



BANQUE des
TERRITOIRES



CONVENTION DE FINANCEMENT DE LA REHABILITATION THERMIQUE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2024-2025

ENTRE

La Collectivité européenne d'Alsace ayant son siège Hôtel du Département – Place du Quartier Blanc - 67964 STRASBOURG CEDEX 9, représenté par Monsieur Frédéric BIERRY, en sa qualité de Président de la Collectivité européenne d'Alsace, dûment habilité à signer les présentes par délibération en date du 15 mars 2024,

Ci-après dénommé « La Collectivité européenne d'Alsace » ;

ET

L'Eurométropole de Strasbourg, ayant son siège social 1 parc de L'Etoile - 67076 STRASBOURG CEDEX, représentée par Madame Suzanne BROLLY, en sa qualité de Vice-Présidente en charge de l'habitat et du foncier, dûment habilitée à signer les présentes par délibération en date du 29 janvier 2021,

Ci-après dénommée « L'EMS » ;

ET

L'AREAL, Association territoriale des organismes de logement social en Alsace, ayant son siège 2 rue Saint-Léonard à Sélestat, représentée par M. Alain RAMDANI, en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée « L'AREAL »

ET

La Caisse des Dépôts, établissement public à statut spécial créé par la loi du 28 avril 1916, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille à Paris (7ème), représentée par Madame Magali DEBATTE, en sa qualité de Directrice Régionale de la direction régionale Grand Est de la Caisse des Dépôts,

Ci-après dénommée « La Caisse des Dépôts »,

PREAMBULE

Les parties ont signé en date du 8 janvier 2014 une convention partenariale d'une durée de 3 ans portant sur la mise en œuvre d'un dispositif d'aide à la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux alsaciens. Ce dispositif a été reconduit en 2017 puis en 2021, en y apportant les ajustements nécessaires afin d'en améliorer son fonctionnement et de tenir compte des évolutions de conjoncture économique impactant le taux du Livret A. Le Département du Bas-Rhin a rejoint ce dispositif en 2018.

A travers ce dispositif, les collectivités locales signataires et la Caisse des Dépôts, en coordination avec l'AREAL et la DREAL, se sont associées pour mettre en place un dispositif d'aides 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. Au regard de la loi Climat et Résilience de 2021, il est convenu la rénovation des passoires énergétiques d'ici 2034 au plus tard (logements classés en G déclarés indécents en 2025, logements classés en F en 2028 et logements classés en E en 2034.

Ainsi que l'avait identifié l'étude énergétique du parc social alsacien menée par l'AREAL en 2012, près de 38.000 logements sont concernés, dont près de 28.000 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 la période 2009-2022, la rénovation thermique près de 21 300 logements du parc social alsacien a pu être financée à travers « l'éco-prêt logement social » de la Caisse des Dépôts et les aides financières des collectivités locales, de la Région Grand Est, de l'ANRU et du FEDER.

A l'échéance de la 3ème convention, signée en 2021, le nombre de logements restant à réhabiliter thermiquement s'établissait ainsi à moins de 16 600 logements.

Forts de ce constat, les partenaires souhaitent, à travers la reconduction de ce dispositif dans cette 4ème Convention, en y intégrant les évolutions récentes de l'offre d'éco prêt par la Caisse des Dépôts et en actualisant les forfaits de subvention en fonction des évolutions du taux du livret A long terme, à continuer à accompagner la volonté des bailleurs sociaux de conduire rapidement l'amélioration de la performance énergétique de leur parc et d'optimiser les économies d'énergie permises, pour permettre in fine à un nombre maximum de locataires modestes de réduire leurs consommations et charges.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de partenariat entre les collectivités locales signataires et la Caisse des Dépôts en faveur du financement des réhabilitations, permettant d'améliorer la qualité énergétique du parc locatif social existant. Elle précise les modalités de mise en œuvre de ces financements combinant l'« éco-prêt » et les subventions des collectivités locales signataires.

Le principe de ce nouveau 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.

ARTICLE 2 - DISPOSITIF D'AIDE FINANCIERE A LA REHABILITATION THERMIQUE DANS LE PARC SOCIAL EXISTANT

2.1. MODALITES DU DISPOSITIF D'AIDE FINANCIERE :

Ce dispositif repose sur l'octroi par la Caisse des Dépôts de prêts à taux bonifié et sur des subventions accordées par les collectivités locales signataires, dont les montants respectifs sont calculés en fonction de la qualité thermique attendue des réhabilitations. Ce dispositif est décliné dans l'annexe 2.

