

## **Rapport du Président**

Commission permanente du  
jeudi 8 décembre 2022

N° CP-2022-11-4-5

**N° applicatif 4903**

### **4<sup>ème</sup> Commission**

Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

#### **Service instructeur**

Service amélioration de l'habitat privé

#### **Service consulté**

## **HABITAT : RÉHABILITATION THERMIQUE DES LOGEMENTS**

Résumé : Dans le cadre des dispositifs habitat de réhabilitation des logements du parc privé et public, le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente :

- d'approuver le renforcement de l'action du Fonds « Alsace Rénov' » en faveur des propriétaires bailleurs ainsi que des copropriétés en difficulté du parc privé dont l'intervention est définie par la délibération n°CD-2021-8-4-2 susvisée relative au Plan de Rebond alsacien pour l'habitat privé telles que détaillée dans le règlement d'intervention joint en annexe au présent rapport, pour les dossiers de demande d'aide déposés entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2023 ;
- d'approuver la reconduction pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024, de la convention partenariale entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'association territoriale des organismes de logement social en Alsace (AREAL), la Banque des territoires et l'Eurométropole de Strasbourg pour la réhabilitation thermique des logements.

### **I. AJUSTEMENT DES CONDITIONS D'INTERVENTION AU TITRE « FONDS ALSACE RENOV » POUR L'HABITAT PRIVE**

Dans le cadre du « Plan alsacien de rebond, solidaire et durable », le Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace a décidé la mise en place du fonds « Alsace Rénov' » par sa délibération n°CD-2021-8-4-2 du 6 décembre 2021. Ce fonds, de 10M€, s'inscrit dans la politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace et permet d'apporter des financements complémentaires aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), pour améliorer le confort des logements des propriétaires et des locataires du parc privé sur tout le territoire alsacien. Un appui aux territoires de l'Eurométropole de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération est également proposé pour des interventions ciblées sur le traitement de l'insalubrité et la rénovation des copropriétés en difficulté.

La Collectivité européenne d'Alsace amplifie son action sur la rénovation du parc de logements le plus énergivore avec un triple enjeu : lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat des ménages, et améliorer le confort des logements.

Depuis la mise en place du Fonds Alsace Rénov au 1er janvier 2022, les aides engagées par la Collectivité européenne d'Alsace ont permis de financer 215 projets de réhabilitation en faveur des propriétaires bailleurs et occupants sur l'ensemble du territoire Alsacien et mobiliser un financement de 490 000 € au titre du Fonds Alsace Rénov. Pareillement, la réalisation des travaux s'élevant à 12 M€ a permis de soutenir une majorité de professionnels du bâtiment locaux.

Dans le cadre de ce nouveau dispositif « Fonds Alsace Rénov », une trentaine de partenariats ont été conclus avec les Collectivités territoriales alsaciennes, majoritairement des EPCI, pour leur adhésion au Fonds Alsace Rénov, qui constitue un véritable effet levier, puisque le nombre de logements subventionnés dans ces territoires ont été deux fois supérieur à celui que l'on observe dans les autres territoires non partenaires.

Cependant, des efforts importants restent à mener pour les logements classés très énergivores, notamment pour répondre aux mesures importantes prises dans le cadre de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Les logements dits « passoires thermiques », soit un quart du parc locatif privé, seront progressivement interdits à la location : dès 2023 pour les logements classés G et dès 2028 pour ceux classés F.

Ces mesures auront un impact sur le marché du logement, avec pour effet de réduire l'offre locative disponible à brève échéance et de laisser les ménages les plus précaires dans une situation délicate. Afin de favoriser davantage les économies d'énergie au sein des logements locatifs et des copropriétés du parc privé, il est proposé à la Commission permanente de renforcer l'action du Fonds « Alsace Rénov' » et de modifier en conséquence l'annexe n°1 à la délibération n°CD-2021-8-4-2 du 6 décembre 2021, portant règlement d'intervention du Fonds « Alsace Rénov' » joint en annexe au présent rapport, comme suit :

Pour les projets des propriétaires bailleurs dans le cadre du nouveau dispositif fiscal Loc'Avantages : l'aide actuelle, de 8 000 € HT max par logement était conditionné aux travaux de rénovation BBC et avec un partenariat avec une Collectivité territoriale. Afin d'accélérer la rénovation de ces passoires thermiques (étiquette énergétique avant travaux E, F et G) il est proposé de créer :

- Une aide jusqu'à 12 000 € HT pour les travaux lourds et jusqu'à 8 000 € HT pour les autres projets de travaux (hors projets de transformation d'usage) correspondant à un taux de subvention de 15% avec l'atteinte de l'étiquette énergétique C (110-180) ;
- Une aide jusqu'à 6 000 € HT pour les travaux lourds et jusqu'à 4 000 € HT pour les autres travaux (hors projets de transformation d'usage) avec l'atteinte de l'étiquette énergétique minimale D.

Pour les projets des copropriétés en difficulté dans le cadre d'une démarche de rénovation globale :

- Il est proposé de créer une aide pour le financement des évaluations énergétiques pour les copropriétés de moins de 20 lots à usage d'habitation principal, à hauteur de 75% de la dépense, plafonnée à 4 500 €/copropriété. L'aide sera versée lorsque la copropriété s'engagera dans la réalisation d'une étude de maîtrise d'œuvre en vue de la réalisation des travaux.

L'ensemble des modalités d'attributions réajustées de ces aides tel qu'évoqué ci-avant est dans le règlement d'intervention.

- Il est également proposé que ces nouvelles modalités d'intervention soient applicables aux dossiers de demandes de subvention déposés à compter du 01/01/2023.

Les crédits correspondants au Fonds « Alsace Rénov » seront prévus sur le programme 037-Actions volontaristes - Enveloppe 10 sur les imputations budgétaires NATANA 3762, 3763 et 3764 relatives au Chapitre 204 Nature 20422 Fonction 502 – Fonds Alsace Rénov. Les ajustements proposés dans le cadre du présent rapport s'inscrivent dans la limite de l'enveloppe de 10M€ affectée au Fonds « Alsace Rénov ».

## **II. AVENANT A LA CONVENTION PARTENARIALE 2020-2021 POUR LA REHABILITATION THERMIQUE DU PARC PUBLIC**

La convention partenariale avec l'association territoriale des organismes de logement social en Alsace (AREAL), la Banque des territoires, l'Eurométropole de Strasbourg, les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin pour la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux du parc public, jointe en annexe au présent rapport, s'achève au 31 décembre 2022.

Elle a été adoptée respectivement par délibération n° CD/2020/067 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 30 novembre 2020 pour le territoire du Bas-Rhin et par délibération n° CP-2020-12-10-9 de la commission permanente du Conseil départemental du Haut-Rhin du 11 décembre 2020 pour le territoire du Haut-Rhin. Elle vise à subventionner les taux d'intérêts des éco-prêts afin d'inciter les bailleurs sociaux à la réhabilitation thermique du parc public.

Il est prévu dans son article 11 que les parties signataires peuvent, d'un commun accord express, renouveler cette convention par reconduction expresse pour une période supplémentaire de deux ans.

En attente, d'une part, de la parution des nouvelles modalités d'octroi des éco-prêts par la Banque des Territoires en 2023 et, d'autre part, de la conclusion d'une nouvelle convention partenariale, à l'issue des discussions entre les différentes parties signataires à intervenir, qui doit également prendre en compte l'augmentation du livret A avec un nouveau taux non connu à ce jour, mais dont les premiers travaux laissent à penser qu'il se situera autour de 1,8 %, et donc des subventions des collectivités signataires s'y afférant, il est proposé à la Commission permanente de reconduire cette convention pour une durée de 2 ans en application de l'article 11 précité, soit jusqu'au 31 décembre 2024.

La convention a permis sur les années 2021 et 2022 de rénover 1296 logements sur le territoire alsacien pour un total de subventions de 1 670 870 €, sur un total de coûts des travaux de 29 383 699 €.

Cette reconduction de convention a pour objectif à la réhabilitation de 5 422 logements pour les territoires bas-rhinois hors EMS et haut-rhinois hors M2A qu'il reste à réhabiliter dans un contexte économique très tendu. Ce contexte très sensible a plusieurs facettes :

- Une envolée des coûts des matériaux, une pénurie de main d'œuvre qui conduisent à un surcoût des appels d'offres de l'ordre de 20 à 30 % ;
- Un risque pour les bailleurs sociaux de ne plus pouvoir faire en raison d'une explosion d'utilisation des fonds propres et du risque d'impayés de charges des locataires dû à la crise liée à l'envolée des contrats d'énergie de l'ordre de 200 %.

