

Bureau du 22 janvier 2007

Décision n° B-2007-4895

objet :	Financement du logement social - Etude de l'impact de l'application du référentiel haute qualité environnementale (HQE) de la Communauté urbaine sur les coûts de construction du logement social et sur les économies de charges pour les locataires - Plan de financement - Convention
service :	Délégation générale au développement urbain - Direction des politiques d'agglomération - Mission habitat

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 11 janvier 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2006-3289 en date du 27 mars 2006, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

La Communauté urbaine s'est dotée, en 2004 d'un référentiel pour la qualité environnementale dans la construction des logements neufs, souvent dénommé référentiel habitat durable, pour orienter la production immobilière sur son territoire, de manière à la rendre énergétiquement sobre et à en minimiser l'impact environnemental.

Le référentiel habitat durable de la Communauté urbaine s'applique à ce jour dans deux cas de figure :

- sur l'ensemble des constructions de logements neufs (privés ou publics, sociaux ou non sociaux) réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement développées sur le territoire de l'agglomération,
- sur l'ensemble des terrains cédés par la Communauté urbaine à des opérateurs publics ou privés.

Un troisième cas d'application reste à mettre en œuvre : il s'agit des programmes de construction de logements sociaux, pour lesquels une aide de la Communauté urbaine serait sollicitée par les maîtres d'ouvrage. En effet, la délibération du conseil de Communauté en date du 13 novembre 2006, qui détermine les conditions de financement du logement social, prévoit une modulation desdites aides en fonction de la qualité environnementale des opérations.

Pour ce faire, il convient d'examiner :

- le surcoût d'investissement,
- l'économie de charges attendue par le locataire,
- les conditions de financement des opérations,
- l'idée d'un observatoire au sein du mouvement HLM régional sur ces sujets.

A cet effet, la Communauté urbaine a décidé de lancer une étude afin de préciser :

- avec les organismes HLM, l'Etat et la région Rhône-Alpes, l'impact de l'application d'une démarche de qualité environnementale sur le coût et le financement des opérations, pour pouvoir définir les règles de leur montage financier ; le but recherché étant l'économie de dépenses en énergie fossile et la baisse de la quittance globale (loyer + charges) du locataire,
- quelles sont les marges de manœuvre en capacité d'emprunt supplémentaire en raison d'une petite augmentation des loyers et les besoins en subvention.

Cette étude sera conduite par le cabinet Adret, retenu dans le cadre d'un marché à procédure adaptée, assisté par l'Agence locale pour l'énergie (ALE) dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par la Communauté urbaine.

L'étude devra se dérouler conformément aux cinq étapes prescrites par le cahier des charges de la mission que la Communauté urbaine souhaite mettre en œuvre :

- 1° - établissement d'un cadre de recensement de données,
- 2° - élaboration des indicateurs techniques,
- 3° - élaboration des indicateurs économiques,
- 4° - recensement d'opérations et collecte de données,
- 5° - synthèse, analyse et propositions.

Les grilles d'analyse, remplies par le titulaire de la mission à partir des données fournies par les bailleurs sociaux, seront étudiées et les données économiques et environnementales mises en relation.

Le prestataire examinera ensuite l'ensemble des leviers permettant de financer les coûts des opérations et les coûts des loyers, les aides financières disponibles (Ademe, Région) et, éventuellement, les aides supplémentaires qu'il serait nécessaire de mobiliser sur certaines opérations.

Ce travail sera réalisé en partenariat étroit avec l'association des bailleurs sociaux du département du Rhône (ABC HLM) de manière à tester ces leviers sur des opérations réelles.

L'analyse devra mettre en évidence l'évolution du couple loyer + charges dans les opérations analysées.

L'ensemble des données ainsi établies pourra servir à la Communauté urbaine pour bâtir une politique de financement du logement social répondant aux exigences du référentiel habitat durable.

La durée de la mission est fixée à trois mois. Le coût de l'étude est de 24 080 € HT, soit 28 799,68 € TTC (prestation du cabinet Adret).

Le plan de financement est le suivant :

- 5 000 € de la part de ABC HLM,
- 5 000 € sur la ligne ingénierie des financements de l'État délégués à la Communauté urbaine dans le cadre de la délégation des aides à la pierre,
- 18 799,68 € à la charge de la Communauté urbaine ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Approuve le plan de financement de l'étude de l'impact de l'application du référentiel haute qualité environnementale de la Communauté urbaine sur les coûts de construction du logement social et sur les économies de charges pour les locataires :

- ABC HLM	5 000,00 €
- Etat (crédits délégués)	5 000,00 €
- Communauté urbaine	18 799,68 €

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention arrêtant les modalités de participation financière à intervenir entre la Communauté urbaine et ABC HLM.

3° - Les recettes correspondantes seront encaissées sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2007 - comptes 747 180 et 747 800 - fonction 824 - opération n° 0853.

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