L'objectif des collectivités locales signataires est de compenser intégralement ou partiellement, 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. Ce calcul d'intérêts actualisés est effectué au taux du Livret A long terme¹ de 2%.

2.2. ELIGIBILITE :

Ce dispositif, visant à des économies significatives d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre dans le parc de logements locatifs sociaux, soutient les opérations d'amélioration énergétique, ainsi que les opérations dites « de seconde vie des bâtiments », éligibles aux « Eco-Prêts logement social » de la Caisse des Dépôts.

Le périmètre de cette nouvelle convention intègre désormais l'ensemble des logements éligibles à l'éco-prêt logement social.

Les opérations situées sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, devront s'inscrire dans une ambition renforcée liée au Plan Climat mis en œuvre sur ce territoire et sa traduction dans le PLUIH.

Le Plan Climat de la collectivité vise un niveau de réhabilitation de 8 000 logements (dont 2 000 dans le parc social) par an au niveau BBC rénovation.

Un des critères d'éligibilité sur le territoire de l'EMS correspondra à l'atteinte minimale d'un objectif BBC Rénovation.

Cela correspond à une consommation énergétique après travaux limitée à 104 kWh/m²/an.

2.2.1 : LES BENEFICIAIRES

De même que pour « l'Eco-Prêt logement social », les bénéficiaires du présent dispositif sont les organismes visés à l'article D323-1 du code de la construction et de l'habitation pour leur parc de logements locatifs sociaux conventionnés ou en cours de conventionnement APL (art. L.351-2 - 2°, 3° et 5° du même code).

Les bénéficiaires du présent dispositif sont ces mêmes organismes pour leur parc de logements locatifs sociaux conventionnés uniquement.

2.2.2 : LES OPERATIONS

« L'Eco-Prêt logement social » a pour objet de financer les opérations de réhabilitation énergétique de logements locatifs sociaux et les travaux de rénovation énergétique dans les opérations d'acquisition-amélioration de logements sociaux.

Pour bénéficier de l'éco-prêt, les bâtiments doivent avoir :

- Avant travaux : une consommation initiale en énergie primaire supérieure à 180 kWh/m²/an et/ou des émissions de CO² supérieures à 30 kg eq/m²/an.
- Après travaux : une consommation en énergie primaire inférieure ou égale à 250 kWh/m²/an et des émissions de CO² inférieures ou égales à 50 kg eq/m²/an.

¹ le taux prévisionnel du Livret A sur toute la durée de vie des prêts Caisse des dépôts.

- Une non-dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre entre le bâtiment initial et le bâtiment réhabilité.
- Un gain d'énergie de 40 % minimum avant/après travaux.
- les opérations de seconde vie des bâtiments par la transformation des logements anciens (plus de 40 ans) les plus énergivores (DPE avant travaux E, F ou G) en logements hautement performants (DPE après travaux A ou B).
- Pour les maisons individuelles : pas d'installation d'une nouvelle chaudière à gaz après les travaux.

répondant aux critères énergétiques précisés en annexes 1 et 2 :

Ces critères énergétiques sont vérifiés par un audit préalable, utilisant la méthode de calcul de la performance énergétique des bâtiments existants, dite « 3CL-DPE2021 » ;

Le dispositif a été unifié en métropole pour tous les bâtiments construits avant ou après 1948.

Une fiche d'engagement de performance globale est ainsi à renseigner par le bailleur, par bâtiment. La grille de calcul de l'éco prêt par logement est indiquée dans l'annexe 1.1, elle a été étendue de 6 500 à 33 000€ en fonction du gain énergétique réalisé. L'engagement de performance n'est pas exigé si l'organisme a fait sa demande de prêt en ligne.

2.3. CARACTERISTIQUES FINANCIERES DE « L'ECO-PRET LOGEMENT SOCIAL » :

Prêt à taux révisable sur la base du taux du livret A, bonifié selon la durée du prêt :

De 5 à 15 ans : taux d'intérêt = taux d'intérêt du livret A - 75 pbs ;

De 16 à 20 ans : taux d'intérêt = taux d'intérêt du livret A - 45 pbs ;

De 21 à 30 ans : taux d'intérêt = taux d'intérêt du livret A - 25 pbs.

Gain énergétique primaire (kwh/m²/an)	Montant de prêt par logement (€)
80-109	6 500
110-169	10 500
170-229	17 500
230-299	21 500
300-389	27 000
≥ 390	33 000

A cela peuvent s'ajouter quatre bonus pour un montant total de 10 000€ par logement : bonus label (2 000€), performance carbone (3 000€), amiante (3 000€) et point noir de bruit (2 000€)

L'éco-prêt est par ailleurs porté systématiquement au forfait de 33 000 € par logement pour les lauréats de l'appel à projets « Seconde vie » de l'Etat de 2023

Trois opérations lauréates en Grand Est :

- Habitats de Haute Alsace à Guebwiller, rues Vieil Armand, de Lucerne, Théodore Deck
- Le Toit Vosgien à Saint-Dié des Vosges, rue Fonck
- Le Toit Vosgien à Corcieux Impasse de Chéraupont

et aux opérations E=0¹.

Ces prêts doivent être obligatoirement assortis d'une ou plusieurs garanties dûment acceptée(s) par la Caisse des Dépôts, couvrant impérativement la totalité de leur montant et leur durée totale.

¹ opérations de rénovation permettant d'atteindre après travaux un bilan énergétique nul en kWh d'énergie finale/m²/an à l'échelle du bâtiment garanti sur une durée de 25 à 30 ans ET ayant une étiquette E, F ou G au sens du nouveau DPE.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA CAISSE DES DEPOTS

3.1. MISE A DISPOSITION DE L'ECO-PRET

La Caisse des Dépôts s'engage, pendant toute la durée de la présente convention, à mettre à disposition le produit « Eco-Prêt logement social » bonifié, en fonction des critères d'éligibilité définis à l'article 2.2 et selon les conditions ci-après.

L'engagement de la caisse des dépôts s'entend sous réserve de disponibilité de l'enveloppe (6 Md€ de 2023 à 2027 pour la France) et sous réserve que les pouvoirs publics maintiennent le produit visé aux présentes conditions pendant toute la durée de la convention.

La Caisse des Dépôts informera les collectivités locales signataires de toute modification des caractéristiques financières du produit ayant un impact financier sur le dispositif partenarial et la nécessité pour toute modification défavorable, le cas échéant, d'un avenant entre les parties.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT DES COLLECTIVITES LOCALES SIGNATAIRES

4.1. TERRITOIRE D'INTERVENTION DES COLLECTIVITES SIGNATAIRES :

L'ensemble des collectivités locales signataires apporteront leur aide aux opérations situées sur leur territoire respectif de compétence.

4.2. MODALITES D'INTERVENTION

Les décisions d'octroi de subventions des collectivités locales signataires sont prises par leurs instances délibérantes, sur présentation d'un rapport établi par leurs services, au vu du dossier de demande de financement dont le contenu est défini à l'article 6 et de la lettre d'offre de prêt transmise à l'emprunteur par la Caisse des Dépôts.

Dans le cas où la Caisse des Dépôts serait amenée à émettre directement le contrat de prêt sans transmettre préalablement une lettre d'offre à l'emprunteur, elle s'engage à transmettre à la collectivité concernée une lettre mentionnant son accord de financement et l'aide associée de la collectivité.

Les montants des subventions des collectivités locales signataires sont définis en annexe 2 de la présente convention. Ces subventions visent à compenser totalement ou partiellement le cumul actualisé des charges prévisionnelles d'intérêts de l'emprunteur et ramène ainsi sur le long terme le prêt à un équivalent « taux zéro ».

L'engagement des collectivités locales s'entend dans la limite des enveloppes budgétaires votées par les assemblées délibérantes au moment du dépôt du dossier de demande de prêt.

4.3. GARANTIE D'EMPRUNTS :

Les collectivités locales signataires de la présente convention accorderont 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.

4.4. ENGAGEMENT SPECIFIQUE DE LA COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE

Conformément à ses engagements pour accompagner la transition énergétique et les ambitions affichées par la Collectivité européenne d'Alsace dans ce domaine, l'engagement de la Collectivité à octroyer une subvention aux opérations de rénovation thermique financées par un éco-prêt de la Caisse des Dépôts s'inscrit dans le cadre de la stratégie habitat adoptée par délibération n°CD-2024-1-4-2 du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 15 mars 2024 dans la limite 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
- 1.833.000 € par an pour le territoire de délégation de compétences des aides à la pierre de la Collectivité européenne d'Alsace (période 2024-2029).

4.5. ENGAGEMENT SPÉCIFIQUE À l'Eurometropole de Strasbourg

L'engagement de l'Eurométropole de Strasbourg à octroyer une subvention aux opérations de rénovation thermique financées par un éco-prêt de la Caisse des Dépôts s'inscrit dans le respect des niveaux de performance souhaités dans le cadre du Plan Climat visant un niveau BBC rénovation de 104 kWh/m²/an.

