

Rapport du Président

Commission permanente du
vendredi 11 décembre 2020

10^{ème} Commission
N° CP-2020-12-10-9

Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

Service consulté

**POLITIQUE DE L'HABITAT - CONVENTION 2021-2022 DE PARTENARIAT AVEC
L'AREAL ET LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS POUR LA
RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX**

Résumé : Il est proposé de prolonger le dispositif partenarial d'aide à la réhabilitation thermique du parc HLM avec la signature d'une troisième convention 2021-2022 avec la Caisse des Dépôts et Consignations, l'AREAL, le Département du Bas-Rhin et l'Eurométropole de Strasbourg.

La commission Solidarité, Famille, Insertion et Logement a émis un avis favorable lors de sa réunion en date du 4 décembre 2020.

Dans le cadre de ses compétences de chef de file en matière de précarité énergétique, le Département du Haut-Rhin soutient la réhabilitation des logements sociaux sur son territoire.

Cette politique s'est traduite par la signature de plusieurs conventions successives avec la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), l'AREAL et l'Eurométropole de Strasbourg pour la mise en œuvre d'un dispositif partenarial d'aide à la réhabilitation thermique du parc HLM :

- sur la période 2014-2016, convention validée en Commission permanente du 5 décembre 2013 (délibération n° CP-2013-5-10-3) qui a permis la réhabilitation de 852 logements pour un montant engagé de 2 513 550 € ;
- sur la période 2017-2020, convention validée en Commission permanente du 7 avril 2017 (délibération n° CP-2017-4-10-8) qui a permis la réhabilitation de 1 009 logements pour un montant engagé de 2 575 050 €.

En mai 2018, le Département du Bas-Rhin a souhaité se rattacher par avenant à la convention CDC 2017-2020.

1. Les critères de convention CDC 2021-2022

Une adaptation des critères d'éligibilité a été opérée par la CDC pour accompagner l'éradication des passoires thermiques (des logements classés en étiquette énergétique E, F et G) sur le parc de logement social d'ici 2022.

Pour les bâtiments construits après 1948, les bâtiments doivent démontrer :

- un gain énergétique de 80 kWh et de 40 % minimum entre les consommations conventionnelles d'énergie primaire du bâtiment avant et après travaux pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires ;
- une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité (après travaux) qui doit être inférieure ou égale à 230 kWh/m²/an (classe D) ;
- une non-dégradation des émissions de gaz à effet de serre entre le bâtiment initial et le bâtiment réhabilité (étiquette GES du DPE).

Sont désormais éligibles à l'Eco-prêt :

- les opérations de rénovation énergétique ayant un niveau initial en énergie primaire supérieur ou égale à 151 kWh/m²/an (classes énergétiques D, E, F ou G) ;
- les opérations d'acquisition-amélioration peuvent bénéficier de l'Eco-prêt pour la partie rénovation énergétique, si celles-ci interviennent concomitamment à l'acquisition des logements.

Le montant des Eco-prêts proposés par la CDC augmente avec un niveau de financement forfaitaire de 9 000 € à 22 000 € par logement en fonction du gain énergétique visé, auquel s'ajoutent 2 000 € en cas d'obtention d'un des 3 labels BBC Rénovation / Effinergie Rénovation / HPE Rénovation et 3 000 € si le bâtiment comporte de l'amiante.

A contrario, avec des taux d'intérêt historiquement bas, la CDC diminue le montant des subventions accordées par les collectivités (subventions qui neutralisent le coût de l'Eco-prêt). Auparavant de 1 900 € à 2 900 €, elles s'élèvent désormais de 900 € à 1 860 € en fonction de la qualité thermique des réhabilitations.

Selon une enquête de l'AREAL, le nombre de passoires énergétiques éligibles aux subventions maximum qui restent à réhabiliter (en étiquette G) est minime (15 logements/an). La plupart des logements encore à réhabiliter sont en E ou en D et passent en étiquette A ou B. Le gain moyen est de 150 kWh/an avec une subvention moyenne de 2 350 € (convention 2017-2020) et 2 200 € (projet de convention 2021-2022).

