

## Séance publique du 27 mars 2001

### Délibération n° 2001-6488

commission principale : urbanisme, habitat et développement social

commune (s) : Dardilly

objet : **ZAC "des Noyeraies" - Convention d'expérimentation en habitat abordable avec l'OPAC du Rhône**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des politiques d'agglomération - Mission habitat

#### Le Conseil,

Vu le rapport du 13 mars 2001, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

L'inadéquation de la production de logements neufs par rapport à la capacité financière des ménages modestes constitue un des désajustements du marché immobilier dans l'agglomération lyonnaise, en accession à la propriété comme en locatif. Ce constat est encore ressorti dans le programme local de l'habitat dont le bilan a été présenté au conseil de Communauté le 22 janvier 2001. Afin de remédier à ce constat, la communauté urbaine de Lyon a souhaité 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 pour le foncier permettant la création de cette offre de logements neufs mieux adaptée à la solvabilité des ménages.

La ZAC "des Noyeraies" à Dardilly, créée en 1987, fait partie des ZAC dont les terrains ont fait l'objet d'une consultation d'opérateurs.

Dans ce contexte, la Communauté urbaine 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 de ce dispositif. Le programme de logements à construire par l'OPAC du Rhône comprendrait 20 logements locatifs financés en prêt locatif à usage social - Caisse des dépôts et consignations (PLUS-CDC). Dans ce programme le constructeur devrait s'engager à réaliser des économies substantielles afin d'offrir des logements plus abordables avec des coûts de loyers + charges inférieurs de 15 % environ aux loyers + charges pratiqués par l'OPAC du Rhône dans des programmes récents financés en PLUS-CDC.

Ces économies devront être obtenues à partir de quatre pistes concrètes :

- une conception de logements proche de la maison individuelle tout en étant collectifs et une analyse technique visant à diminuer les charges pour le locataire et le prix de revient de l'opération,
- une optimisation des structures et des parties communes, devant permettre de générer une économie, d'une part, sur les coûts des travaux, et d'autre part, sur les frais d'entretien,
- une optimisation des charges permettant une économie de 30 % sur les charges récupérables des parties communes, sur les consommations individuelles d'eau, d'électricité et de chauffage, estimées à 268 F par mois et par logement pour un programme similaire,
- une recherche de fonctionnalité des logements entraînant une baisse des surfaces habitables tout en conservant une qualité d'habiter dans les surfaces à vivre.

Pour ce faire, le constructeur devra respecter trois obligations cumulatives :

- le loyer moyen sera plafonné à 27,06 F (valeur décembre 2000) par mètre carré utile par mois,
- les coûts de réalisation des logements abordables devront être maîtrisés,

- la démarche d'habitat abordable vise à solvabiliser des ménages modestes. Pour ce faire, les ménages bénéficiaires de ce dispositif, devront avoir des ressources compatibles avec les plafonds du prêt locatif à usage social - Caisse des dépôts et consignations.

En contrepartie, la Communauté urbaine versera au bilan de l'opération ZAC "des Noyeraies" à Dardilly une participation de 404 764 F HT, soit 61 705,87 euros, augmentés de la TVA au taux en vigueur le jour de l'établissement de la facture (le taux actuel est 19,60 %). Le montant de la subvention sera de 484 097 F TTC, soit 73 800,22 euros. Cette subvention constituera l'aide au foncier et viendra compenser une diminution des recettes foncières prévisionnelles ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 12 mai 1997 et 22 janvier 2001 ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat et développement social ;

#### DELIBERE

**1° - Met** en œuvre le programme de logements selon les conditions indiquées ci-dessus, en particulier en signant la convention dite expérimentation en habitat abordable avec l'OPAC du Rhône. Cette convention définit les conditions à mettre en œuvre par l'OPAC du Rhône afin de bénéficier de la subvention.

**2° - Verse** la subvention de 484 097 F TTC, soit 73 800,22 euros, au bilan de l'opération ZAC "des Noyeraies" à Dardilly.

**3° - La dépense** pour l'année 2001, évaluée à 484 097 F TTC, soit 73 800,22 euros, sera prélevée sur les crédits de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercice 2001 - compte 657 170 - fonction 824 - opération 0116.

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