

Nombre de
membres en
exercice

94

Présents et
représentés

91

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DU GRAND ANNECY

SEANCE du 24 SEPTEMBRE 2020

L'an deux mil vingt

Le vingt quatre du mois de septembre à dix-huit heures.

Le CONSEIL de COMMUNAUTÉ du Grand Annecy, dûment convoqué en séance officielle le dix huit septembre deux mil vingt, s'est réuni Espace Périaz en séance Ordinaire sous la présidence de Frédérique LARDET, Présidente.

Délibération

Date
d'affichage

2 OCT. 2020

Déposée en
Préfecture le

1 OCT. 2020

Etaient présents

Jean-Pascal ALBRAN, Etienne ANDRÉYS, Christian ANSELME, Jacques ARCHINARD, Gilles ARDIN, François ASTORG, Frédérique BANGUÉ, Olivier BARRY, Isabelle BASTID, Michel BEAL, Alexandra BEAUJARD, Nicole BLOC, Franck BOGEY, Cécile BOLY, Patrick BOSSON, Bilel BOUCHETIBAT, Corinne BOULAND, Catherine BOUVIER, Christian BOVIER, Pierre BRUYERE, Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA, Odile CERIATI-MAURIS, Martine COUTAZ, Sandrine DALL'AGLIO, Roland DAVIET, Noëlle DELORME, Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Isabelle DIJEAU, Samuel DIXNEUF, David DUBOSSON, Fabienne DULIEGE, Denis DUPERTHUY, Elizabeth EHRINGER-BATTAREL, Chantale FARMER, Gilles FRANÇOIS, Fabien GERY, Jean-François GIMBERT, Anthony GRANGER, Fabienne GREBERT, Aurélie GUEDRON, Ségolène GUICHARD, Frédérique KHAMMAR, Marion LAFARIE, Frédérique LARDET, Elisabeth LASSALLE, François LAVIGNE-DELVILLE, Christiane LAYDEVANT, Patrick LECONTE, Claire LEPAN, Bruno LYONNAZ, Benjamin MARIAS, Viviane MARLE, Jean-Claude MARTIN, Christian MARTINOD, Pierre-Louis MASSEIN, Catherine MERCIER-GUYON, Patricia MERMOZ, Thomas MESZAROS, Aurélien MODURIER, Philippe MONMONT, Philippe MORIN, Magali MUGNIER, Michel MUGNIER-POLLET, Alexandre MULATIER-GACHET, Laure ODORICO, Xavier OSTERNAUD, Gérard PASTOR, Raymond PELLICIER, Marie-Luce PERDRIX, Tony PESSEY, Christian PETIT, Monique PIMONOW, Agnès PRIEUR-DREVON, Jean-Luc RIGAUT, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Didier SARDA, Yannis SAUTY, Nora SEGAUD-LABIDI, Bénédicte SERRATE, Guillaume TATU, Thomas TERRIER, Olivier TRIMBUR, Gilles VIVIAN

Avaient donné procuration

Marie BERTRAND à Pierre-Louis MASSEIN, Henri CHAUMONTET à Isabelle BASTID, Elisabeth EMONET à Michel BEAL, Charlotte JULIEN à Aurélie GUEDRON, Antoine de MENTHON à Anthony GRANGER, Eric PEUGNIEZ à Bénédicte SERRATE, Jean-Louis TOÉ à Odile CERIATI-MAURIS

Etaient excusés

Stéphane BOUCLIER, Pierre GEAY, Christophe PONCET

Tony PESSEY est désigné(e) en qualité de Secrétaire de séance

OBJET

ZAC PRÉ BILLY - APPROBATION DES CRITÈRES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ABORDABLES

Bruno LYONNAZ, rapporteur

Par concession d'aménagement conclue le 1^{er} Mars 2017, le Grand Annecy a confié à la Société Teractem la réalisation de la zone d'aménagement concerté dénommée « Pré Billy », créée par délibération du Conseil communautaire n° 2016/97 du 24 Mars 2016, et située sur le territoire de la Commune d'Annecy-Pringy.

Le programme global de construction intègre la construction de 920 logements sur 13 ans :

33,33 % logements locatifs sociaux

20 % minimum de logements à prix maîtrisés :

6,66 % BRS

6,66 % accession abordable < 3 300 TTC/m² (hors stationnement)

6,66 % accession abordable < 3 700 TTC/m² (hors stationnement)

46,66 % de logements en accession libre

8 000 m² SDP : activités tertiaires

7 000 m² SDP : hôtel, commerces, services de proximité

5 000 m² SDP équipements publics intercommunaux et communaux

800 m² SDP équipements public enfance/jeunesse

1 parking public d'environ 186 places.

Pré Billy sera un quartier durable :

- Un projet partagé et concerté. L'objectif est de poursuivre, tout au long de l'aménagement, les ateliers de concertation menés dès les études préalables (ateliers thématiques, visites, mini-rencontres avec des professionnels, réunions publiques, partenariat avec les établissements scolaires locaux : école primaire, lycée Lachenal, l'ISETA). Depuis le début de l'année 2020, la maison du projet a également ouvert ses portes pour répondre aux questions des habitants et présenter la maquette du projet.

- Un parc habité aménagé dès la première phase de travaux.

- L'environnement sera préservé en prenant en compte la trame verte et bleue du site (*ruisseau du Goleron et deux zones humides*) et mis en valeur pour développer des ambiances naturelles reliant les polarités urbaines : gare et commerces, équipements scolaire et sportifs, chef-lieu...
- Le « jardin extraordinaire » sera la pépinière de Pré Billy avec l'objectif de faire grandir des végétaux qui seront replantés plus tard sur le site de l'écoquartier.
- Des espaces de jardins partagés et de vergers collectifs permettront de développer le lien social au sein du quartier.