La convention pourra faire l'objet au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 d'une résiliation effective à l'issue d'un délai de trois mois en application de son article 9, une fois que les discussions entre l'AREAL, la Banque des territoires, l'Eurométropole de Strasbourg et la Collectivité européenne d'Alsace auront pu aboutir sur le nouveau partenariat.

Il est à noter que le budget prévisionnel annuel est de 1,5 M€ pour le territoire de la Collectivité européenne d'Alsace auxquels s'ajoutent 4 M€ de NPNRU sur une durée de 6 ans qui s'appuie sur la convention ANRU. Ces derniers crédits doivent être engagés après que les décisions ANRU aient été délivrées et notifiées par l'Etat et que le bailleur puisse à l'issue solliciter les aides volontaristes de la CeA.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

#### **Au titre du Fonds d'aides « Alsace Rénov » pour la réhabilitation du parc privé :**

- De décider de renforcer l'action du Fonds « Alsace Rénov' » en faveur des propriétaires bailleurs ainsi que des copropriétés en difficulté du parc privé comme suit :
  - pour les projets des propriétaires bailleurs, dans le cadre du nouveau dispositif fiscal Loc'Avantages et afin d'accélérer la rénovation de ces passoires thermiques (étiquette énergétique avant travaux E, F et G), il est créé :
    - une aide jusqu'à 12 000 € pour les travaux lourds et jusqu'à 8 000 € pour les travaux énergétiques correspondant à un taux de subvention de 15% avec l'atteinte de l'étiquette énergétique C (110-180) ;
    - une aide jusqu'à 6 000 € pour les travaux lourds et jusqu'à 4 000 € pour les travaux énergétiques avec l'atteinte de l'étiquette énergétique minimale D ;
  - pour les projets des copropriétés en difficulté dans le cadre d'une démarche de rénovation globale, il est créé :
    - une aide pour le financement des évaluations énergétiques pour les copropriétés de moins de 20 lots, à hauteur de 75% de la dépense, plafonnée à 4 500 €/copropriété.
- De décider, en conséquence, de modifier l'annexe n°1, jointe en annexe au présent rapport, portant règlement d'intervention du Fonds « Alsace Rénov' », issue de la délibération n°CD-2021-8-4-2 du 6 décembre 2021 relative au Plan de Rebond alsacien pour l'habitat privé ayant elle-même modifiée la délibération n°CD-2021-4-8-4 relative au Plan de Rebond, alsacien solidaire et durable du 26 mars 2021 ;
- De décider que la modification précitée bénéficiera aux dossiers de demande d'aide déposés par les propriétaires bailleurs et par les syndicats de copropriétés en difficulté du parc privé à compter du 01/01/2023.
- De préciser que les crédits au titre du Fonds Alsace Rénov sont prévus sur le programme 037 Opération 008 enveloppe 10 « Plan de rebond 2022-2023 ».

#### **Au titre de la convention partenariale 2021-2022 pour la réhabilitation thermique du parc public :**

- De décider de reconduire pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024, la convention partenariale conclue entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'association territoriale des organismes de logement social en Alsace (AREAL), la Banque des territoires et l'Eurométropole de Strasbourg pour la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux - 2021-2022, en application du second alinéa de son article 11 ;
- De dire que cette décision de reconduction n'engagera la Collectivité européenne d'Alsace qu'à la condition que les autres parties signataires de la convention de partenariat précitée aient chacune respectivement expressément décidé de la renouveler pour deux années supplémentaires ;
- De dire qu'en vertu de l'article 10 de la convention renouvelée, le Président est compétent pour exécuter la convention, et prendre toutes les décisions afférentes, et notamment pour mettre en œuvre, au besoin, et sans délibération préalable, la procédure de résiliation prévue à l'article 9, aux fins de tenir compte, le cas échéant, de nouveaux critères dans la politique de l'Habitat qui seraient arrêtés par la Collectivité et/ou l'Etat.
- D'autoriser le Président à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette décision de reconduction.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY