



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

Conseil du **13 mai 2019**

Délibération n° 2019-3508

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Plan 3A - Aide à la primo-accession pour le logement neuf - Relance du dispositif - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Le Faou

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 23 avril 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 15 mai 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mme Frier, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burricand, MM. Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Huguet, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : M. Barral (pouvoir à Mme Bouzerda), Mmes Cardona (pouvoir à M. Vergiat), Berra (pouvoir à M. Guillard), Burillon (pouvoir à M. Da Passano), MM. Butin (pouvoir à Mme David), Casola (pouvoir à M. Boudot), Genin (pouvoir à Mme Pietka), Mmes Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Leclerc (pouvoir à M. Vincendet), Servien (pouvoir à M. Crimier), M. Sturla (pouvoir à M. Lebuhotel).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Passi.

**Conseil du 13 mai 2019****Délibération n° 2019-3508**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Plan 3A - Aide à la primo-accession pour le logement neuf - Relance du dispositif - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 16 avril 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

**I - Contexte**

Par délibération du Conseil n° 2013-3947 du 27 mai 2013, la Communauté urbaine de Lyon a mis en place un dispositif expérimental appelé Plan 3A visant à soutenir l'accession abordable par un double mécanisme :

- l'engagement des opérateurs à commercialiser des logements à un niveau de prix plafonné, défini et délibéré par la Communauté urbaine qui labellise ces logements,
- l'octroi, en cas d'acquisition d'un logement labellisé, d'une prime à l'accession pour les ménages primo-accédants sous réserve de respecter des plafonds de ressources.

Cette 1<sup>ère</sup> expérimentation s'est achevée le 30 juin 2015 et, en mars 2016, la Métropole de Lyon a délibéré une poursuite du Plan 3A dans une 2<sup>ème</sup> version qui modifiait le montant des primes (délibération du Conseil n° 2016-1123 du 21 mars 2016). Ce dispositif s'est achevé en juin 2018.

L'accession abordable demeure un segment indispensable sur le marché de l'habitat puisqu'il permet, en offrant la possibilité à des ménages locataires d'accéder à la propriété, de fluidifier la chaîne du logement. Le développement de l'accession abordable participe également à l'objectif plus global de diversification de l'offre d'habitat particulièrement important sur certaines communes.

Pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, il est proposé de poursuivre le dispositif Plan 3A, à compter de juin 2019. L'objectif sera à la fois d'aider les primo-accédants à revenus modestes et intermédiaires à acquérir un logement neuf, de stimuler l'offre de logements abordables et de favoriser les mobilités ascendantes des locataires.

**II - Bilan du Plan 3A sur la période 2013-2018**

Le Plan 3A a mobilisé massivement les acteurs privés et sociaux et a permis de labelliser 6 000 logements au total, au sein de 225 programmes, avec 51 opérateurs distincts (41 promoteurs et 10 organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), sur 23 communes ou arrondissements de Lyon.

2 250 primes ont été versées, essentiellement à des ménages jeunes (les 2/3 ont moins de 35 ans). En termes de composition familiale, 55 % des ménages sont en couple ou avec enfants. Enfin, les ménages bénéficient de ressources modestes à intermédiaires (moyenne de 2 240 € de revenu net mensuel par ménage) et sont issus du parc social pour 30 % d'entre eux. Ils sont originaires pour moitié du centre de l'agglomération. Le logement primé type est un T3 ou T4 à un prix moyen de 161 000 € hors stationnement (2 514 €/m<sup>2</sup> pour 63 m<sup>2</sup> de surface moyenne).

65 % des logements primés se situent dans l'est de l'agglomération où le développement urbain est important : Vaulx en Velin, Vénissieux, Saint Priest. Cette offre, large et variée, a permis de poursuivre la diversification de l'habitat et de maintenir une offre abordable. Cette inclinaison correspond également à l'orientation naturelle de développement du marché. Il est plus difficile pour les opérateurs de développer des logements abordables, sur les secteurs les plus tendus (centre et ouest de l'agglomération), sur lesquels existent également des obligations de production de logement social. Ainsi, le secteur ouest a rassemblé 11 % des primes versées et le centre 24 % (essentiellement sur des opérations d'aménagement, fonciers métropolitains et sur les secteurs de renouvellement urbain).

Le bilan de ce dispositif est concluant puisqu'il a permis d'accompagner et soutenir la primo accession de ménages à revenus modestes et intermédiaires, renforçant ainsi le socle de logements abordables et permettant une mobilité au sein du parc locatif.

Le Plan 3A n'a pas vocation et ne peut pas, à lui seul, faire baisser les prix de l'immobilier neuf, qui dépendent de nombreux autres facteurs. Cependant, avec un recul de 5 ans, dans des périodes différentes du point de vue de la conjoncture du marché du logement, la persistance d'un segment d'offre accessible est notable.

### **III - Projet**

La poursuite du Plan 3A est proposée avec un maintien des fondamentaux du dispositif :

- des prix plafonds de vente (différenciés selon les communes et les quartiers de l'agglomération) permettant de labelliser le logement comme étant à un niveau abordable,
- le versement d'une prime assortie de clauses anti-spéculatives sur les programmes où la décote vis-à-vis des prix de marché est avérée.

Afin de renforcer l'impact et la lisibilité du dispositif, les conditions ont été affinées : 3 niveaux de primes seront créés qui dépendront du secteur de la localisation du programme. L'acquisition par une famille avec enfants déclenchera une majoration de la prime.

#### **1° - Critères d'éligibilité pour la labellisation des logements**

La Métropole délivre un label Plan 3A sur demande des promoteurs et organismes HLM souhaitant intégrer le dispositif. Sont concernés : les logements collectifs et dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) métropolitaines les logements individuels neufs.