- Une intermodalité agile qui mettra en lien :

- des espaces qualitatifs dédiés aux mobilités actives (piétons, cycles). L'axe principal traversant le quartier sera réservé aux modes doux et transports en commun,
- le réseau ferroviaire,
- les transports en commun et la ligne Rythmo,
- les véhicules en auto-partage,
- une gestion du stationnement optimisée.

- Une offre d'économie collaborative avec la mise en place d'un service de conciergerie à l'échelle du quartier et des tiers lieux participatifs et évolutifs. Des équipements publics (petite enfance, culture...) viendront compléter les services offerts aux habitants.

- Des objectifs énergétiques ambitieux avec notamment la conception d'une smart grid (réseau de chaleur) thermique et la construction de bâtiments favorisant la qualité environnementale (sobriété énergétique, matériaux, sensibilisation des futurs résidents...). Les labels Ecoquartier et Biodivercity garantiront la mise en œuvre de ces objectifs.

- Une offre de logements pour tous avec la production de logements aidés (33%), à prix maîtrisé (20% dont 6.66 % en BRS), intégrant les besoins en logements des séniors.

Pour mettre en œuvre les « orientations en matière d'équilibre social de l'habitat » contenues dans le PLH, approuvé le 19 décembre 2019, et produire les logements abordables pour la ZAC Pré Billy, il convient d'établir les critères d'attribution de logements abordables.

En effet, le concessionnaire aménageur Teractem doit construire 20% des logements de cette opération en accession à prix abordable, pour tenir compte des objectifs d'intérêt général de la ZAC Pré Billy. Ainsi il vendra les droits à construire des terrains à bâtir à des promoteurs / sociétés, avec l'obligation pour ces derniers de réaliser et de commercialiser des logements en accession à prix abordable.

En application du PLH, les logements en accession à prix abordable seront vendus par les promoteurs / sociétés en respectant un prix de vente maximum de :

- Gamme 1 : 3.300 € TTC/m² habitable hors stationnement et lots accessoires (TVA au taux actuel de 20%), soit une base de 2.750 € HT/m² habitable hors stationnement et lots accessoires ;
- Gamme 2 : 3.700 € TTC/m² habitable hors stationnement et lots accessoires (TVA au taux actuel de 20%), soit une base de 3.083,33 € HT/m² habitable hors stationnement et lots accessoires.

(Valeurs premier trimestre 2017 : prix indexés et révisés automatiquement et de plein droit en fonction de la variation en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation, publié trimestriellement par l'INSEE)

Critères d'accès aux logements en accession à prix abordable :

- 1- Acquisition de l'appartement pour constituer la résidence principale du propriétaire.
- 2- Dans son dernier avis d'imposition, l'acquéreur ne devra pas avoir des revenus supérieurs à 90% des plafonds de ressources applicables pour bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) pour la gamme 1 et 100 % des plafonds de ressources applicables pour bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) pour la gamme 2.
- 3- L'acquéreur devra avoir habité ou travaillé depuis au moins deux (2) ans sur le territoire du Grand Annecy au moment de la demande.
- 4- Au jour de l'acquisition, tout acquéreur d'un logement avec, le cas échéant, son conjoint, son partenaire ou son concubin, devra ne pas avoir été, pendant les deux (2) ans précédant son acquisition, propriétaire de sa résidence principale ou devra être dans l'obligation d'en changer en raison d'un évènement familial ou professionnel.
- 5- Au jour de l'acquisition, tout acquéreur d'un logement avec, le cas échéant, son conjoint, son partenaire ou son concubin, devra ne pas avoir été, pendant les deux (2) ans précédant son acquisition, propriétaire d'un logement mis en location ou d'une résidence secondaire.

Critère de priorisation entre dossiers équivalents :

Lieu de travail situé à moins de 4 km du périmètre de l'opération Pré Billy pour favoriser une autre mobilité que la voiture.

Dispositif anti-spéculatif :

Obligation de conserver le logement acquis à l'usage de résidence principale et interdiction limitée d'aliéner ; le respect s'imposera à tout propriétaire successif du logement pendant une durée de quinze (15) années à compter du jour de livraison du logement.

Une clause anti-spéculative sera stipulée dans chaque acte de vente pour qu'en cas de revente avec plus-value ou en cas de cessation de l'occupation à titre de résidence principale par le propriétaire du logement, un complément de prix, correspondant à la participation financière apportée en consentant à la vente des droits à construire à un prix inférieur à celui du marché, soit reversé à l'aménageur de la ZAC.

Ce complément de prix correspond à la différence entre le prix de vente au m² de surface de plancher pour les logements en accession libre et le prix de vente au m² de surface de plancher pour les logements en accession à prix abordable, ramenée à la surface habitable du logement.

(Pour illustration concernant la 1ère vente de lot de l'aménageur Teractem à la société Priam's (84 logements dont 12 logements abordables) le complément de prix sera de 434,76 €/m² habitable. Soit pour un T3 un complément de prix de 26 085 €).

LE CONSEIL DECIDE :

d'approuver les critères d'attribution des logements abordables pour la ZAC Pré Billy et la mise en œuvre d'un dispositif anti-spéculatif pour les logements vendus en accession abordable.

LA DÉLIBÉRATION A ÉTÉ ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Voix POUR : 91

AINSI DELIBERE ont signé au registre la Présidente et les membres présents à la séance,

Pour extrait conforme
Pour la Présidente et par délégation,
Le Directeur Général,



Sébastien LENOIR.