Sur la période 2023 à 2024, le budget dédié à l'accompagnement des bailleurs sociaux pour la transition énergétique de leur parc en droit commun est de quatre millions d'euros. A cela s'ajoute le budget global de 12 millions d'euros dédié à l'accompagnement des opérations de requalification dans le cadre spécifique du NPNRU 2019-2024. L'engagement pris au titre de la présente convention émarquera sur ces enveloppes.

En application de la délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 20 décembre 2023, l'engagement pris porte uniquement sur la période 2023-2024. Un avenant précisera l'engagement de la collectivité pour l'année 2025, au vu des résultats observés.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT DE L'AREAL

EVALUATION DU DISPOSITIF

Aux fins de permettre aux membres du comité de pilotage prévu à l'article 7 d'évaluer régulièrement le dispositif, l'AREAL s'engage à réaliser à minima annuellement une consolidation des données des opérations financées.

ARTICLE 6 - INSTRUCTION DES DEMANDES

Le dispositif s'appuie sur l'instruction par la Caisse des Dépôts, selon ses propres règles, d'une demande de financement de l'opération de réhabilitation thermique :

- à la collectivité locale du territoire où se réalise l'investissement sous forme de subvention et
- à la Caisse des dépôts sous forme d'un emprunt « Eco-prêt logement social ».

Après engagement du dossier formalisé par une lettre d'offre ou directement par un contrat de prêt, la Caisse des Dépôts notifiera, par mail ou par tout autre moyen, son accord à la Collectivité du territoire où se réalise l'investissement.

A travers la lettre d'offre ou copie de la notification transmise à la Collectivité, la Caisse des Dépôts avertira l'emprunteur de sa décision, et des impacts de celle-ci sur les subventions demandées retranscrites dans le plan de financement de l'opération.

La décision favorable d'octroi de financement par la Caisse des dépôts conditionne la recevabilité des demandes de subventions des collectivités locales, sous réserve des décisions des organes délibérants des collectivités.

D'une manière générale, chaque dossier de demande doit obligatoirement être transmis conjointement à la Caisse des Dépôts et à la Collectivité et comporter :

- un dossier éco-prêt validé par l'autorité compétente comprenant notamment le calendrier prévisionnel d'engagement et de réalisation des travaux, le plan de financement prévisionnel de l'opération,
- l'audit énergétique préalable réalisé selon la méthode « 3-CL DPE 2021 »,

- la copie des conventions APL relatives aux logements à réhabiliter.

Si une action a connu un début d'exécution, celle-ci est recevable à condition que la collectivité locale du territoire de l'opération ait donné son accord de démarrage anticipé et que le dossier de demande de financement soit déposé et réputé complet avant la fin d'exécution de l'opération.

6.1. INSTRUCTION PAR LA CAISSE DES DEPOTS :

Les demandes d'« Eco-Prêt logement social » sont instruites par la Direction régionale de la Caisse des Dépôts, en fonction des critères d'éligibilité (articles 2) et de ses procédures internes.

Les demandes ayant reçu un avis favorable font l'objet d'une lettre d'offre de prêt, destinée à l'emprunteur et mentionnant la présente convention, ou directement d'un contrat de prêt.

L'octroi du prêt de la Caisse des dépôts, défini aux articles 2.2 et 2.3, n'est pas conditionné par les décisions des collectivités locales signataires d'accorder les subventions définies à l'article 4.

6.2. INSTRUCTION PAR LA COLLECTIVITE LOCALE :

Le dossier de demande de financement visé à l'article 6 et la lettre d'offre ou notification mentionnant l'accord de prêt de la Caisse des Dépôts sont transmis à la collectivité locale pour instruction et décision par les instances compétentes. La subvention délibérée et attribuée sur la base du plan de financement prévisionnel devient alors définitive et non révisable.

Les termes des conventions ou arrêtés conclus entre les collectivités locales et les organismes bénéficiaires des subventions ne sont en aucun cas opposables à la Caisse des dépôts lors de l'instruction et durant toute la vie de l'éco-prêt logement social.

