

Le Conseil,

Vu le rapport du 4 novembre 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

L'inadaptation de l'offre de logements neufs par rapport à la capacité financière des ménages constitue une des causes des dysfonctionnements du marché immobilier, en accession à la propriété comme en locatif. La communauté urbaine de Lyon a souhaité, en respectant les orientations du programme local de l'habitat (PLH), inciter les opérateurs à offrir des logements plus abordables pour les utilisateurs. Par délibération en date du 12 mai 1997, la communauté urbaine de Lyon a mis en place une aide au foncier permettant la création de cette offre neuve de logements mieux adaptée à la solvabilité des ménages.

L'opération de la ZAC "du Fort" à Bron, qui est délimitée par l'avenue François Mitterrand et l'avenue de Lattre de Tassigny et qui prévoit la réalisation de près de 50 000 mètres carrés surface hors oeuvre nette (SHON) dévolus au logement, a été identifiée comme un site expérimental de développement de logements en accession abordable sur les îlots 8, 9, 10 et 11.

Dans ce contexte, la communauté urbaine de Lyon souhaite fixer au travers d'une convention spécifique avec l'OPAC du Rhône -par ailleurs concessionnaire de l'opération- les conditions de mise en œuvre et de contrôle de ce dispositif. Celui-ci comprend quatre obligations cumulatives à la charge du constructeur des logements abordables :

- le prix de vente moyen des logements en accession à la propriété devrait être plafonné à 6 218,90 F HT par mètre carré habitable, hors parc de stationnement,

- les coûts de réalisation des logements abordables devraient être maîtrisés. Pour ce faire, l'opérateur s'engagerait à ne pas dépasser le coût de construction moyen de 3 200 F HT par mètre carré utile,

- la démarche d'habitat abordable vise à solvabiliser des ménages souhaitant accéder à la propriété. Pour ce faire, les ménages bénéficiaires de ce dispositif devraient avoir des ressources n'excédant pas les plafonds du prêt à l'accession sociale (PAS). L'objectif de ménages bénéficiaires de ce dispositif abordable serait dans une fourchette de 35 ménages minimum à 45 ménages maximum sur un total de 66 logements,

- l'acquéreur qui revendrait son logement dans un délai de cinq ans avec une plus-value supérieure à celle définie dans la convention serait conduit à reverser à la communauté urbaine de Lyon l'aide qu'elle aura consentie sur le prix de vente du terrain en ZAC.

En contrepartie, la communauté urbaine de Lyon verserait au bilan de l'opération ZAC "du Fort" à Bron une participation de 532 550 F HT, soit 642 255,30 F TTC, constituant l'aide au foncier et venant compenser une diminution des charges foncières prévisionnelles.

Le respect des objectifs indiqués ci-dessus serait confié à l'OPAC du Rhône pour une période de six ans, en vertu de la convention jointe au dossier. La rémunération de l'OPAC du Rhône serait d'un montant maximum de 168 840 F TTC, répartie selon la clef de répartition fixée dans ladite convention ;

B - Propose de délibérer comme suit ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 12 mai 1997 ;

Où l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

DELIBERE**1° - Autorise** monsieur le président à :

a) - signer la convention dite expérimentation en habitat abordable avec l'OPAC du Rhône, définissant sa mission de suivi et de contrôle auprès du futur constructeur des îlots 8, 9, 10 et 11 de la ZAC "du Fort" à Bron,

b) - verser la subvention abordable de 642 255 F TTC au bilan de l'opération ZAC "du Fort" à Bron.

2° - Les crédits correspondants seront prélevés :

- pour les 642 265 F d'aide en matière foncière, sur les crédits ouverts et à ouvrir au budget de la Communauté urbaine - exercices 1998 et suivants - section de fonctionnement - compte 657 170 - fonction 653,

- pour le montant de 168 540 F, au titre de la mission de contrôle et de suivi des conditions d'application, sur les crédits ouverts et à ouvrir au budget de la Communauté urbaine - exercices 1998 et suivants - section de fonctionnement - compte 622 800 - fonction 653.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,