

Lyon, le 31 mars 2016

COMMUNIQUE DE PRESSE

Relance du dispositif PLAN 3A : **A**ccession **A** prix **A**bordable

Le soutien à la production de logement est un élément clé de la politique menée par la Métropole de Lyon sur son territoire, avec la volonté de proposer une offre diversifiée que ce soit en matière de programmes d'accession libre ou de logements sociaux. En matière d'accession abordable, la Métropole de Lyon a lancé en 2013 un dispositif expérimental inédit et unique en France qui a largement porté ses fruits : le plan 3A. La reconduction de ce dispositif a été soumise aux élus du Conseil Métropolitain ce lundi 21 mars. Si l'esprit reste inchangé, quelques adaptations sont envisagées.

1 / Une première expérimentation qui a porté ses fruits

La Métropole de Lyon a mis en place de mai 2013 à juin 2015 un dispositif expérimental, unique en France, appelé Plan 3A visant à soutenir l'accession abordable :

- en stimulant la production de logements abordables par la labellisation d'opérations immobilières contenant au moins 2 logements répondant aux critères de prix abordable définis par le Grand Lyon,
- en aidant les primo-accédants à revenus modestes et intermédiaires sous plafonds de ressources, à acquérir un logement neuf, grâce à l'octroi d'une prime pour l'achat d'un de ces logements neufs labélisés.

Au total, 3 255 logements ont été labélisés correspondant à 139 programmes.

44 opérateurs distincts publics et privés se sont mobilisés.

22 % des logements abordables ont été développés par 7 organismes sociaux et coopératives HLM. Les programmes sont la plupart du temps mixtes : 25 % des programmes labélisés ne comprennent que des logements abordables, 75 % sont des programmes comprenant du logement en accession libre et/ou du locatif social.

20 Communes ou arrondissements de Lyon ont été concernés par le dispositif.

Les 1 100 primes prévues ont été distribuées : Les cibles visées sont atteintes puisque ce sont des ménages jeunes dont 40 % avec enfants, aux ressources modestes (37 %) à intermédiaires, issus du parc social pour 34 %, provenant plutôt du centre de l'agglomération.

Le Plan 3A a bien joué son double rôle de soutien au marché et de développement d'une offre moins chère, dans une période où les ventes déclinaient ailleurs en France. Ainsi, si 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 s'est élevé à 1 730 ventes en 2014 et s'est accru de 10 % au premier semestre 2015 : sur cette dernière période, le nombre de ventes Plan 3A représente 20 % des ventes à propriétaires occupants de l'ensemble de la Métropole.

2/ Un nouveau plan 3A

Cette première expérimentation ayant été concluante, le Conseil de la Métropole du 21 mars a voté la relance de ce dispositif Plan 3A à partir du 1^{er} avril 2016, en adaptant les aides et l'enveloppe financière allouée. 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.

Comment être labellisé ?

Ce label Plan 3A pourra être octroyé sur demande des promoteurs et organismes souhaitant intégrer le dispositif pour les logements collectifs situé sur le territoire métropolitain et pour les logements individuels neufs dans les ZAC métropolitaines. Les opérateurs, privés et sociaux, proposeront à la labellisation des opérations pour lesquelles les prix de vente d'au moins 2 logements sont inférieurs à 2 800 €/m² 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 €/m² et 3 600 €/m² et sont déclinés par commune et par quartier pour les Communes de Lyon et Villeurbanne. Les plafonds de prix de vente pourra être actualisé à partir de 2018 si l'évolution des prix de marché le nécessite.

Les bénéficiaires de l'aide dans ce nouveau dispositif 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. Dans le dispositif précédent, les ménages bénéficiaires devaient être éligibles au plan 3A et pas nécessairement bénéficiaires. Mais le PTZ ayant été recalibré pour 2016 et 2017 avec une cible élargie, il est plus favorable aux ménages à revenus modestes, qui peuvent bénéficier d'un différé d'amortissement plus important (jusqu'à 15 ans), ce qui rend les deux aides complémentaires.

2 grilles de primes sont désormais proposées, qui permettront de mieux prendre en compte le **prix effectif de l'acquisition et de la taille du ménage**. Jusqu'ici, le montant de la prime était le même pour tous, quel que soit le prix du logement (3 000 € pour les ménages de 3 personnes et moins, 4 000 € pour ceux de 4 personnes et plus). Désormais la prime est fonction du prix du bien acquis :

- soit il est inférieur à 2 800 €/mètre carré, l'aide attribuée sera de :
 - 2 000 € pour les ménages de 3 personnes et moins
 - 3 000 € pour les ménages de 4 personnes
 - 4 000 € pour les ménages de 5 personnes et plus
- soit il est compris entre 2 800 €/mètre carré et les prix plafonds déclinés localement, l'aide attribuée sera de :
 - 3 000 € pour les ménages de 3 personnes et moins
 - 4000 € pour les ménages de 4 personnes
 - 5 000 € pour les ménages de 5 personnes et plus

A noter que dans le dispositif expérimental, 6 Communes de la Métropole avaient abondé financièrement et donc augmenté le montant de l'aide, 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.

Le Plan 3A sera relancé à compter du 1er avril 2016 avec une enveloppe prévisionnelle d'investissement de 2,8 millions d'euros, et un objectif prévisionnel de 500 primes par an dans la limite du budget disponible. Une première autorisation de programme à hauteur de 1,125 millions d'€ a été entérinée par les conseillers communautaires ce 21 mars. 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'offres abordables 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. Le versement de la prime chez le notaire s'effectuera après réception de l'offre du prêt PTZ signée.