toutes les autres communes de la future métropole restant classée en zone B1.

Cette modification a pour effets :

- de rehausser les niveaux de loyers plafonds de dispositifs locatifs ;
- d'élever les plafonds de ressources pour l'éligibilité des ménages aux dispositifs locatifs ou d'accèsion.

2. Les dispositifs impactés par le changement de zonage

Le zonage est en particulier utilisé pour déterminer les ménages éligibles et moduler le niveau d'incitation financière des aides à l'investissement locatif et à l'accèsion à la propriété. Il impacte ainsi de nombreux dispositifs en faveur de l'habitat.

Il est entré en vigueur **le 1^{er} octobre 2014** concernant :

- le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire des particuliers décrit à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts (CGI) communément appelé « Duflot » puis « Pinel », suite à son assouplissement, avec pour objectif de rendre l'investissement locatif plus attractif ;
- le dispositif fiscal de TVA à taux réduit pour le logement locatif intermédiaire, statut récent permettant aux opérations locatives dont les loyers sont inférieurs aux plafonds de bénéficier de la TVA à 10 % et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 15 ans ;
- le prêt à taux zéro pour les primo-accédants, il élargit les conditions de ressources et d'éligibilité.

Ce nouveau zonage sera également effectif **au 1^{er} janvier 2015** concernant :

- le bénéfice des aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;
- le « Borloo ancien », le prêt locatif intermédiaire ;
- la TVA réduite en zone ANRU ;
- les dispositifs liés à la promotion HLM ;
- l'appréciation des plafonds de ressources pour les nouveaux logements intermédiaires détenus par les organismes HLM dans le cadre de leur service d'intérêt économique général.

Il s'appliquera enfin **au 1^{er} février 2015** pour les agréments de prêt social de location-accession(PSLA).

3. La demande de minoration de loyer par le Préfet

Pour les différentes zones, les niveaux de loyers applicables (investissements locatifs), prix de vente (accession sociale) et plafonds de ressources (prêt à taux zéro, PLI) sont révisés chaque année par une circulaire ministérielle, avec en principe une application au 1^{er} janvier. Ces plafonds peuvent parfois être modulés localement.

Ainsi, les loyers plafonds des conventionnements locatifs dans le parc existant (conventionnements ANAH pour les logements bénéficiant d'aides aux travaux et « Borloo ancien » pour le conventionnement sans travaux) sont fixés dans le cadre de la délégation des aides ANAH au Grand Lyon à un niveau inférieur au plafond institué par le ministère.

De même, les plafonds de loyer pour les logements intermédiaires acquis neufs avec incitation fiscale Pinel pour les particuliers ou TVA réduite pour les investisseurs peuvent être diminués, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat (CRH), afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

Le Préfet a souhaité revoir à la baisse ce niveau de loyer plafond, afin qu'il se situe à un niveau intermédiaire entre le locatif social et le locatif libre.

Le Comité Régional de l'Habitat du 3 octobre 2014 a émis un avis favorable à l'instauration d'un plafond à 11,90 € pour Lyon et Villeurbanne au lieu de 12,42 € pour la zone A au niveau national.

La Ville de Lyon peut se prononcer, à titre consultatif, sur l'instauration de ce plafond à 11,90 €/m.

Avec le passage en zone A, l'hyper-centre se trouve dissocié du reste de l'agglomération lyonnaise en termes de marché immobilier, toutes les autres communes de la future métropole restant classées en zone B1, dont le plafond est fixé à 10 € le m². Le loyer intermédiaire plafond à 11,90 €/m² de Surface utile, est majoré d'environ 2 € par rapport à la zone B1 soit une augmentation de 20 %. Selon les données de l'observatoire Clameur, il se situe 8,5% en dessous du prix actuel de marché (13 € à Lyon) et au dessus du prix de marché dans le Grand Lyon (hors Lyon) qui ressort actuellement à 11,5 €/m².

Par ailleurs, ce montant plafond varie en réalité selon la surface du logement mis en location entre 14,28 € par m² pour un studio à 10 € par m² environ pour un grand T5. La modulation en fonction de la superficie, favorise ainsi la réalisation de petits logements. L'effort demandé à l'investisseur est donc assez faible, et la réduction de loyer pour le locataire est modérée.

Le passage en zone A de Lyon a pour objectif de favoriser la commercialisation des projets immobiliers en élargissant la clientèle potentielle d'accédants comme d'investisseurs, avec un impact positif pour le logement social du fait de l'application des règles de servitude de mixité sociale.

Si ces dispositions recueillent votre agrément, je vous propose, Mesdames et Messieurs, d'adopter la décision suivante :

La Ville de Lyon **émet un avis favorable** à l'abaissement pour Lyon du loyer plafond des logements locatifs privés à loyer intermédiaire de la zone A à 11,90 € par mètres carrés de surface utile.

Lyon, le 8 DECEMBRE 2014

Le Maire de Lyon

Gérard COLLOMB