



GRANDLYON
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Conseil de communauté du **15 septembre 2014**

Délibération n° 2014-0340

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : **Plan de soutien 2013 - Aide à la primo-accession pour le logement collectif neuf - Modification des critères d'attribution**

service : **Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain**

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Brachet

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 5 septembre 2014

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Compte-rendu affiché le : mercredi 17 septembre 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Brachet, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rivalta, Rousseau, Desbos, Aggoun, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, MM. Barge, Barret, Mmes Basdereff, Belaziz, MM. Bernard, Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Bousson, Mme Bouzerda, M. Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burricand, MM. Butin, Cachard, Calvel, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mme de Lavernée, MM. Denis, Devinaz, Diamantidis, Eymard, Mme Fautra, MM. Fenech, Forissier, Mme Frier, MM. Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, George, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Havard, Hémon, Mmes Hobert, Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Kabalo, Kepenekian, Lavache, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, M. Millet, Mme Millet, MM. Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Pouzol, Quiniou, Mme Rabatel, MM. Rabehi, Rantonnet, Mmes Reveyrand, Reynard, MM. Roche, Roustan, Rudigoz, Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Sellès, Mme Servien, M. Suchet, Mmes Tifra, Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial.

Absents excusés : Mme Baume (pouvoir à M. Hémon), M. Bérat (pouvoir à M. Guillard), Mme Berra (pouvoir à M. Cochet), M. Bravo (pouvoir à Mme Ghemri), Mmes Burillon (pouvoir à Mme Bouzerda), Corsale (pouvoir à M. Gascon), M. Coulon (pouvoir à M. Lebuhotel), Mme de Malliard (pouvoir à M. Charmot), M. Piegay (pouvoir à M. Galliano), Mmes Pietka (pouvoir à M. Genin), Runel (pouvoir à Mme Peillon), MM. Sturla (pouvoir à Mme David), Uhlich (pouvoir à M. Geourjon), Vaganay (pouvoir à M. Diamantidis), Vincendet (pouvoir à Mme Leclerc).

Absents non excusés : Mme Beautemps.

Conseil de communauté du 15 septembre 2014**Délibération n° 2014-0340**

commission principale : urbanisme

objet : **Plan de soutien 2013 - Aide à la primo-accession pour le logement collectif neuf - Modification des critères d'attribution**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 août 2014, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

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

- incitation des opérateurs à produire cette offre à prix abordable en demandant la labellisation des opérations immobilières contenant au moins deux logements répondant aux critères de prix abordable par la Communauté urbaine,

- octroi d'une prime à l'accès à la propriété pour les ménages primo-accédants sous plafonds de ressources achetant un logement collectif neuf à prix abordable.

Un an après la mise en place du dispositif, 3 constats sont faits :

- les promoteurs et les organismes de logements sociaux de l'agglomération ont pleinement adhéré au dispositif, en demandant rapidement la labellisation de leurs projets et en orientant leur offre vers le segment de marché de la primo-accession. Ainsi, le dispositif PLAN 3A a produit une offre de logements labellisés "abordables" de 1 998 logements à fin juin 2014, représentant près de 45 % de l'offre actuelle de logements collectifs neufs sur le territoire de la Communauté urbaine ;

- le nombre de ménages acquéreurs dans le cadre du dispositif prime 3A est moins important que prévu avec près de 400 ménages bénéficiaires à fin juin 2014.

Le bilan fait apparaître des difficultés pour certains acquéreurs du fait de l'adossage de cette aide à l'obtention du prêt à taux zéro (PTZ), qui avait été choisi techniquement afin de simplifier l'instruction des dossiers.

Nombreux sont les ménages primo-accédants sous plafonds de ressources PTZ, qui achètent un logement neuf, sans recours à ce prêt particulier tout en étant éligibles. En effet, le niveau exceptionnellement bas des taux d'intérêt du marché bancaire ne favorise le recours au PTZ que pour les ménages les plus modestes. Cette faible performance du PTZ a été actée par le Gouvernement et fera l'objet d'adaptations dans le cadre de mesures de simplification.

L'analyse du profil des ménages acquéreurs avec la prime tend à prouver que le dispositif fonctionne essentiellement pour les ménages avec les ressources les plus basses et n'atteint que difficilement les cibles de ménages à revenus intermédiaires. La cible des ménages à revenus modestes, (54 % des bénéficiaires ont des revenus inférieurs à 80 % des plafonds de ressources du prêt locatif à usage social) est atteinte, mais le dispositif est peu opérant pour les clientèles à revenus intermédiaires, initialement visées.

- le dispositif expérimental mis en place ne concerne que les logements collectifs, alors que certains logements individuels groupés, sur des parcelles de terrains de petite taille, en sont exclus. Bien que de volume modeste, cette catégorie d'offre intéresse de nombreuses familles primo-accédantes de l'agglomération. Des programmes de logements individuels groupés se développent notamment dans certaines zones d'aménagement concerté (ZAC) de l'agglomération (Vaulx en Velin, Sathonay Camp, etc.).

Il est proposé d'assouplir les conditions d'octroi de la prime 3A, pour élargir les champs de programmes labellisables, et prolonge ce dispositif expérimental initialement prévu au 31 décembre 2014, jusqu'au 31 décembre 2015.

a) - Modifications des critères d'éligibilité du bénéficiaire

Les bénéficiaires de cette aide seraient les ménages éligibles au prêt à taux zéro en vigueur, c'est-à-dire les ménages locataires depuis au minimum 2 ans, sous plafonds de ressources, variables selon la composition familiale (cf. annexe 2) sans que l'obtention dudit prêt à taux zéro ne soit nécessaire.

La Communauté urbaine vérifiera les critères nécessaires au respect des trois conditions d'éligibilité au PTZ : la primo-accession, l'occupation du logement à titre de résidence principale et le respect des plafonds de ressources du prêt à taux zéro en vigueur.

b) - Élargissement du champ d'application des labellisations aux logements individuels groupés sur les opérations d'urbanisme encadrées par la collectivité

On appelle "habitat individuel groupé" des opérations d'au moins 2 logements individuels faisant l'objet d'un permis de construire unique, vendus en état futur d'achèvement. Ces opérations devront se situer au sein de ZAC (communautaires ou privées) ou dans un programme urbain partenarial (PUP). Les prix au mètre carré s'entendront hors garage afin de se trouver sur les mêmes bases de prix de référence que l'habitat collectif.

c) - Poursuite du dispositif en 2015 jusqu'à l'atteinte de l'objectif initial de 1 100 primes

Compte tenu du rattrapage à opérer sur le nombre de ménages bénéficiaires, il est proposé de poursuivre le dispositif Plan 3A et donc la délivrance de primes en 2015, jusqu'à l'atteinte des objectifs initialement fixés.

Ces dispositions seront applicables aux demandes de prime déposées à la Communauté urbaine, à compter de la date à laquelle la délibération sera exécutoire ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

Approuve les modifications du dispositif Aide à la primo-accession pour le logement collectif neuf Plan 3A :

- élargissement des conditions d'éligibilité des bénéficiaires définis par la délibération n° 2013-3947 du 27 mai 2013 : ménages primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro en vigueur, la signature dudit prêt à taux zéro n'étant pas obligatoire,

- élargissement des conditions de labellisation des programmes : les programmes de logements individuels groupés situés dans des opérations d'aménagement encadrées par la Communauté urbaine de Lyon pourront être labellisés au titre du dispositif Plan 3A. Les acquéreurs de ces logements pourront prétendre à la prime 3A,

- prolongation du dispositif expérimental jusqu'à la fin de l'année 2015 dans la limite du budget voté (soit environ 1 100 primes).

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 17 septembre 2014.