Le Conseil,

Vu le rapport du 5 octobre 1999, 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 modestes constitue une des causes des dysfonctionnements du marché immobilier, en accession à la propriété comme en locatif. La Communauté urbaine 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 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 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 oeuvre de ce dispositif. Le programme de logements à construire par l'OPAC du Grand Lyon comprendrait treize logements locatifs financés en prêt locatif aidé - Caisse des dépôts et consignations (PLA-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 plus charges inférieurs de 15 % environ aux loyers plafonds du PLA-CDC.

Ces économies devraient être obtenues à partir de trois pistes concrètes :

- une conception des logements proche de la maison individuelle tout en étant collectifs et une analyse technique visant à optimiser 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 sur les coûts des travaux de l'ordre de 8 %,
- une optimisation des charges permettant une économie de 26 % sur les charges récupérables des parties communes, sur les consommations d'eau individuelles, d'électricité et de chauffage.

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

- le coût moyen du couple loyer et charges locatives serait plafonné à 28,27 F par mètre carré utile par mois, soit au niveau de 80 % des loyers plafonds de référence du PLA-CDC,
- les coûts de réalisation des logements abordables devraient être maîtrisés,
- la démarche d'habitat abordable vise à solvabiliser des ménages modestes. Pour ce faire, les ménages bénéficiaires de ce dispositif devraient avoir des ressources compatibles avec les plafonds du prêt locatif aidé - Caisse des dépôts et consignations.

En contrepartie, la communauté urbaine de Lyon verserait au bilan de l'opération ZAC "des Noyeraies" à Dardilly une participation de 237 000 F HT, soit 285 822 F TTC, constituant l'aide au foncier et venant compenser une diminution des recettes foncières prévisionnelles.

Au titre de sa fonction d'aménageur, l'OPAC du Rhône serait chargé d'une mission de suivi, de contrôle et d'évaluation des objectifs indiqués ci-dessus, pendant une période de 10 ans en vertu de la convention jointe au dossier. La rémunération de l'OPAC du Rhône serait de 30 150 F TTC.

Compte tenu des éléments ci-dessus, **B - Propose** de délibérer comme suit ;

Vu le présent dossier ;

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

DELIBERE

, de bien vouloir m'autoriser à :

1° - mettre en oeuvre le programme de logements dans ces conditions, en particulier en signant la convention dite "expérimentation en habitat abordable" avec l'OPAC du Rhône et en autorisant l'OPAC du Grand Lyon à déposer une demande de permis de construire. Cette convention définit les conditions à mettre en oeuvre par l'OPAC du Rhône afin de bénéficier de la subvention ;

2° - verser la subvention de 285 822 F TTC au bilan de l'opération de la ZAC "des Noyeraies" à Dardilly.

La dépense correspondante sera imputée :

- pour les 285 822 F d'aide en matière foncière, sur les crédits ouverts et à ouvrir au budget de la Communauté urbaine - exercices 1999 et suivants - section de fonctionnement - compte 657 170 - fonction 653,

- pour le montant de 30 150 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 1999 et suivants - section de fonctionnement - compte 622 800 - fonction 653.

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