

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N°2024/76 à 2024/90

DU CONSEIL COMMUNAL

DU 19 JUIN 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf juin, le Conseil Communal de la Commune de Lomme s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Olivier CAREMELLE, Maire de la Commune Associée de Lomme, à la suite de la convocation en date du treize juin deux mille vingt-quatre, laquelle convocation a été publiée sur le site de la Ville, conformément à la loi.

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRESENTS :

M. Olivier CAREMELLE, Maire.

Mme Delphine BLAS - M. Jean-Christophe LIPOVAC - M. Michel VANHEE – Mme Karima HARIZI – M. André BUTSTRAEN – Mme Claudie LEFEBVRE – M. Bouchta DOUICHI – M. Alain GRILLET, Adjoints au Maire.

Mme Mauricette GOURDIN – Mme Monique LEROY - Mme Marie-Pierre SEGOND - M. Serge THERY – M. Jean-Robert MESSING - Mme Valéria GRASELLI – Mme Nouria BELAYACHI - Mme Isabelle CAMBIER – Mme Anne LEDUC - M. Cédric BERLEMONT - M. Lucas LEROY - Mme Stéphanie MORELLI - M. Romain FYVEY – Mme Claire ZYTKA-TARANTO - M. Vincent DHELIN – M. Saïd BECHROURI - M. Joffrey LEROY - M. Nicolas GROSSE - M. Maxime MOULIN, Conseillers Communaux.

EXCUSES :

Mme Muriel SERGHERAERT - Mme Cécile MESANS, Adjointes au Maire
Mme Martine PONCHANT – M. Philippe LEMIERE – M. Roger VICOT – M. Philippe DUEZ
- Mme Catherine de RUYTER, Conseillers Communaux.

Madame Muriel SERGHERAERT a donné pouvoir à Madame Delphine BLAS
Madame Cécile MESANS a donné pouvoir à Madame Claudie LEFEBVRE
Madame Martine PONCHANT a donné pouvoir à Monsieur Bouchta DOUICHI
Monsieur Philippe LEMIERE a donné pouvoir à Monsieur Michel VANHEE
Monsieur Roger VICOT a donné pouvoir à Monsieur Olivier CAREMELLE
Madame Catherine de RUYTER a donné pouvoir à Monsieur Nicolas GROSSE

CONSEIL COMMUNAL DE LOMME

SEANCE
Du 19 juin 2024

DELIBERATION

2024 / 83 - ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE - ACTUALISATION DU PRIX PLAFOND DE VENTE DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DE LILLE-HELLEMMES-LOMME.

Dès 2008, la Ville de Lille et ses communes associées ont expérimenté un dispositif d'accession sociale à la propriété à destination des ménages à revenus modestes et moyens, initié dans le cadre de la rénovation urbaine.

A partir de 2010, cette expérimentation a été soutenue par l'inscription dans le Plan Local d'Urbanisme d'Emplacements Réservé Logements (ERL) et des servitudes de mixité sociale et de taille de logement (SMS et STL) propices aux développements de logements abordables sociaux et en accession sociale à la propriété à destination des familles.

L'opérationnalisation des grands projets lillois en Zones d'Aménagement Concertées (Rives de la Haute Deûle, Arras-Europe, Portes de Valenciennes, Pépinières, Fives Cail, Saint-Sauveur, Concorde) a permis l'accession sociale en intégrant des programmations respectant le principe fondateur des « 3 tiers », un tiers en logement social, un tiers en logements intermédiaires en priorisant l'accession sociale à la propriété et un tiers en logements libres.

La Ville a accompagné la production des logements locatifs sociaux et en accession sociale par des aides financières ou en minorant le prix de cession foncière sous réserve de respecter un prix de vente plafonné, permettant aux ménages d'acheter leur logement.

Conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, la Ville a précisé, par délibération n° 14/714 du 24 novembre 2014, les conditions de prix de vente et de ressources des ménages bénéficiaires s'imposant dans les opérations intégrant des logements en accession sociale à la propriété dans les ERL, au titre de la SMS et dans les programmations en ZAC.

Deux types d'accession ont été définis :

1. l'accession sociale à la propriété, destinée aux ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds PLS accession. Le prix de vente moyen par opération est fixé à maximum 2.050 € TTC / m° SHAB, hors stationnement ;
2. l'accession à la propriété à coût maîtrisé destinée aux ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds PTZ. Le prix de vente moyen par opération est fixé à maximum 2.400 € TTC / m° SHAB, hors stationnement.