ARTICLE 7 - COMITE DE PILOTAGE

Un comité de pilotage est créé. Il est composé :

- de membres financeurs :
 - pour les collectivités locales, de son Président ou d'un représentant de la collectivité,
 - pour la Caisse des Dépôts, du Directeur régional ou de son représentant et en tant que de besoin tout collaborateur désigné par la Caisse des Dépôts
- d'un représentant de l'AREAL
- de membres associés, dont :
 - le directeur de la DREAL ou son représentant et tout collaborateur désigné par cette dernière en tant que de besoin
 - le Président de la Région Grand Est et tout collaborateur désigné par cette dernière en tant que de besoin

qui pourront utilement être convié(e)s au regard de leur suivi et de leur valorisation des politiques régionales de rénovation du bâti. Afin de suivre la dynamique régionale de rénovation du parc social, il s'agit notamment d'associer la Région Grand Est au titre du soutien qu'elle apporte aux opérations de rénovation thermique, via ses dispositifs propres ou via le FEDER pour lequel elle assure la gestion déléguée.

Le comité de pilotage se réunit au moins une fois par an. Il veille à la bonne exécution de la présente convention, notamment sur :

- la nature et le volume des opérations financées,
- l'utilisation des enveloppes budgétaires des collectivités locales,
- des propositions d'amélioration.

Les collectivités locales et la Caisse des Dépôts se réservent la possibilité de contrôler les

engagements des maîtres d'ouvrage vis-à-vis des résultats attendus sur les émissions de gaz à effet de serre, les économies d'énergie et les économies de charges qui doivent en résulter pour les locataires.

Les collectivités locales et la Caisse des Dépôts, soucieuses d'évaluer régulièrement ce dispositif, effectueront à chaque comité de pilotage une revue des indicateurs les plus pertinents, mesurant la qualité de leur action dans ce domaine et notamment :

- Les réductions d'émission de gaz à effet de serre,
- Le nombre de kWh économisés,
- Le nombre de ménages impactés par l'opération,
- La répercussion sur les loyers.

Le suivi de la dynamique de rénovation du parc social doit s'appuyer sur des indicateurs alsaciens de référence, agglomérant et consolidant les différentes données disponibles auprès des différents acteurs de la rénovation (Caisse des Dépôts, Collectivités locales, Organismes de logement social, Région Grand Est sur ses dispositifs et sur le FEDER).

Le suivi et l'utilisation des données repose sur le consentement de chaque bailleurs lors du dépôt de chaque demande d'éco prêt à la Caisse des dépôts.

Conformément à l'article 5, l'AREAL est chargée d'établir ces indicateurs de référence à minima une fois par an.

ARTICLE 8 - MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention (sauf cas relevant de l'article 3.1), y compris ses annexes, fait l'objet d'un avenant conclu dans les mêmes formes et conditions que la présente convention.

ARTICLE 9 - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec avis de réception. La résiliation de la convention est effective à l'issue d'un délai de trois mois, commençant à courir à compter de la réception de la lettre recommandée portant résiliation de la présente convention. Jusqu'à l'expiration de ce délai de préavis, les signataires de la présente convention sont tenus de respecter tous leurs engagements contractuels.

En tout état de cause, il est entendu entre les parties que les engagements des collectivités locales et de la Caisse des Dépôts pris au titre de la présente convention demeurent pour tous les contrats de prêts et lettres d'offres établis par la Caisse des Dépôts à la date effective de dénonciation de la présente convention.

ARTICLE 10 - EXECUTION DE LA CONVENTION

Les Présidents de la Collectivité européenne d'Alsace, de l'Eurométropole de Strasbourg, et de l'AREAL et le Directeur régional de la Caisse des Dépôts sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 11 - DATES D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La convention prend effet au 1^{er} janvier 2024.

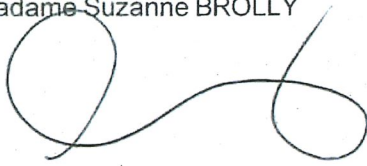
Elle s'achèvera au 31 décembre 2025 et pourra faire l'objet d'un renouvellement par reconduction expresse d'un commun accord des parties sur une durée de 2 années supplémentaires.

ARTICLE 12 - INTERPRETATION ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties rechercheront la conciliation. En cas de différend persistant, le Tribunal Administratif de Strasbourg est seul compétent pour connaître de toute contestation relative à l'exécution de la présente convention.

Fait à Strasbourg, en quatre exemplaires originaux, le

La Collectivité Européenne d'Alsace Représenté par son Président Monsieur Frédéric BIERRY 	L'Eurométropole de Strasbourg Représenté par sa Vice-présidente en charge de l'habitat et du foncier Madame Suzanne BROLLY 
La Caisse des Dépôts Représenté par sa Directrice Régionale de la direction régionale Grand Est Madame Magali DEBATTE 	L'AREAL Représenté par son Président Monsieur Alain RAMDANI 