

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 15 novembre 2021

N° CP-2021-10-12-26

N° applicatif 2577

12^{ème} Commission

Commission Centre Alsace et de l'équité territoriale

Service instructeur

Service habitat public et adapté

Service consulté

PDH 67 - PROPOSITION D'ATTRIBUTION D'AGRÉMENTS ET DE SUBVENTIONS POUR LA REHABILITATION LOURDE ET/OU ENERGETIQUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET D'UN PROJET D'AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE

Résumé : Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente d'attribuer des aides financières et des agréments aux bailleurs suivants, dans le cadre de la politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace et dans le cadre du plan de relance de l'Etat, lancé en janvier 2021, afin de leur permettre la réhabilitation de logements locatifs aidés sur le territoire bas-rhinois :

au titre de la politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace, dans le cadre de la convention de partenariat avec la Banque des Territoires :

- DOMIAL pour deux opérations à Sélestat,
- Commune de KNOERSHEIM pour une opération Palulos Communale de 3 logements,
- HABITAT DE L'ILL pour trois opérations à Brumath,
- ALSACE HABITAT pour trois opérations situées à Haguenau, Wasselonne et Saverne ;

au titre du Plan de relance de l'Etat :

- BATIGERE pour deux opérations à Herrlisheim et Molsheim,
- ALSACE HABITAT pour une opération située à Molsheim.

Ces logements pourraient bénéficier d'un financement de 1 413 910 € dont 1 067 000 € au titre des crédits délégués de l'Etat (plan de relance) et 346 910 € au titre des crédits volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace.

Il s'agit également d'approuver l'avenant n°3 à la convention de délégation de compétences 2018-2023 des aides à la pierre de l'Etat qui a pour objet d'augmenter le volume d'agrément et les financements délégués par l'Etat à la Collectivité européenne d'Alsace, afin de financer de nouvelles opérations de réhabilitations thermiques, dans le cadre du plan de relance de l'Etat.

Bien que faisant l'objet d'une politique dynamique d'entretien et de réhabilitation, une fraction du parc locatif social est aujourd'hui inadaptée aux besoins actuels, notamment au regard des caractéristiques et des aspirations des demandeurs. Par ailleurs, s'il est globalement plus performant au plan énergétique que le reste du parc de logement, le parc locatif social, qui compte nationalement un logement sur deux de plus de 40 ans, présente dans sa composante la plus ancienne, des performances énergétiques nécessitant des travaux de rénovations thermiques indispensables, tant pour lutter contre le réchauffement climatique que pour permettre une maîtrise des charges des locataires (environ 15 % du parc en étiquettes énergie E, F, G). Toutefois, au regard des coûts inhérents à ce type de rénovations lourdes, l'équilibre des opérations peine à se concrétiser sans subvention complémentaire.

- **Politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre de la réhabilitation thermique des logements sociaux**

Le département du Bas-Rhin a donc souhaité soutenir financièrement les travaux d'économie d'énergie du parc social existant, dans le cadre de sa stratégie départementale de l'habitat adoptée le 26 mars 2018.

Il a été ainsi conclu, le 18 mai 2018, une convention de partenariat avec l'AREAL et la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre de l'éco-prêt accordé aux bailleurs sociaux, sur le modèle de celle ayant été précédemment conclue par l'Eurométropole de Strasbourg et le Département du Haut-Rhin. Fin 2020, les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont renouvelé ce partenariat en signant la convention-cadre de financement de la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux pour 2021 et 2022 sur la base du nouvel'éco prêt. Cette convention est jointe pour information au présent rapport. A ce titre, des subventions sont accordées aux bailleurs sociaux dans le cadre de la politique volontariste « Habitat » de la CeA. Leur montant est défini dans la convention cadre sur la base de l'âge des logements, des travaux réalisés et des gains énergétiques.

Il est ainsi proposé à la Commission Permanente d'attribuer des subventions au titre de la politique volontariste « Habitat » de la Collectivité européenne d'Alsace aux bailleurs suivants :

DOMIAL :

- une subvention de 112 500 € pour la réhabilitation thermique de 90 logements locatifs sociaux collectifs situés 69, 71, et 73 route de Strasbourg à Sélestat,
- une subvention de 50 000 € pour la réhabilitation thermique de 40 logements locatifs sociaux collectifs situés 1 à 7, rue d'Ebermunster à Sélestat ;

Commune de KNOERSHEIM :

- une subvention de 5 580 € pour la réhabilitation thermique de 3 logements locatifs sociaux collectifs de l'ancien Presbytère, situé rue de l'Ecole à Knoersheim ;

HABITAT DE L'ILL :

- une subvention de 30 140 € pour la réhabilitation thermique de 22 logements locatifs sociaux collectifs situés 1 et 2 rue des Aubépinés à Brumath,
- une subvention de 28 800 € pour la réhabilitation thermique de 18 logements locatifs sociaux collectifs situés 36 et 38 route des Romains à Brumath,

- une subvention de 22 500 € pour la réhabilitation thermique de 18 logements locatifs sociaux collectifs situés 1 et 3 rue Millerand à Brumath ;

ALSACE HABITAT :

- une subvention de 52 200 € pour la réhabilitation thermique de 58 logements locatifs sociaux collectifs situés 4 et 6 rue de la Piscine à Haguenau,
- une subvention de 27 190 € pour la réhabilitation thermique de 18 logements locatifs sociaux collectifs situés 3D – 3E rue Berlioz à Wasselonne,
- une subvention de 18 000 € pour la réhabilitation thermique de 20 logements locatifs sociaux collectifs situés 5-7 rue des Gravières à Saverne.

Ces subventions font l'objet de conventions avec les bailleurs qui permettent pour chaque opération de fixer les engagements de la Collectivité européenne d'Alsace et du bailleur en matière notamment de réservation des logements financés, dans le cadre du dispositif de Réservation départementale de logements sociaux.

Ces projets représentent un total de 287 logements sociaux à réhabiliter et vont permettre aux ménages modestes de bénéficier d'économies de charges et de lutter ainsi contre la précarité énergétique.

- Plan de relance de l'Etat

L'Etat, dans le contexte de crise liée à la Covid 19, a souhaité mettre en place un plan de relance, le 11 janvier 2021, afin de relancer l'économie durement touchée et par le même biais accélérer la réhabilitation lourde et thermique du parc HLM existant. Une enveloppe de 29 575 528 € a été définie au niveau national et un appel à projets a été lancé auprès des bailleurs.

La mesure vise à soutenir, par l'octroi de subventions aux organismes HLM ou aux maîtres d'ouvrage d'insertion notamment, la restructuration ou la réhabilitation lourde de logements existants, vétustes et inadaptés, pour créer une offre plus adaptée aux besoins, travaux couplés à une rénovation énergétique globale.

Suite au retour des bailleurs, l'Etat a délégué des crédits à la Collectivité européenne d'Alsace pour lui permettre de soutenir les projets présentés par deux bailleurs. Ces montants ont fait l'objet d'avenants à la convention de délégation des aides à la pierre, approuvés par les délibérations de la Commission permanente du 31 mai 2021 et du 20 septembre 2021 pour des autorisations d'engagement complémentaires.

Il est donc proposé à la Commission Permanente, au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat à la Collectivité européenne d'Alsace, d'attribuer des subventions aux bailleurs suivants :

BATIGERE :

- une subvention de 198 000 € pour la réhabilitation thermique de 18 logements locatifs sociaux collectifs situés 10 A à D, rue Cité Dautry, à Herrlisheim,
- une subvention de 231 000 € pour la réhabilitation thermique de 21 logements locatifs sociaux collectifs situés 14, rue Ernest Friedrich, à Molsheim ;

ALSACE HABITAT :

une subvention de 638 000 € pour la réhabilitation thermique de 58 logements locatifs sociaux collectifs situés quai des Anciens Abattoirs, à Molsheim.

Ces subventions donneront lieu à la conclusion de conventions avec les bailleurs, permettant pour chaque opération de fixer les engagements de l'Etat délégués à la Collectivité européenne d'Alsace et du bailleur.

Ces projets représentent un total de 97 logements sociaux à réhabiliter qui vont également permettre aux ménages modestes de bénéficier d'économies de charges et de lutter contre la précarité énergétique qui a été renforcée par la crise sanitaire.

Par ailleurs, une troisième dotation régionale a été notifiée à la DREAL Grand-Est et un montant complémentaire de 412 000 € pour la rénovation thermique de 103 logements a ainsi pu être alloué à la Collectivité européenne d'Alsace sur le territoire bas-rhinois hors EMS pour soutenir trois nouveaux projets qui pourront être présentés à la Commission permanente le 6 décembre 2021.

Cette dotation fait donc l'objet **d'un 3^{ème} avenant à la convention de délégation 2018-2023** qu'il est proposé à la Commission permanente d'approuver.

Le montant total de crédits délégués par l'Etat, dans le cadre du plan de relance, passerait ainsi à 1 479 000€.

Enfin, il est proposé à la Commission Permanente d'approuver les projets de modèles de conventions type de réservation départementale et d'attribution de subvention pour la réhabilitation thermique par la Collectivité européenne d'Alsace et de convention d'attribution au titre du plan de relance de l'Etat pour la réhabilitation lourde et énergétique de logements locatifs aidés, conventions qui intègrent les éléments règlementaires issus du Code de la construction et de l'habitation et les dispositions du Règlement budgétaire et financier de la Collectivité européenne d'Alsace, joints au présent rapport.

Les Commissions Territoriales Centre Alsace, Nord Alsace et Ouest Alsace et ont donné un avis favorable aux propositions de subventions sur crédits de la Collectivité européenne d'Alsace lors de leurs réunions des 21 octobre, 4 et 8 novembre 2021.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- au titre de la politique volontariste Habitat de la Collectivité européenne d'Alsace en faveur de la réhabilitation thermique de logements locatifs du parc public :

- d'attribuer une subvention d'investissement pour chacun des neuf projets portés par les bailleurs sociaux DOMIAL, HABITAT DE L'ILL, ALSACE HABITAT et la Commune de Knoersheim, détaillés dans l'annexe financière jointe au présent rapport, pour un montant total de 346 910 €,
- d'approuver les termes de la convention-type de réservation départementale et d'attribution de subvention pour la réhabilitation thermique de la Collectivité européenne d'Alsace, jointe en annexe à la présente délibération ;

- au titre du soutien aux opérations de rénovation lourde et de réhabilitation thermique de logements locatifs en faveur du parc public, dans le cadre du plan de relance de l'Etat et par délégation des aides à la pierre de l'Etat à la Collectivité européenne d'Alsace :

- d'attribuer une subvention d'investissement pour chacun des trois projets portés par les bailleurs sociaux BATIGERE et ALSACE HABITAT, détaillés dans l'annexe financière jointe au présent rapport, pour un total de 1 067 000 €,

- d'autoriser, pour ces trois projets, l'augmentation de la durée de validité de ces subventions à 7 ans, par dérogation au Règlement budgétaire et financier de la Collectivité européenne d'Alsace, en application de l'article D 331-7 du Code de la construction et de l'habitation précisant la durée de validité des décisions d'agrément et aides de l'Etat,
- de déroger à l'article 5b du Règlement budgétaire et financier de la Collectivité européenne d'Alsace quant aux modalités de versement des subventions et d'autoriser ainsi le versement d'acomptes pour les subventions précitées au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures,
- d'approuver les termes de la convention-type d'attribution de subvention au titre du plan de relance de l'Etat pour la réhabilitation lourde et énergétique de logements locatifs aidés, jointe en annexe au présent rapport et qui reprend notamment les dispositions précitées en matière de durée de validité et de modalités de versement des subventions,
- d'approuver l'avenant intermédiaire n°3 pour 2021 à la convention de délégation de compétences 2018-2023 des aides à la pierre de l'Etat ayant pour objet d'augmenter le volume d'agréments et l'enveloppe financière délégués pour la rénovation thermique de logements locatifs sociaux dans le cadre du plan de relance de l'Etat, joint en annexe au présent rapport, et de m'autoriser à le signer ;

- de m'autoriser à signer les conventions particulières à conclure, entre la Collectivité européenne d'Alsace et respectivement DOMIAL, BATIGERE, ALSACE HABITAT, HABITAT DE L'ILL et la Commune de Knoersheim, sur la base des conventions-type précitées et des éléments relatifs à chacune des douze opérations listées dans l'annexe financière ;

- d'autoriser le prélèvement des crédits correspondants à la délégation des aides à la pierre de l'Etat et à la politique volontariste habitat pour la réhabilitation thermique de logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux, soit 1 413 910 € sur le programme P044 - Opération 009 - Enveloppe 10 - chapitre 204 - fonction 555 - nature 2324, tranche P044O009T09.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY