



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **15 décembre 2014**

Délibération n° 2014-0520

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon - Villeurbanne

objet : Investissement locatif - Classement en zone A - Minoration des plafonds de loyers

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

Rapporteur : Monsieur le Président Collomb

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 5 décembre 2014

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Compte-rendu affiché le : mercredi 17 décembre 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, Baume, Beauteemps, Belaziz, MM. Bérat, Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Bousson, Mme Bouzerda, MM. Bravo, Broliquier, Mmes Brugnera, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mmes David, de Lavernée, de Malliard, 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, Mme Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Kabalo, Kepenekian, Lavache, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, 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, Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Pouzol, Quiniou, Mme Rabatel, MM. Rabehi, Rantonnet, Mmes Reveyrand, Reynard, MM. Roche, Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Sellès, Mme Servien, MM. Sturla, Suchet, Mme Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : M. Bernard (pouvoir à Mme Laurent), Mme Berra (pouvoir à Mme Gardon-Chemain), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Burillon (pouvoir à Mme Bouzerda), MM. Calvel, David (pouvoir à M. Jeandin), Mmes Hobert (pouvoir à Mme Gailliout), Leclerc (pouvoir à M. Vincendet), M. Piegay (pouvoir à M. Bousson).

Conseil de communauté du 15 décembre 2014**Délibération n° 2014-0520**

commission principale : urbanisme

objet : **Investissement locatif - Classement en zone A - Minoration des plafonds de loyers**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 novembre 2014, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Depuis 2003, dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit "Robien", le territoire français est divisé en zonage A, B et C. Le classement dépend de la tension du marché immobilier local. Ce dispositif a été révisé en 2000, 2009 et aujourd'hui, le territoire national est divisé en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (C).

Le zonage A / B / C est utilisé pour moduler les dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location. Plusieurs dispositifs utilisent ce zonage pour déterminer l'éligibilité des territoires aux aides ou moduler leurs paramètres.

1° - Un changement de zonage pour Lyon et Villeurbanne

Madame la Ministre du logement a publié, le 6 août 2014, un arrêté, applicable dès le 1er octobre 2014, révisant le zonage A / B / C. Ce reclassement concerne 1 200 communes en zones tendues et 10 millions de résidents, dont Marseille et Lille.

Avant la révision du zonage, les différentes zones sont composées de la manière suivante :

- 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.

Après la modification de zonage, les Communes de Lyon et Villeurbanne passent de la zone B1 à la zone A. Les effets sont les suivants :

- rehausser les niveaux de loyers plafonds de dispositifs locatifs (social et intermédiaire),
- élever les plafonds de ressources pour l'éligibilité des ménages aux dispositifs locatifs ou d'accession.

Ainsi, le nombre de ménages pouvant prétendre aux différents dispositifs décrits ci-après sera plus important qu'actuellement sur les Communes de Lyon et Villeurbanne, intéressant le locatif et l'accession à la propriété.

2° - Les dispositifs impactés par le changement de zonage

Le passage en zone A élève les plafonds de loyers et de ressources d'éligibilité à plusieurs dispositifs :

- dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif destiné aux particuliers (dispositif dit "PINEL") - à compter du 1er octobre 2014 :

Il s'agit de l'ancien dispositif dit "Duflot", assoupli (location possible aux ascendants et descendants, et 3 durées possibles de mise en location assorties d'incitations fiscales proportionnées : 6, 9 et 12 ans.

L'objectif de la révision du zonage est de rendre les investissements locatifs plus attractifs dans ces localités et ainsi développer une offre intermédiaire nécessaire entre la production sociale et libre, en particulier pour les classes moyennes qui trouvent peu d'offres adaptées sur les marchés tendus. Il modifie également, en élargissant les cibles de clientèle afin de mieux coller aux réalités de marché, d'autres dispositifs.

- le locatif intermédiaire destiné aux acteurs institutionnels - à compter du 1er octobre 2014 :

Il s'agit d'un statut récent qui permet aux opérations locatives dont les loyers sont inférieurs aux plafonds précités de bénéficier d'une TVA à 10 % et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 15 ans.

- le prêt à taux zéro (PTZ) - à compter du 1er octobre 2014 :

Il élargit notamment les conditions de ressources d'éligibilité.

- les autres dispositifs impactés :

. à compter du 1er janvier 2015 : le bénéfice des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), le dispositif dit "Borloo ancien", le prêt locatif intermédiaire (PLI), la TVA réduite en zone ANRU, les dispositifs liés à la promotion HLM et 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,

. à compter du 1er février 2015 : les plafonds de ressources des bénéficiaires pour les agréments de prêt social de location-accession (PSLA) et pour le prêt locatif social (PLS) seront ceux de la zone A.

3° - La demande de minoration du plafond de loyer par le Préfet

Les plafonds de loyers révisés tous les ans au 1er janvier sont, actuellement, par mètre carré de surface utile par mois, de :

- zone A Bis :	16,72 €
- zone A :	12,42 €
- zone B1 :	10,00 €
- zone B2 :	8,69 €.

Ces plafonds de loyers, exprimés en mètre carré de surface utile et soumis à des coefficients pondérateurs selon les logements, sont trop élevés pour permettre de créer une offre de logements à loyers minorés par rapport au marché, ce qui est notamment l'objectif poursuivi par le dispositif dit "PINEL", en contrepartie de l'aide fiscale.

Par ailleurs, le marché de l'investissement doit être relancé afin de développer l'offre locative privée. Le bon niveau de loyer adapté au territoire se doit d'être équilibré afin de servir à la fois les intérêts des investisseurs et des locataires.

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

Un arrêté préfectoral doit être pris afin de minorer le loyer plafond de la zone A pour les Communes de Lyon et Villeurbanne. Le loyer minoré proposé est de 11,90 € au lieu de 12,42 € par mètre carré de surface utile par mois.

Le récapitulatif de l'évolution des plafonds de loyer sur la Communauté urbaine s'établit comme suit :

Zone	Début 2014	Août 2014	Demande de M. le Préfet
A		12,42 € par m2 Lyon et Villeurbanne	11,90 € par m2 Lyon et Villeurbanne
B1	10,00 € Communauté urbaine de Lyon	10,00 € par m2 autres Communes	10,00 € par m2 autres Communes

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

Approuve le plafonnement des loyers de référence de la zone A, sur les Communes du centre de l'agglomération : Lyon et Villeurbanne à 11,90 € par mètre carré de surface utile par mois.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 17 décembre 2014.