

## Séance publique du 10 septembre 2007

### Délibération n° 2007-4328

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Financement du logement social - Application du référentiel habitat durable de la Communauté urbaine à la construction des logements sociaux et impact sur les équilibres financiers des opérations**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des politiques d'agglomération - Mission habitat

#### **Le Conseil,**

Vu le rapport du 22 août 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération n° 2006-3700 en date du 13 novembre 2006, le conseil de Communauté a approuvé le principe de modification des règles de financement du logement social.

Cette délibération a notamment retenu comme principe la prise en compte des objectifs environnementaux rassemblés dans le référentiel habitat durable de la Communauté urbaine et la mise en œuvre d'une différenciation de l'aide communautaire au logement, selon que les opérations sont conformes ou pas au référentiel communautaire et selon le niveau de performance atteint.

Dans cet objectif, une étude a été conduite par le cabinet Adret, en étroite partenariat avec ABC HLM, l'Agence locale de l'énergie (Ale), l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) et la direction départementale de l'équipement (DDE) du Rhône.

Cette étude a permis une approche de la meilleure adéquation financière entre les coûts des opérations, les loyers d'objectif et les subventions apportées par les collectivités, tout en améliorant la quittance du locataire (loyer + charges) et son budget familial.

#### **L'économie globale du projet**

L'étude réalisée a défini :

- l'impact sur les coûts de construction de l'application du référentiel

- . le niveau performant du référentiel entraîne un surcoût moyen de 6 %,
- . le niveau très performant du référentiel entraîne un surcoût moyen de 11 %.

Le financement de ces surcoûts est possible par la mise en œuvre d'une politique des loyers adaptée à nos objectifs. La proposition décrite dans ce rapport est déterminée suivant le point d'équilibre financier entre le montant du loyer et l'économie de charges pour le locataire,

- l'impact sur les loyers et les charges des locataires

Les simulations de loyer effectuées intègrent les subventions des collectivités locales en vigueur telles que décrites ci-dessous :

- les subventions d'équilibre votées par le conseil de Communauté du 13 novembre 2006 : plafond de l'aide communautaire fixé à 305 € par mètre carré de surface utile (SU) pour tous les logements en prêt locatif à usage social et prêt locatif aidé d'insertion (PLUS-PLAI) en construction neuve ;

- les aides régionales au surcoût environnemental adoptées par délibération du conseil régional Rhône-Alpes des 22 et 23 mars 2007, pour un objectif global de 1 000 logements sociaux en 2007. Cette délibération approuve le principe d'une bonification pouvant atteindre :

. 35 % du surinvestissement, plafonnée à 35 € par mètre carré de surface utile, pour les opérations correspondant à notre référentiel performant,

. 40 % du surinvestissement, plafonnée à 70 € par mètre carré de surface utile, à parité Région-Ademe, pour les opérations respectant notre référentiel très performant ;

- les aides apportées par l'Ademe ;

- la bonification d'emprunts accordée par la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pour toute opération bénéficiant d'un label haute qualité environnementale (HQE).

**Tableau de synthèse des loyers**

Type d'opération	Pourcentage appliqué sur loyer de base suivant le type d'opération	Taux de loyer majoré en m <sup>2</sup> de SU/mois	(a) Loyer annuel pour un logement moyen	(b) Charges annuelles	Economie de charges par rapport à la RT 2005	Pourcentage d'économie de charges par rapport à la RT 2005	(a + b) Loyer + charges annuels	Economie/an sur la quittance globale (loyer + charges) par rapport à la RT 2005
RT 2005 (1)	11 %	5,63 €	4 391,40 €	2 143 €	0	-	6 534,40 €	0
performant (2)	17 %	5,88 €	4 586,40 €	1 852 €	291 €	14 %	6 438,40 €	96 €
très performant (3)	18 %	5,93 €	4 625,40 €	1 569 €	574 €	27 %	6 194,40 €	340 €

(1) Une opération de logement social classique (RT 2005) est financée jusqu'à aujourd'hui avec un loyer de l'ordre de 5,6 € par mètre carré de surface utile, soit 11 % au-dessus de la valeur réglementaire de base (la majoration est plafonnée à 18 % de la valeur de base).

(2) Une opération de niveau performant génère, pour le locataire, une économie de charges de l'ordre de 14 %. Elle est financée par l'application d'un taux de loyer mensuel de 5,88 € par mètre carré de surface utile, soit une augmentation du loyer de base de 17 % en application de la marge autorisée par la réglementation. Le locataire conserve ainsi le tiers de l'économie de charges évaluée.

(3) Une opération de niveau très performant génère, pour le locataire, une économie de charges de l'ordre de 27 %. Elle est en partie financée par l'application d'un taux de loyer mensuel de 5,93 € par mètre carré de surface utile, soit une augmentation du loyer de base de 18 % en application de la marge maximale autorisée par la réglementation, mais l'équilibre financier n'est pas atteint. Le besoin en subvention complémentaire est de l'ordre de 86 € par mètre carré de surface utile.