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 a offert la possibilité de développer des Organismes de Foncier Solidaire (OFS), organismes pouvant favoriser le développement d'une offre en accession sociale durablement abordable en s'appuyant sur un nouveau bail de long terme, le Bail Réel Solidaire en vertu de l'article 94 de la loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

La Ville s'est saisie de ce nouvel outil, en créant l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML - premier OFS créé en France), aux côtés de la Métropole Européenne de Lille et de la Fédération des promoteurs Immobiliers Hauts-de-France, rejoints depuis par Action Logement Services Hauts-de-France, l'Union Régionale de l'Habitat Hauts-de-France, et de l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France.

La Ville a en parallèle fait le choix de progressivement généraliser le développement de l'accession sociale à la propriété exclusivement en Bail Réel Solidaire pour les ménages modestes et intermédiaires pour leur résidence principale sur son territoire.

Conformément aux objectifs quantitatifs repris dans le Programme Local de l'Habitat Métropolitain 2022-2028, il est attendu la production de 1 550 logements par an.

L'ambition de favoriser la production de 8 000 logements pour le mandat 2020-2026 converge avec les objectifs du PLH, dont environ 1 250 logements en accession sociale à la propriété, durablement abordable grâce au Bail Réel Solidaire, seraient générés par les ERL, SMS, ZAC ou Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La présente délibération vient modifier et fixer le plafond de prix de vente moyen par m² de SHAB TTC hors stationnement, hors redevance, pour les logements commercialisés en accession sociale, exclusivement en Bail Réel Solidaire, à partir du 1^{er} janvier 2024.

Cette grille ne s'applique pas aux opérations dont les conditions ont déjà été validées par la Ville ou par les Organismes de Foncier Solidaire pouvant intervenir sur le territoire.

Pour les opérations d'accession sociale qui feront l'objet de la conclusion d'un Bail Réel Solidaire à partir de l'approbation de la présente définition, la Ville fixe le prix plafond de vente à 2.500 € TTC par m² de Surface Habitable, hors stationnement.

Le prix de vente pourra être adapté à titre dérogatoire en fonction des qualités particulières de l'opération (par exemple en termes de qualité environnementale).

Les acquéreurs devront respecter les plafonds de ressources du Bail Réel Solidaire s'appliquant à Lille (Zone A) qui sont actualisés annuellement (et rappelés dans l'annexe 1 pour l'année 2024). Le respect de ce plafond sera apprécié à la date de la signature du contrat de réservation ou de l'avant contrat.

Les prix de vente évoluant à chaque revente en fonction d'un indice de référence, la présente grille de prix évoluera annuellement en fonction de l'Indice de Révision des Loyers.

Il est attendu que la redevance due par les ménages et fixée par l'ensemble des Organismes de foncier solidaire susceptibles d'intervenir sur le territoire lillois n'excède pas 1,2 € par m² SHAB mensuels. Cette redevance évoluera annuellement en fonction de l'Indice de Révision des Loyers.

Conformément à l'article L312-2-1 du Code de la Construction et à l'article L. 2252-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui régissent les aides des collectivités locales à la production de logements, la Ville de Lille pourra allouer une aide de 8.000 € maximum au logement en accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire sous 3 conditions cumulées :

- en respectant la présente définition ;
- en s'assurant que 30 % des logements commercialisés en Bail Réel Solidaire bénéficient à des ménages sortant soit du parc du logement social et/ou ayant des ressources inférieures à 75 % des plafonds BRS au moment de l'acquisition ;
- en proposant un projet conforme aux prescriptions du Pacte Lille Bas Carbone, des qualités architecturales et des prestations équivalentes aux logements libres de l'opération.

A titre dérogatoire, si l'opération développe des qualités particulières en terme environnemental (par exemple : logements passifs) ou d'innovation sociales (par exemple : habitat participatif), la Ville de Lille pourra abonder sa subvention.

Le Conseil Communal, après en avoir délibéré, décide de bien vouloir :

- ◆ **DECIDER** l'actualisation du prix plafond de vente à 2.500 € TTC par m² de Surface Habitable, hors stationnement, pour les logements commercialisés en accession sociale à propriété en Bail Réel Solidaire, s'appliquant à compter du 1er juillet 2024 sur le territoire de Lille – Hellemmes – Lomme.

ADOPTE A L'UNANIMITE,

Fait et délibéré à Lomme, les jour, mois et an ci-dessus.

Pour expédition conforme,

Le Maire de Lomme



Publié le : 08 JUL. 2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille dans un délai de 2 mois à compter de sa publication. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

ANNEXE 1**PLAFONDS DE RESSOURCES 2024 POUR LES ACQUEREURS DE LOGEMENT EN BAIL REEL SOLIDAIRE
en €**

Plafonds de ressources sur la base du Revenu fiscal de référence n-2	ZONE A PSLA ET BRS
Personne seule	37 581
2 personnes sans personne à charge	56 169
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	73 630
4 personnes ou personne seule + 2 personne à charge	87 909
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	104 592
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	117 694
Par personne supplémentaire	13 116