

## Séance publique du 27 mars 2001

### Délibération n° 2001-6503

commission principale : urbanisme, habitat et développement social

commission (s) consultée (s) pour information : finances et programmation

commune (s) : Villeurbanne

objet : **ZAC "Charpennes Wilson" - Convention d'expérimentation en habitat abordable avec la SERL**

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 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 "Charpennes Wilson" à Villeurbanne, 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 la SERL, par ailleurs concessionnaire de l'opération, les conditions de mise en œuvre de ce dispositif.

Un programme de 88 logements à construire dans l'îlot A2 de cette ZAC sera concerné par ce dispositif. Ce programme d'habitat sera réalisé par trois constructeurs, qui se proposent d'acquérir 6 672 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) :

- l'OPAC du Grand Lyon réalisera 28 logements locatifs intermédiaires, financés à l'aide d'un prêt conventionné locatif social,
- l'OPAC de Villeurbanne construira également 28 logements locatifs intermédiaires, financés avec un prêt conventionné locatif social,
- Rhône-Saône habitat réalisera un programme de 32 logements en accession à la propriété.

Dans ces programmes, les constructeurs devraient s'engager -sur la base de projets immobiliers innovants- à réaliser des économies substantielles permettant d'offrir des logements plus abordables. En accession à la propriété, les logements abordables seront proposés à des prix inférieurs de 15 % par rapport aux logements du marché immobilier neuf. Les programmes locatifs offriront des logements avec des coûts de loyers + charges inférieurs de 13 % par rapport à des opérations locatives financées en prêt locatif intermédiaire (PLI) et de 21 % par rapport à des opérations locatives neuves financées en prêt libre.

Les économies devront être obtenues à partir de plusieurs pistes concrètes :

- un parti architectural innovant permettant, d'une part, de limiter le coût de construction et, d'autre part, d'offrir des cellules de logements attractives. Cette conception vise à développer des logements en duplex, combinant une réduction réelle de la taille des logements de l'ordre de 5,25 % avec une augmentation de volume de ces derniers de 10 %,

- des facilités de maintenance et limitations de charges par un choix approprié des matériaux de revêtement et des systèmes d'équipement (chauffage collectif unique au gaz pour les trois immeubles, qualités d'isolation thermique de l'enveloppe),

- l'optimisation des charges permettant des économies de l'ordre de 20 % sur les consommations d'eau individuelles et de 30 % sur les consommations de chauffage des logements.

Pour bénéficier de cette convention, les trois constructeurs devront respecter trois obligations cumulatives :

a) - les prix de vente et les loyers des logements abordables seront plafonnés :

- dans les programmes locatifs, le loyer mensuel moyen sera plafonné à 38 F TTC par mètre carré utile, soit 5,79 euros (valeur janvier 2001),

- dans le programme en accession à la propriété, les prix de vente moyens des logements abordables sera de 7 725,75 F HT, soit 1 177,78 euros, outre la TVA au taux en vigueur au jour de la vente des logements ;

b) - les coûts de réalisation des logements devront être maîtrisés à un maximum de 5 650 F HT par mètre carré habitable, soit 861,37 euros HT ;

c) - la démarche d'habitat abordable vise à solvabiliser des ménages modestes. Pour ce faire, les ménages locataires, bénéficiaires de ce dispositif, devront avoir des ressources compatibles avec les plafonds du prêt conventionné locatif social (PCLS). Dans le programme de logements en accession à la propriété, les ménages bénéficiaires de ce dispositif devront avoir des revenus n'excédant pas les plafonds de ressources du prêt à l'accession social (PAS). L'objectif des ménages bénéficiant du dispositif d'accession abordable sera un minimum de 24 ménages sur un total de 32 logements proposés à la vente.

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 l'aide que celle-ci aura consentie sur le prix de vente du terrain en ZAC.

En contrepartie, la Communauté urbaine versera au bilan de l'opération ZAC "Charpennes Wilson" à Villeurbanne, une participation de 2 782 224 F HT, soit 424 147,31 euros, augmentés de la TVA au taux en vigueur le jour de l'établissement de la facture. Cette subvention constituera l'aide au foncier et viendra compenser une diminution des recettes financières prévisionnelles.

Au titre de sa fonction d'aménageur, la SERL serait chargée d'une mission de suivi, de contrôle et d'évaluation des objectifs indiqués ci-dessus, pendant une période de dix ans en vertu de la convention jointe au dossier. La rémunération de la SERL serait d'un montant maximum de 147 108 F TTC, soit 22 426,47 euros, ventilée selon la clef de répartition fixée dans ladite convention ;

Vu ledit dossier ;

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

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

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que plusieurs modifications sont à apporter au dossier :

**- dans le dernier paragraphe :**

il convient de lire :

"au titre de sa fonction d'aménageur, la SERL serait chargée d'une mission de suivi et de contrôle des objectifs indiqués ci-dessus en vertu de la convention jointe au dossier. La rémunération de la SERL serait d'un montant maximum de 75 000 F HT, soit 11 433,68 euros outre la TVA au taux en vigueur le jour de la facturation, ventilée selon la clef de répartition fixée dans ladite convention."

au lieu de :

"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 la SERL serait d'un montant maximum de 147 108 F TTC, soit 22 426,47 euros, ventilée selon la clef de répartition fixée dans ladite convention."

**- dans le délibéré :**

il convient de lire :

"4° - **La dépense** de 75 000F HT, soit 11 433,68 euros outre la TVA au taux en vigueur le jour de la facturation émise au titre de la mission de contrôle et de suivi des conditions d'application...."

au lieu de :

"4° - La dépense de 147 108 F TTC, soit 22 426,47 euros émise au titre de la mission de contrôle et de suivi d'application ...."

#### DELIBERE

**1° - Accepte** les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

**2° - Met** en œuvre le programme de logements dans ces conditions, en particulier en signant la convention dite expérimentation en habitat abordable avec la SERL. Cette convention définit les conditions à mettre en œuvre par l'OPAC du Grand Lyon, l'OPAC de Villeurbanne et Rhône-Saône habitat afin de bénéficier de la subvention.

**3° - Verse** la subvention de 2 782 224 F HT, soit 424 147,31 euros, augmentée de la TVA au taux en vigueur le jour de l'établissement de la facture, au bilan de l'opération ZAC "Charpennes Wilson" à Villeurbanne.

**4° - La dépense** pour l'année 2001, évaluée à 2 782 224 F HT, soit 424 147,31 euros, augmentée de la TVA, sera prélevée sur les crédits inscrits au budget primitif de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercice 2001 - compte 657 170 - fonction 824 - opération 0116.

**5° - La dépense** de 147 108 F TTC, soit 22 426,47 euros, émise au titre de la mission de contrôle et de suivi des conditions d'application sera prélevée sur les crédits ouverts au budget de la Communauté urbaine - exercices 2001 et suivants - section de fonctionnement - compte 622 800 - fonction 824 - hors opération.

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