Les opérateurs, privés et sociaux, proposent à la labellisation des opérations au sein desquelles les prix de vente d'au moins 2 logements sont inférieurs à 2 800 €/m<sup>2</sup> de surface habitable ou en-dessous des prix de marché, localement définis par des plafonds de prix de vente de l'accession abordable.

Ces prix plafonds s'échelonnent entre 2 800 €/m<sup>2</sup> et 3 600 €/m<sup>2</sup> et sont déclinés par commune (ou quartier pour Lyon et Villeurbanne). La cartographie, en annexe 1 à la délibération, présente les prix plafonds déterminés sur un principe de décote par rapport aux prix de marché tels que donnés par l'observatoire du Centre d'études de la conjoncture immobilière (CECIM) en valeur 2018.

L'obtention de la labellisation est obligatoire et permet aux opérateurs de signaler la possibilité d'octroi de la prime aux ménages. Cette labellisation leur confère le droit d'utiliser les logos du Plan 3A dans leur communication et les oblige à respecter les procédures mises en place pour le bon déroulement de l'octroi des primes et la mise en place des clauses spécifiques anti-spéculatives (modèles fournis par la Métropole) et de remboursement de l'aide.

Tous les prix exprimés dans le dispositif Plan 3A sont exprimés en €/m<sup>2</sup> de surface habitable toutes taxes comprises (TTC) hors stationnement.

Les logements financés en prêt social location accession (PSLA) sont également concernés par le dispositif.

#### **2° - Critères d'éligibilité des bénéficiaires**

Les bénéficiaires de l'aide sont les ménages bénéficiaires du prêt à taux zéro (PTZ) en vigueur, c'est-à-dire les ménages locataires depuis au minimum 2 ans, sous plafonds de ressources, variables selon le secteur et la composition familiale.

### **3° - Montant de l'aide**

Le montant de l'aide a été remanié et dépendra de 2 facteurs : la localisation du bien acquis et la typologie des ménages devant occuper le logement.

#### **a) - Localisation**

Trois montants de prime sont définis selon la localisation (le découpage des secteurs s'est fait au regard des niveaux de prix de marché selon l'observatoire du CECIM). Une cartographie précise, en annexe 2 de la délibération, le montant des primes par secteur. Elles s'échelonnent de 2 000 à 4 000 € par logement.

#### **b) - Composition familiale**

Les ménages de 4 personnes bénéficieront d'une prime majorée de 1 000 €, les ménages composés de 5 personnes et plus d'une prime majorée de 2 000 €.

Ainsi, le montant des primes versées pourra s'échelonner entre 2 000 € et 6 000 € selon la localisation de l'achat et la typologie familiale.

### **4° - Modalités de gestion**

La décision d'octroi de la prime Plan 3A est établie après instruction d'un dossier de demande, comprenant notamment l'offre de PTZ et le contrat signé de réservation du logement. Le versement de la prime chez le notaire s'effectue après réception de l'offre du PTZ signée par l'acquéreur.

Dès lors que la délibération est exécutoire, les opérateurs pourront demander la labellisation de leurs opérations. Les opérations ayant déjà fait l'objet d'une labellisation et disposant encore d'offre abordable devront être à nouveau labellisées.

Les clients pourront bénéficier de la prime s'ils ont signé un contrat de réservation à partir du 1<sup>er</sup> juin 2019 et au plus tard le 31 décembre 2020, sous réserve de la disponibilité de l'enveloppe.

### **5°- Abondement des communes**

Six Communes de l'agglomération avaient abondé le précédent dispositif, selon des critères de choix propres : Feyzin, Lyon, Pierre Bénite, Rillieux la Pape, Saint Priest et Villeurbanne. Le nouveau dispositif pourra également être complété par des aides communales propres.

## **IV - Montage financier et calendrier prévisionnel**

Le Plan 3A est relancé à compter du 1<sup>er</sup> juin 2019 avec une enveloppe d'investissement de 2 000 000 € et un objectif prévisionnel de 500 primes par an dans la limite du budget disponible.

Il est proposé au Conseil une individualisation complémentaire d'autorisation de programme à hauteur de 2 000 000 €.

Le dispositif est évalué en continu et fera l'objet d'un bilan à mi-parcours permettant de le recalculer si nécessaire ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

Oùï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que :

"Il convient de substituer les annexes 1 et 2, ci-après en pièce jointe"

#### DELIBERE

##### 1° - Approuve :

a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,

b) - la relance du Plan 3A, jusqu'au 31 décembre 2020, suivant les nouvelles règles d'attribution définies ci-après,

c) - la cartographie des prix plafonds telle que définies en annexe 1 de la délibération.

**2° - Fixe** le montant des subventions attribuées aux ménages à 2 000 €, 3 000 € ou 4 000 € selon la localisation du bien acquis telle que définie en annexe 2 de la délibération, auquel s'ajoute le montant de :

- 1 000 € pour les ménages composés de 4 personnes,

- 2 000 € pour les ménages composés de 5 personnes et plus.

La prime est versée pour soutenir les ménages éligibles dans l'acquisition de logements dont les prix de ventes respectent les prix plafonds.

**3° - Autorise** monsieur le Président à mettre en oeuvre le régime d'aide défini par application du barème ci-dessus.

**4° - Décide** l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P15 - Logement parc privé pour un montant total de 2 000 000 € TTC en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 600 000 € en 2019,

- 1 200 000 € en 2020,

- 200 000 € en 2021,

sur l'opération n° 0P15O5054 - Aide à la primo accession 2.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 4 800 000 € TTC en dépenses.

**5° - Le montant** à payer sera imputé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2019 et suivants - chapitre 20 - pour un montant de 2 000 000 €.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 15 mai 2019.**