### Les propositions

Afin d'inciter au respect des objectifs environnementaux, la Communauté urbaine en matière de construction de logements sociaux sans pénaliser les locataires, il est proposé d'adopter les dispositions suivantes :

- maintenir les subventions accordées par la Communauté urbaine dans le cadre de la délégation des aides à la pierre aux opérations en accord avec le référentiel communautaire et réduire le plafond des subventions pour celles qui ne le respectent pas.

Le plafond de subvention accordée par la Communauté urbaine serait maintenu à 305 € par mètre carré de surface utile pour les opérations respectant les niveaux performant ou très performant du référentiel communautaire. En effet, en raison du quintuplement en quelques années des engagements de la Communauté urbaine en faveur de la production du logement social, les contraintes du budget communautaire ne permettent pas que ce plafond soit dépassé.

Le besoin en subvention complémentaire des opérations de niveau très performant ne pourra, dès lors, pas être pris en charge par la Communauté urbaine.

Les opérations ne respectant pas le référentiel communautaire ne pourraient bénéficier que de subventions dont le plafond serait inférieur de 30 %, soit 210 € par mètre carré de surface utile,

- autoriser une majoration du plafond de loyer réglementaire de base selon la grille d'application des marges locales définie comme suit :

- . 5 ou 6 % pour toutes les opérations qui ont un ascenseur, selon qu'il dessert ou non le sous-sol (maintien de la majoration aujourd'hui en vigueur),
- . 6 % pour les opérations respectant la réglementation thermique en vigueur (RT 2005),
- . 11 % pour les opérations de niveau performant du référentiel Communauté urbaine,
- . 12 % pour les opérations de niveau très performant du référentiel Communauté urbaine.

Le tableau de synthèse joint en annexe n° 1 détaille cette proposition,

- modifier l'application des majorations locales d'assiettes de subvention de l'État (cf. annexe 2) :

Dans le cadre de la délégation des aides de l'Etat, il est proposé d'adapter le barème applicable en matière d'assiettes de subvention, aux objectifs environnementaux. Bien qu'ayant très peu d'incidence sur le montant des subventions (de l'ordre de 100 € par logement), ce système constitue un signe supplémentaire de soutien des collectivités publiques aux opérations de haute qualité environnementale (HQE). Il porte principalement sur la localisation de l'opération, la composition de l'opération (taille, nombre de logements PLAI, conditions de montage) et les aspects environnementaux. Il vise à favoriser les opérations dont le montage est plus difficile et coûteux, et incite au respect des objectifs du programme local à l'habitat (PLH).

Le tableau joint en annexe n° 2 propose également une actualisation des règles de calcul pour les opérations en acquisition-amélioration,

- permettre la mise en œuvre de modalités de certification ou de labellisation des opérations, par une procédure d'instruction commune entre la Région, l'Ademe et la Communauté urbaine :

Cette procédure, qui s'appuie sur un dossier commun pour les aides environnementales de la Région et de la Communauté urbaine, en cours de finalisation, permettra de s'assurer que les opérations sont bien éligibles aux mesures proposées,

- les conditions d'application :

Les dispositions indiquées ci-dessus seraient applicables à toutes les opérations de construction neuve dont le dossier de financement est déposé à partir du 1er janvier 2007.

Afin de ne pas pénaliser les opérations en cours de montage et de laisser un temps d'adaptation aux opérateurs sociaux, il est proposé, pour toutes les opérations de construction neuve ne respectant pas le référentiel communautaire, de reporter au 1er janvier 2009 l'application du plafond de 210 € par mètre carré de surface utile.

Pour les opérations d'acquisition-amélioration, la délibération du 13 novembre 2006 continuerait à s'appliquer.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 2 juillet 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### **DELIBERE**

**1° - Arrête** les principes d'intervention et règles de financement et de détermination des loyers suivants :

- une intervention financière de la Communauté urbaine aux opérations de construction neuve de logements sociaux, au cas par cas, sous forme de subvention à l'équilibre de l'opération, après analyse de l'équilibre financier des opérations, dans la limite des plafonds suivants :

. 305 € par mètre carré de surface utile, pour les opérations de logements familiaux et foyers en prêt locatif à usage social ou prêt locatif aidé d'insertion (PLUS ou PLAI) respectant le référentiel habitat durable de la Communauté urbaine,

. 210 € par mètre carré de surface utile pour ces mêmes opérations lorsqu'elles ne respectent pas le référentiel habitat durable de la Communauté urbaine,

- la majoration du loyer de base réglementaire jusqu'à 17 % pour les opérations de niveau performant et jusqu'à 18 % pour les opérations de niveau très performant, tel que décrit en annexe n° 1 ;

- la majoration de la subvention de base de l'État dans les conditions décrites en annexe 2.

**2° - Décide** d'appliquer ces dispositions aux opérations dont le dossier de financement est déposé à compter du 1er janvier 2007, sauf pour les opérations ne respectant pas le référentiel habitat durable communautaire pour lesquelles le plafond de 210 € par mètre carré de surface utile sera appliqué à compter du 1er janvier 2009.

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