



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **21 mars 2016**

Délibération n° 2016-1123

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Plan 3A - Aide à la primo-accession pour le logement neuf - Relance du dispositif - Individualisation d'autorisation de programme

service : Direction générale déléguée au développement solidaire et à l'habitat - Direction de l'habitat et du logement

Rapporteur : Madame la Conseillère David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 1er mars 2016

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 23 mars 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mmes Piantoni, Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, M. Bérat, Mme Berra, MM. Blache, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Buffet, Mmes Burillon, Burriland, MM. Butin, Cachard, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mme de Lavernée, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mme Fautra, MM. Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Hémon, Mme Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Lavache, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, MM. Millet, Moretton, Moroge, Odo, Mmes Panassier, Peillon, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mme Poulain, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Mmes Runel, Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Kimelfeld), MM. Aggoun, Blachier (pouvoir à Mme Peillon), Casola, Mme de Malliard (pouvoir à M. Charmot), MM. Fenech (pouvoir à M. Blache), Havard (pouvoir à M. Guillard), Mme Hobert (pouvoir à Mme Piantoni), M. Kabalo (pouvoir à M. Chabrier), Mmes Millet, Nachury (pouvoir à Mme Balas), Perrin-Gilbert (pouvoir à M. Gachet), Pouzergue (pouvoir à M. Buffet), M. Sannino (pouvoir à Mme Runel).

Conseil du 21 mars 2016**Délibération n° 2016-1123**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Plan 3A - Aide à la primo-accession pour le logement neuf - Relance du dispositif - Individualisation d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement solidaire et à l'habitat - Direction de l'habitat et du logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 février 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

1) Contexte

Par délibération n° 2013-3947 du 27 mai 2013, complétée par la délibération n° 2014-0340 du 15 septembre 2014, la Communauté urbaine de Lyon a mis en place un dispositif expérimental appelé Plan 3A visant à soutenir l'accès à la propriété abordable par un double mécanisme :

- l'incitation des opérateurs à produire cette offre à prix abordable en demandant la labellisation des opérations immobilières contenant au moins 2 logements répondant aux critères de prix abordable par la Communauté urbaine,
- l'octroi d'une prime à l'accès à la propriété pour les ménages primo-accédants sous plafonds de ressources, achetant un logement neuf à prix abordable.

Ce dispositif, mis en place dans le cadre d'un plan de relance de l'activité immobilière, s'est achevé le 30 juin 2015, l'ensemble des 1 100 primes allouées ayant été distribué.

Cette expérimentation ayant été concluante, il est proposé au Conseil de la Métropole de le relancer en adaptant les aides suite au bilan et à l'enveloppe financière allouée.

Dans un contexte immobilier désormais favorable, le maillon constitué par l'accès à la propriété abordable demeure un segment indispensable à la fluidité de la chaîne du logement. L'objectif de ce nouveau Plan 3A sera à la fois d'aider les primo-accédants à revenus modestes et intermédiaires à acquérir un logement neuf, et de stimuler l'offre de logements abordables, notamment dans les secteurs qui ne le sont pas.

2) Bilan de l'expérimentation

Le Plan 3A a mobilisé massivement les acteurs privés et sociaux et fait désormais partie intégrante du paysage local :

- 3 255 logements labellisés au total, sur 139 programmes, avec 44 opérateurs distincts (22 % des logements abordables développés par 7 organismes sociaux et coopératives HLM),
- 20 Communes ou arrondissements de Lyon ont vu se développer des programmes primables.

Une offre, large et variée de logements labellisés, naturellement plus concentrée dans l'Est : cette offre s'est développée de manière plus significative sur les secteurs les moins chers et à l'Est de l'agglomération, où le développement urbain s'amplifie : Vaulx en Velin, Vénissieux, Saint Priest et qui concourt à la diversification de l'habitat et au maintien de prix bas. Cette inclinaison correspond également à l'orientation naturelle de développement du marché. Il est plus difficile pour les opérateurs, sans contrainte juridique, de développer des logements en accession moins chers sur les secteurs où une obligation de production de logement social est faite (Lyon, Villeurbanne et de nombreuses Communes Solidarité et renouvellement urbains (SRU).

55 % des programmes et 42 % des logements labellisés sont situés dans des secteurs où les prix de marchés sont supérieurs à 2 800 €/mètre carré.

Les programmes sont la plupart du temps mixtes : 25 % des programmes labellisés ne comprennent que des logements abordables, 75 % sont des programmes comprenant du logement en accession libre et/ou du locatif social.

60 % des programmes sont dans le diffus hors secteurs encadrés (zone d'aménagement concerté (ZAC), projet urbain partenarial (PUP) Fonciers métropolitains).

Les cibles visées sont atteintes puisque ce sont des ménages jeunes dont 40 % avec enfants, aux ressources modestes (37 %) à intermédiaires (53 %), issus du parc social pour 34 %, provenant plutôt du centre de l'agglomération.

Quant aux effets sur le marché du logement, même si l'on ne peut lui attribuer la paternité unique du redressement, le Plan 3A a bien joué son double rôle de soutien au marché et de développement d'une offre moins chère.

Les volumes de ventes se sont bien développés, dans une période où les ventes déclinaient ailleurs en France.

Traditionnellement, le nombre des ventes aux acquéreurs occupants (par opposition aux investisseurs) est de l'ordre de 1 400-1 500 logements/an depuis 10 ans. Il a pu s'élever à 1 730 ventes en 2014 et s'est accru de 10 % au premier semestre 2015.

Depuis le début de l'année 2015, le nombre de ventes Plan 3A représente 20 % des ventes à propriétaires occupants de l'ensemble de la Métropole.

Les prix moyens des transactions neuves se sont bien maintenus pour les accédants en TVA réduite et ont baissé pour les accédants hors secteur TVA réduite (fin 2012 : 4 473 € pour les accédants en TVA normale contre 4 154 €/mètre carré en juin 2015, et 2 704 € au démarrage en TVA réduite et 2 735 € en juin 2015).

Le bilan de ce dispositif est concluant puisqu'il a permis, à la fois, de soutenir les ménages dans leurs projets, de soutenir le marché en période de crise et d'avoir un impact sur les prix de marché.

Compte tenu de ce succès, il est proposé que le Plan 3A, bien installé chez les partenaires promoteurs, organismes sociaux et coopératives HLM développant de l'accession à la propriété et attendu par les ménages, soit pérennisé.

3) Projet

Afin de contenir le budget et renforcer l'impact du dispositif, les conditions ont été affinées : 2 grilles de primes sont créées, qui dépendront du prix effectif de l'acquisition, et le montant de la prime des familles de plus de 4 personnes est accru pour une meilleure adéquation avec leurs besoins en logement.

Les fondamentaux du dispositif demeurent inchangés :

- des prix abordables différenciés selon les communes et les quartiers de l'agglomération, couvrant l'ensemble du territoire,
- la labellisation possible de toutes les opérations répondant aux critères de prix, quel que soit l'opérateur,

- la délivrance de primes à tous les primo-accédants sous plafonds de ressources 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.

a) Critères d'éligibilité pour la labellisation des logements

La Métropole délivrera un label Plan 3A sur demande des promoteurs et organismes souhaitant intégrer le dispositif. Sont concernés : les logements collectifs et dans les ZAC métropolitaines les logements individuels neufs.

Les opérateurs, privés et sociaux proposeront à la labellisation des opérations au sein desquelles les prix de vente d'au moins 2 logements sont inférieurs à 2 800 €/mètre carré de surface habitable ou 20 % en-dessous des prix de marché, localement définis par des plafonds de prix de vente de l'accession abordable.

Ces prix plafonds découlent de l'observation des prix de marché, définis en partenariat avec les observatoires locaux et les professionnels concernés sur la base des prix observés en 2015. Ils s'échelonnent entre 2 800 €/mètre carré et 3 600 €/mètre carré et sont déclinés par commune et par quartier pour les Communes de Lyon et Villeurbanne (annexe).

L'obtention de la labellisation est obligatoire et permet aux opérateurs de signaler la possibilité d'octroi de la prime aux ménages. Cette labellisation leur confère le droit d'utiliser les logos du Plan 3A dans leur communication et les oblige à respecter les procédures mises en place pour le bon déroulement de l'octroi des primes et la mise en place des clauses spécifiques anti-spéculatives (modèles fournis par la Métropole) et de remboursement de l'aide.

Tous les prix exprimés dans le dispositif Plan 3A sont exprimés en €/mètre carré de surface habitable toutes taxes comprises (TTC) hors stationnement.

Les logements financés en prêt social location accession (PSLA) sont également concernés par le dispositif.

Le niveau des plafonds de prix de vente pourra être actualisé à partir de l'année 2018 si l'évolution des prix de marché le nécessite.

b) Critères d'éligibilité des bénéficiaires

Les bénéficiaires de l'aide seront les ménages bénéficiaires du prêt à taux zéro (PTZ) en vigueur, c'est-à-dire les ménages locataires depuis au minimum 2 ans, sous plafonds de ressources, variables selon le secteur et la composition familiale. Le PTZ 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).

c) Montant de l'aide

Si l'on considère les prix des biens acquis, il est possible de distinguer 3 cas de figure :

a) soit ils dépassent les prix plafonds de l'accession abordable, et ils ne bénéficient d'aucun dispositif d'aide, même au sein de programmes labellisés,

b) soit ils sont inférieurs à 2 800 €/mètre carré, et sont d'ores et déjà considérés comme très abordables. L'aide attribuée sera alors de :

- . ménages de 3 personnes et moins : 2 000 €,
- . ménages de 4 personnes : 3 000 €,
- . ménages de 5 personnes et plus : 4 000 €,

c) soit ils sont compris entre 2 800 €/mètre carré inclus et les prix plafonds déclinés localement, dans ce cas l'aide attribuée sera de :

- . ménages de 3 personnes et moins : 3 000 €,
- . ménages de 4 personnes : 4 000 €,
- . ménages de 5 personnes et plus : 5 000 €.

Le montant de la prime du dispositif expérimental était le même, quel que soit le prix du logement : 3 000 € pour les ménages de 3 personnes et moins, 4 000 € pour les ménages de 4 personnes et plus. La prime délivrée sur les secteurs les plus abordables de l'agglomération servait une clientèle pour laquelle la prime était véritablement indispensable au montage du dossier de financement. Les risques générés par des ménages aux ressources trop tendues au sein de mêmes résidences laissent redouter des perspectives de copropriétés en difficulté à l'avenir. La recherche d'un équilibre entre l'effet coup de pouce et l'effet solvabilisateur de la prime a été recherché.

d) Modalités de gestion

La décision d'octroi de la prime Plan 3A sera établie après instruction d'un dossier de demande, comprenant notamment l'offre de PTZ et le contrat de réservation du logement. Le versement de la prime chez le notaire s'effectuera après réception de l'offre du prêt PTZ signée.

Dès lors que la délibération sera exécutoire, les opérateurs pourront demander la labellisation de leurs opérations. Les opérations ayant déjà fait l'objet d'une labellisation et disposant encore d'offre abordable devront être à nouveau labellisées.

Les clients pourront bénéficier de la prime s'ils ont signé un contrat de réservation à partir du 11 mars 2016, premier jour du Salon de l'immobilier à Lyon.

e) Abondement des Communes

6 Communes de l'agglomération ont abondé le dispositif expérimental, selon des critères de choix propres : Saint Priest, Lyon, Pierre Bénite, Feyzin, Rillieux la Pape et Villeurbanne. Le nouveau dispositif pourra également être complété par des aides communales propres.

4) Montage financier et calendrier prévisionnel

Le Plan 3A est relancé à compter du 1er avril 2016 avec une enveloppe prévisionnelle d'investissement de 2 800 000 € et un objectif prévisionnel de 500 primes par an dans la limite du budget disponible.

Il est demandé au Conseil métropolitain d'approuver la relance du dispositif et d'individualiser partiellement l'autorisation de programme à hauteur de 1 125 000 €.

Le dispositif est évalué en continu et fera l'objet de bilans annuels permettant de le recalibrer si nécessaire ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le bilan du dispositif Plan 3A et sa relance suivant les nouvelles règles d'attribution définies ci-après,

b) - l'attribution d'une subvention aux ménages afin de soutenir l'accession abordable à la propriété des primo-accédants à revenus modestes et moyens.

2° - Fixe le montant des subventions à :

- pour l'acquisition de logements déjà abordables, vendus à moins de 2 800 €/mètre carré de surface habitable hors stationnement TTC :

- . ménages composés de 3 personnes et moins : 2 000 €,
- . ménages composés de 4 personnes : 3 000 €,
- . ménages composés de 5 personnes et plus : 4 000 €.

- pour l'acquisition de logements dont les prix de ventes se situent entre 2 800 €/mètre carré de surface habitable hors stationnement TTC et le prix plafond local de l'accession abordable (en annexe) :

- . ménages composés de 3 personnes et moins : 3 000 €,
- . ménages composés de 4 personnes : 4 000 €,
- . ménages composés de 5 personnes et plus : 5 000 €.

Territoire concerné par l'opération : territoire métropolitain.

Bénéficiaires : les ménages primo-accédants bénéficiaires du prêt à taux zéro (PTZ) en vigueur.

Logements éligibles : les logements collectifs neufs dont les prix de vente sont inférieurs aux prix plafonds locaux de l'accession abordable ou inférieurs à 2 800 € par mètre carré de surface habitable, hors stationnement et labellisés par la Métropole/les logements individuels neufs situés dans des zones d'aménagement concerté (ZAC) métropolitaines et répondant aux mêmes critères de prix.

3° - Autorise monsieur le Président à mettre en œuvre le régime d'aide défini par application du barème ci-dessus.

4° - Décide l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P15 - Logement parc privé pour un montant de 1 125 000 € TTC en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 850 000 € en 2016,
- 275 000 € en 2017,

sur une opération n° 0P15O5054.

5° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2016 et suivants - compte 20422 - fonction 553.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 23 mars 2016.