

**Service instructeur**

DEAA - service aménagement des territoires

**Service consulté**

**RECONDUCTION DE LA CONVENTION DE MISE EN OEUVRE  
D'UN DISPOSITIF D'AIDE A LA RÉHABILITATION THERMIQUE  
DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Résumé : Le Département du Haut-Rhin a signé, en date du 8 janvier 2014 pour une durée de 3 ans, une convention pour la mise en œuvre d'un dispositif partenarial d'aide à la réhabilitation thermique du parc HLM. Ce dispositif consiste en une subvention apportée pour les opérations de réhabilitation thermique des logements sociaux les plus énergivores financées par un Eco-prêt de la Caisse des Dépôts. Le montant de la subvention neutralise le coût de l'Eco-prêt finançant la réhabilitation. Durant cette première convention, le Département a engagé 2 513 550 € pour la réhabilitation de 852 logements.

Dans le cadre de sa politique d'aide à la réhabilitation thermique des logements sociaux initiée dès 2011, il a en outre financé, sur ses fonds propres, la réhabilitation de 1 300 logements pour un montant total d'aide de 2 554 200 €. Ainsi, depuis 2011, le Département a investi 5 067 750 € de fonds propres pour soutenir la réhabilitation thermique de 2 152 logements sociaux.

Il vous est proposé de prolonger ce dispositif par la signature d'une seconde convention partenariale avec Mulhouse Alsace Agglomération, l'Eurométropole de Strasbourg, l'AREAL et la Caisse des Dépôts qui prendra effet à compter de sa signature pour une durée de quatre ans.

La commission Solidarité, Famille, Insertion et Logement a émis un avis favorable lors de sa réunion en date du 24 mars 2017.

Le Département du Haut-Rhin a fait de la réhabilitation thermique du parc HLM un axe majeur de sa politique de l'Habitat. Depuis 2011, il a contribué à la réhabilitation thermique de 2 152 logements, pour un montant total de 5 067 750 € de subventions apportées sur ses fonds propres, dans différents cadres (convention Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), aides directes...).

La réhabilitation thermique du parc HLM est la priorité en matière de logement social pour le territoire haut-rhinois. Cette priorité a été réaffirmée lors des « Assises de l'Habitat » de 2013 et lors du vote du budget 2017 de la politique de l'Habitat recentrées sur le champ de la lutte contre la précarité énergétique.

Ainsi que l'avait identifié l'étude énergétique du parc social alsacien menée par l'AREAL (Association régionale des organismes de logement social en Alsace) en 2010, près de 38 000 logements sont concernés, dont près de 28000 relèvent de la cible prioritaire définie par le Grenelle de l'Environnement (classes énergétiques E, F, G) et un peu plus de 10 000 de la classe D, moins énergivores mais représentant un montant de charges énergétiques supérieur à la moyenne du parc. Sur le territoire de délégation du Haut-Rhin (hors m2A), 9 000 logements sociaux sont concernés.

Les modalités d'intervention du Département en matière de réhabilitation thermique du parc HLM ont été modifiées par la signature, en date du 8 janvier 2014, d'une convention partenariale avec Mulhouse Alsace Agglomération, l'Eurométropole de Strasbourg, l'AREAL et la Caisse des Dépôts, d'une durée de 4 ans, portant sur la mise en œuvre d'un dispositif d'aide à la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux, à l'échelle alsacienne. Dans ce cadre, 852 logements ont été réhabilités sur le territoire du département du Haut-Rhin (hors m2A).

L'intervention départementale en matière de réhabilitation thermique du parc HLM est légitimée par l'article L1111-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) qui désigne le Département comme chef de file pour l'action sociale, le développement social et la contribution à la résorption de la précarité énergétique.

Le pourcentage d'économie financière annuelle sur les consommations énergétiques par logement s'échelonne entre 55 et 80 % par logement, soit une économie évaluée entre 571 et 1 228 € par ménage et par an, ce qui peut avoir un impact non négligeable sur les demandes d'aides à l'énergie auprès du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

### **Le principe du dispositif d'aide à la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux :**

A travers ce dispositif, les collectivités locales signataires (le Département du Haut-Rhin, l'Eurométropole de Strasbourg, m2A et la Caisse des Dépôts, en coordination avec l'AREAL et la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)) se sont associées pour mettre en place un dispositif d'aide commun, aux règles harmonisées, basé sur l'atteinte d'un optimum énergétique répondant aux enjeux du Grenelle de l'Environnement et permettant la rénovation du plus grand nombre de logements sociaux relevant des catégories énergétiquement dégradées.

Ce dispositif permet :

- d'optimiser le montage financier des opérations,
- de rendre plus lisible le cadre d'intervention des financeurs,
- de simplifier les démarches administratives de recours aux financements pour les bailleurs sociaux.

Le principe de ce dispositif est d'accorder des aides calculées en fonction de la performance énergétique atteinte et du gain énergétique obtenu à travers les travaux de réhabilitation.

L'idée est à présent de poursuivre les efforts engagés vers l'atteinte des objectifs fixés par la Loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, qui fixe à 800 000 le nombre de logements sociaux qui doivent faire l'objet de réhabilitation thermique d'ici 2020, afin de ramener leur consommation énergétique sous les 150 kWh/m<sup>2</sup>/an.

A cet effet, il est proposé de reconduire le dispositif sur une période de quatre ans, en approuvant le projet de convention joint en annexe.

Le dispositif permet de compenser intégralement, par l'octroi de subventions, la charge d'intérêts actualisée d'un prêt d'une durée de 20 ans supportée par l'emprunteur lui permettant in fine de bénéficier d'un prêt à taux zéro. Il a donc un réel effet levier pour accompagner les bailleurs dans le lancement des opérations de rénovation thermique nécessaires sur le parc social du Haut-Rhin.

### 1. Les critères techniques :

Le dispositif vise à des économies significatives d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre dans le parc de logements locatifs sociaux et soutient les opérations d'amélioration énergétique éligibles aux « Eco-prêts logement social » de la Caisse des Dépôts, à l'exclusion :

- des opérations ne portant pas sur le parc conventionné existant,
- des opérations déjà financées par les collectivités à travers les conventions de renouvellement urbain signées avec l'ANRU,
- des opérations en classe D dont la consommation conventionnelle en énergie primaire est inférieure à 200 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Au vu de l'étude réalisée sur l'état du parc social alsacien, les critères énergétiques retenus pour l'éligibilité des opérations sont les suivants :

- Classe E, F, G : pour les logements dont la consommation conventionnelle en énergie primaire est supérieure ou égale à 230 kWh/m<sup>2</sup>/an :
  - les travaux envisagés doivent conduire à une performance énergétique inférieure ou égale à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an (modulable selon les coefficients de climat et d'altitude, soit 195 kWh/m<sup>2</sup>/an en Alsace),
  - le gain énergétique doit être au minimum de 80 kWh/m<sup>2</sup> par an.
- Classe D : pour les logements attestant d'une consommation énergétique comprise entre 151 et 230 kWh/m<sup>2</sup>/an, il convient de justifier :
  - soit
    - d'un gain minimal de consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux de 85 kWh/m<sup>2</sup>/an modulé des coefficients de climat et d'altitude (soit 110,5 kWh/m<sup>2</sup>/an en Alsace),
  - et
    - d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité pour les mêmes usages de l'énergie inférieure à 151 kWh/m<sup>2</sup>/an,
  - soit
    - d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité pour les mêmes usages de l'énergie inférieure ou égale à 80 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire modulée des coefficients de climat et d'altitude (soit 104 kWh/m<sup>2</sup>/an en Alsace).

Ces critères énergétiques sont vérifiés par un audit préalable, utilisant la méthode de calcul de la performance énergétique des bâtiments existants.

Pour le cas particulier des immeubles achevés avant 1948, la consommation énergétique initiale est vérifiée par un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) basé sur le relevé des consommations réelles. Le montant du prêt évolue par palier forfaitaire en fonction du nombre de points accumulés selon la combinaison de travaux retenue.

## 2. Evolution des aides apportées par le Département du Haut-Rhin

Les subventions proposées par la collectivité dans le cadre du dispositif 2014/2016 étaient évolutives en fonction du gain énergétique obtenu. Le montant de ces aides avait été calculé afin qu'il corresponde à la charge d'intérêts d'un Eco-prêt sur 20 ans au taux du livret A - 0,45%.

Le système, proposé dans le cadre de la nouvelle convention, reste identique mais le montant des aides est actualisé pour tenir compte de l'évolution du taux d'intérêts de l'Eco-prêt. En effet, le taux du livret A long terme, pris en compte dans les simulations d'équilibre d'opérations, est passé de 2,75% à 2,40%. Le principe est que la collectivité annule par son aide cette charge d'intérêts.

Les barèmes d'assiette de l'Eco-prêt logement social et des subventions en fonction du gain énergétique de l'opération sont présentés dans la convention jointe au présent rapport.

Par ailleurs, la convention précise l'engagement spécifique du Département du Haut-Rhin qui va :

- octroyer, à compter de l'exercice 2018, une subvention aux opérations de rénovation thermique financées par un éco-prêt de la Caisse des Dépôts, dans la limite d'une enveloppe budgétaire de 600 000 € par an,
- accorder, dès l'exercice 2017, sa garantie à 100 % sur les emprunts souscrits par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts dans le cadre de la réhabilitation thermique de leur parc existant.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- 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, des intérêts des emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts par chaque maître d'ouvrage éligible et, d'autre part, des garanties apportées à la Caisse des Dépôts pour chacun de ces emprunts,
- d'approuver la convention de financement relative à la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux à intervenir avec Mulhouse Alsace Agglomération, l'Eurométropole de Strasbourg, l'AREAL et la Caisse des Dépôts, jointe au présent rapport et qui prendra effet à compter de sa signature par les parties pour une durée de quatre ans,
- de m'autoriser à la signer et à prendre les mesures nécessaires en vue de sa mise en œuvre.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Eric STRAUMANN

Eric STRAUMANN