



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

Conseil du **6 novembre 2017**

Délibération n° 2017-2361

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 - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

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

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Le Faou

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 17 octobre 2017

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 8 novembre 2017

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

Absents excusés : MM. Bret (pouvoir à M. Devinaz), Kabalo (pouvoir à Mme Belaziz), Mmes Basdereff (pouvoir à Mme El Faloussi), Berra (pouvoir à M. Huguet), Burillon (pouvoir à M. Crimier), M. Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Mmes Gailliout (pouvoir à M. Coulon), Guillemot (pouvoir à Mme Jannot), Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Millet (pouvoir à Mme Bouzerda), M. Millet (pouvoir à Mme Picard), Mmes Nachury (pouvoir à Mme Crespy), Piantoni (pouvoir à Mme Hobert), Servien (pouvoir à M. Da Passano), Vullien (pouvoir à M. Vincent).

Absents non excusés : Mme Frih.

**Conseil du 6 novembre 2017****Délibération n° 2017-2361**

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

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

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

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 12 octobre 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Par délibération n° 2016-1123 du 21 mars 2016, la Métropole de Lyon a mis en place le nouveau dispositif Plan 3A visant à soutenir l'accèsion abordable, après une période d'expérimentation concluante ayant duré 2 ans, du 27 mai 2013 au 30 juin 2015.

Il s'agit de stimuler l'accèsion abordable dans le neuf 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 Métropole,
- l'octroi d'une prime à l'accèsion pour les ménages primo-accédant sous plafonds de ressources, achetant un logement neuf à prix abordable.

L'expérimentation ayant été concluante, en période de crise immobilière et de mise en place d'un plan de relance, avec 1 100 primes allouées, le dispositif a été légèrement modifié afin de répondre aux contraintes financières et de s'adapter au contexte immobilier global désormais favorable.

Afin de contenir le budget et renforcer l'impact du dispositif, les conditions ont été affinées : 2 grilles de primes ont été 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-accédant 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, avec un remboursement de la prime versée en cas de revente avant 5 ans,
- un abondement des Communes possible.

Dans ce paysage immobilier où les prix repartent à la hausse, le maillon constitué par l'accèsion abordable demeure un segment indispensable à la fluidité de la chaîne du logement. L'objectif du "nouveau" Plan 3A est à la fois d'aider les primo-accédant 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.

**I - Bilan des 15 premiers mois**

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

Au 30 juin 2017, les principaux indicateurs sont les suivants :

- 3 034 logements labellisés au total, sur 116 programmes, avec 36 opérateurs distincts (dont 10 organismes sociaux et coopératives habitation à loyer modéré -HLM), 16 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, ce qui concourt à la diversification de l'habitat et au maintien de prix bas. 54 % des programmes sont dans le "diffus", hors secteurs encadrés (zone d'aménagement concerté (ZAC), projet urbain partenarial (PUP), fonciers métropolitains),
- 533 primes sont attribuées ou en cours d'attribution au 30 juin 2017,
- les cibles visées sont atteintes puisque ce sont des ménages modestes : 83 % d'employés (2 183 € net de revenu mensuel), plutôt jeunes, 47 % moins de 30 ans, 37 % avec enfants, 53 % sont issus du parc social ou décohabitants de chez leurs parents pour la plupart.

Depuis le milieu de l'année 2016, après les 3 mois de démarrage et de labellisation préalable des opérations, le plan 3A a soutenu 24 % des ventes à propriétaires occupants de l'agglomération.

Les prix moyens des transactions neuves pour les accédants à la propriété sont en moyenne de 3 625 €/mètre carré sur la période, et les achats bénéficiant du Plan 3A de 2 552 €/mètre carré, permettant de conforter une offre d'entrée de gamme au sein du marché.

4 Communes abondent le dispositif sur leur territoire : Saint Priest, Lyon, Villeurbanne et Rillieux la Pape.

## II - Projet

L'enveloppe prévisionnelle d'investissement au lancement du dispositif au 1er avril 2016 est de 2 800 000 € avec un objectif de 500 primes par an.

Une individualisation partielle de 1 125 000 € a été faite par délibération n° 2016-1123 du 21 mars 2016. La montée en charge du dispositif s'est faite progressivement avec la labellisation des programmes. L'engagement à mi-août 2017 est de 1 118 000 €.

Il est proposé au Conseil de la Métropole de finaliser l'individualisation de l'autorisation de programme, à hauteur de 1 675 000 € supplémentaires en dépenses, correspondant à l'objectif de 1 200 primes en faveur à des ménages primo-accédants.

L'engagement de cette enveloppe marquera la fin du dispositif dans ses conditions actuelles. Son terme est prévu courant 2018.

Outre un soutien à l'activité, ce dispositif aura permis de faciliter l'accès sur des territoires en reconquête urbaine ou situés dans le cœur de l'agglomération ;

Vu ledit dossier ;

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

## DELIBERE

**1° - Approuve** le bilan partiel du dispositif Plan 3A.

**2° - Décide** l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P 15 - Logement parc privé, pour un montant total de 1 675 000 € en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier suivant :

- 275 000 € en 2017,
- 1 400 000 € en 2018,

sur l'opération n° OP15O5054 - aide à la primo-accession.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 2 800 000 € en dépenses.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 8 novembre 2017.**