

1323 Construction de logements sociaux

**Convention de partenariat avec "CERQUAL" pour la
certification de la construction de logements aidés**

Rapport n° CP/2011/911

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne l'adoption d'une nouvelle convention de partenariat entre le Département et CERQUAL en vue du financement des démarches de certification des logements aidés neufs construits sur le territoire départemental hors Communauté Urbaine de Strasbourg.

Lors de la réunion de sa commission permanente du 22 juin 2007, le Conseil Général a adopté, en application de l'AGENDA 21 et dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'État, un contrat de coopération avec QUALITEL et CERQUAL concernant la certification QUALITEL HPE (Haute Performance Energétique) des logements aidés situés sur le territoire départemental en dehors de la communauté urbaine de Strasbourg.

Pour mémoire, ce contrat de partenariat, signé le 1^{er} octobre 2007, pour une durée initial d'un an, porte sur plusieurs volets:

- pour les organismes HLM certifiant d'ores et déjà leurs opérations, le Conseil Général prend en charge financièrement le coût de la visite de contrôle systématique, et accepte le dé plafonnement du loyer en contrepartie du label HPE, c'est-à-dire le respect de la norme de la réglementation thermique (RT) 2005-10%
- pour les organismes HLM ne certifiant pas leurs opérations, le Conseil Général prend en charge financièrement le coût de la certification QUALITEL HPE de l'opération de logements sociaux concernée et de la visite de contrôle systématique, et accepte le dé plafonnement du loyer en contrepartie du label HPE, c'est-à-dire le respect de la norme de la réglementation thermique (RT) 2005-10%
- pour les organismes HLM ne certifiant pas leurs opérations de moins de 12 logements (certification rarement demandée en raison de son coût) mais qui souhaiteraient les certifier, le Conseil Général prend en charge financièrement le coût de la certification QUALITEL HPE de l'opération de logements sociaux concernée et de la visite de contrôle systématique.

Un premier avenant à ce contrat a été adopté le 1^{er} septembre 2008, prorogeant la durée de cette convention jusqu'au 31.12.2009 et élargissant le dispositif d'aide du Conseil Général au label THPE, soit le respect de la norme de la réglementation thermique (RT) 2005-20%.

Un second avenant au contrat a été adopté le 7 décembre 2009, prorogeant la durée de cette convention jusqu'au 31.12.2010 ; puis un troisième avenant, voté le 7 décembre 2010, la prorogeant jusqu'au 31.12.2011. En effet, en raison d'une période trop courte de suivi du dispositif, l'évaluation précise de l'effet levier des aides proposées dans la production de logements certifiés n'était pas possible.

1. Un premier bilan

Au 1^{er} novembre 2011, 54 opérations de logements aidés ont fait l'objet d'une demande de certification Qualitel depuis 2007, pour un total de 894 logements aidés sur le territoire du Bas-Rhin hors CUS. Ce bilan provisoire ne tient pas compte des logements construits par des promoteurs privés et certifiés par CERQUAL, qui ont été vendus à des bailleurs sociaux par le biais de VEFA (vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Il est intéressant de noter la prise en compte des nouvelles performances énergétiques dans la production de logement aidé : sur les 54 opérations certifiées :

- 50% des opérations visaient une certification THPE 2005 (Très Haute Performance Energétique), soit la réglementation thermique (RT) 2005-20%.
- 25% des opérations visaient le label BBC Effinergie.

De nombreuses opérations sont en cours de livraison, voire sont au stade des visites systématiques prévues par la certification. S'il est encore trop tôt pour faire le bilan définitif de ce dispositif de soutien aux logements aidés certifiés, on peut néanmoins préciser qu'à ce jour, environ 300 logements locatifs aidés sont déjà certifiés par CERQUAL sur le territoire bas-rhinois hors Communauté Urbaine de Strasbourg.

2. Une nouvelle convention de partenariat

Compte tenu de ces éléments encourageants, il vous est proposé aujourd'hui une nouvelle convention avec CERQUAL. Cette Convention de Partenariat diffère légèrement du Contrat de Coopération initial pour les raisons suivantes :

- CERQUAL souhaite harmoniser l'ensemble des conventions avec les collectivités et propose désormais une « Convention de Partenariat » ;
- Rehaussement des performances thermiques : la Réglementation Thermique RT 2012 sera obligatoire au 1^{er} janvier 2013 pour les constructions hors secteur ANRU. CERQUAL a établi une nouvelle certification correspondant à la RT2012. Le Département souhaite soutenir les bailleurs motivés et volontaires qui anticiperont cette exigence réglementaire ; aussi, il est proposé que l'année 2012 soit une période transitoire ;
- Evolution du contrôle demandé à CERQUAL : dans le contrat initial, il était demandé à CERQUAL de réaliser des visites « systématiques » de contrôle, financées par le Département (la certification de base intégrait des visites « statistiques » c'est-à-dire qu'une opération sur quatre était contrôlée). Dans la nouvelle convention, la notion de « visite systématique » disparaît pour les certifications BBC Effinergie et RT2012 qui intègrent d'office le contrôle de chaque opération, notamment par le test d'étanchéité.

Cette Convention de Partenariat, d'une durée d'un an, est conclue jusqu'au 31.12.2012 et se renouvellera ensuite tacitement par période d'un an, sauf dénonciation préalable par l'un ou l'autre des signataires.

Les conditions financières du contrat initial restent inchangées. Pour mémoire, ce dispositif de financement de la certification des logements aidés vise 25% de la production neuve par le Département, pour un coût estimé à environ 80 000 €, soit près de 450 € par logement.

J'ai l'honneur de vous soumettre le projet de Convention de Partenariat avec CERQUAL.

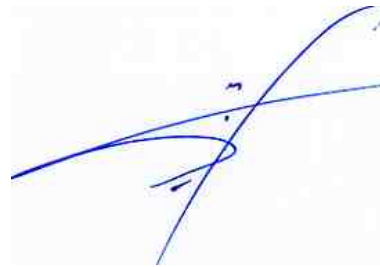
Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son Président, approuve la convention de partenariat entre le Département et CERQUAL.

Elle autorise par ailleurs son Président à signer cette convention.

Strasbourg, le 21/11/11

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique Kennel.

Guy-Dominique KENNEL