2. L'engagement des deux Départements

➤ La garantie d'emprunt

Les collectivités locales signataires de la présente convention s'engagent à accorder leur garantie à 100 % sur les emprunts souscrits (« Eco prêt logement social » et « Prêt à l'amélioration » complémentaire) par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts dans le cadre de la réhabilitation thermique de leur parc existant, sur leur territoire de compétence respectif.

➤ **Les subventions sur fonds propres des deux Départements**

Conformément à leurs engagements respectifs pour accompagner la transition énergétique et aux ambitions affichées par la Collectivité européenne d'Alsace dans ce domaine, les deux Départements se sont engagés, dès 2020, à octroyer une subvention par logement aux bailleurs sociaux qui réalisent des opérations de rénovation thermique financées par un éco-prêt de la Caisse des Dépôts dans la limite :

- d'une enveloppe budgétaire de 1 000 000 € par an pour le territoire du Haut-Rhin sur les opérations hors Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Mulhouse Agglomération (enveloppe 2020 consommée avec 4 dossiers qui ont dû être reportés en 2021 pour 287 logements) ;
- d'une enveloppe budgétaire de 4 000 000 € (sur la durée du NPNRU) pour les opérations situées dans le périmètre de NPNRU de Mulhouse Agglomération (enveloppe non encore consommée) ;
- d'une enveloppe budgétaire de 500 000 € par an pour le territoire de délégation de compétences des aides à la pierre du Bas-Rhin (période 2018-2023).

3. Les modalités spécifiques pour le Département du Haut-Rhin

Afin de compenser le manque à gagner pour les bailleurs sociaux qui ont déjà planifié des réhabilitations thermiques sur le territoire du Haut-Rhin sur la base des taux de subventions de la convention CDC 2017-2020, il est proposé de créer, dès 2021, un bonus de doublement si le niveau de performance énergétique après travaux est un niveau BBC rénovation de 104 kWh/m²/an.

En effet, la majorité des opérations restant à financer se trouve dans la classe 120 kWh avec un montant de base de subvention départementale de 1 100 € (sur les nouveaux critères de la convention CDC 2021-2022). Le bonus de doublement « Rénovation BBC » permettrait donc d'atteindre une subvention de 2 200 €, qui reste encore inférieure à la subvention sur les critères de la convention CDC 2017-2020.

En cohérence avec la politique sur la transition écologique en cours de montage sur le parc privé, la priorité (pour l'arbitrage des dossiers en fin d'année) pourrait être donnée aux opérations qui utiliseraient des produits biosourcés.

Ces deux nouvelles modalités ne modifieraient pas le montant des enveloppes actuelles.

Pour le Département du Bas-Rhin, cette convention a été soumise en Commission Plénière du 30 novembre 2020 sans ces spécificités.

En application de la loi n° 2019-816 du 2 août 2019, et plus particulièrement de son article 10, à compter du 1er janvier 2021, la Collectivité européenne d'Alsace succèdera aux deux Départements dans tous ses droits et obligations.

Le renouvellement de la convention est prévu pour une durée de 2 ans qui correspond à la fin de l'éco-prêt et est reconductible 2 fois dans l'hypothèse où l'éco-prêt serait prolongé par l'Etat.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver la convention de financement relative à la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux à intervenir avec la Caisse des Dépôts et Consignations, l'AREAL, le Département du Bas-Rhin et l'Eurométropole de Strasbourg, et jointe en annexe au présent rapport et qui prendra effet au 1^{er} janvier 2021 pour une durée de deux ans,

- de m'autoriser à signer ladite convention et à prendre les mesures nécessaires en vue de sa mise en œuvre,
- d'approuver le soutien au financement de la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux au travers, d'une part, de la prise en charge, par subventions selon les modalités et critères inscrits dans la convention,
- d'octroyer des garanties à 100 % sur les emprunts souscrits (« Eco prêt logement social » et « Prêt à l'amélioration » délivrés par la Caisse des Dépôts et Consignations) par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts dans le cadre de la réhabilitation thermique de leur parc existant sur le territoire du Haut-Rhin,
- de doubler la subvention départementale si le niveau de performance énergétique après travaux est un niveau BBC rénovation de 104 kWh/m²/an. La priorité sera donnée en fin d'année aux opérations qui utiliseront des produits biosourcés dans la limite des enveloppes disponibles.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT
Remy WITH