



**PDH- reconduction du soutien à la  
certification d'opérations de logements aidés  
- Contrat de coopération avec CERQUAL**

**Rapport n° CP/2016/145**

**Service gestionnaire :**

L5 - Habitat

**Résumé :**

Le présent rapport concerne, en application de l'agenda 21 départemental, l'actualisation du contrat de coopération avec CERQUAL de 2007 afin d'intégrer la nouvelle norme NF HABITAT venue remplacer les labels énergétiques antérieurs (HPE, THPE, etc.).

Cette certification s'inscrit dans la contre-partie que le Département exige pour dé plafonner les loyers-plafonds dans le parc HLM tout en s'assurant de la minoration des futures charges locatives des habitants.

La commission permanente du 22 juin 2007 avait adopté un contrat de coopération avec Cerqual qui avait fait l'objet tous les 3 ans d'un renouvellement.

Ce contrat permet, dans la zone de loyers Alpha (zone de loyers chers ou modérés) aux opérateurs HLM de dé plafonner légèrement le loyer maximum des logements neufs produits s'ils réalisent des constructions respectant des performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur, soit la RT (réglementation thermique) 2012-10% ou -20 %, l'objectif étant de réduire les charges des locataires et d'apporter entre autres, un meilleur confort thermique et acoustique des logements.

Cette aide est conditionnée à une démarche de certification QUALITEL Haute Performance Energétique (HPE) de la part du bailleur, dont l'unique organisme certificateur est CERQUAL. Ce référentiel QUALITEL HPE s'applique aux logements neufs (collectifs et individuels, en construction neuve) et comprend 7 rubriques :

- acoustique intérieur ;
- acoustique extérieur ;
- thermique d'hiver ;
- thermique d'été ;
- plomberie sanitaire ;
- durabilité de l'enveloppe ;
- conception économe en charges (eau froide, chauffage, eau chaude sanitaire, électricité collective, propreté, maintenance des équipements).

La certification QUALITEL HPE est décernée à une opération à la condition que les sept rubriques du référentiel soient satisfaites, à l'issue d'une étude technique conduite sur la base des pièces écrites et les plans du dossier de construction.

En complément de cette étude technique, l'organisme certificateur intervient en début et fin de travaux. Une visite de contrôle de conformité par sondage (une visite sur quatre opérations) est intégrée dans ce processus de certification.

Le constat de la production de logements certifiés dans le Bas-Rhin fait apparaître les tendances suivantes :

- les opérations certifiées concernent en majorité les opérateurs nationaux (BATIGERE Nord-Est, Immobilière 3F, ...)
- les opérations inférieures à 12 logements font très rarement l'objet de certification en raison du coût élevé de la procédure pour le logement.

En 2015, le Conseil Départemental, au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, a agréé 300 logements PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration) neufs. La taille moyenne de ces opérations est de 8 logements. Sur les opérations plus importantes, la réalisation des logements a été faite dans le cadre de VEFA (vente en état futur d'achèvement) par des promoteurs qui n'intègrent que très rarement des objectifs de développement durable.

Au final, un très faible nombre de logements a été certifié sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg, même par des organismes nationaux.

Pour information, il n'y a eu que 3 sollicitations depuis 2007 pour 90 logements et un coût pour le Département de 45 831 €.

Il vous est proposé d'examiner la reconduction de la convention de partenariat avec CERQUAL en intégrant la nouvelle norme NF HABITAT visant à faire converger les référentiels existants (qualitel, Habitat & Environnement, Habitat & Environnement performance, NF logement, NF logement HQE....) vers un référentiel générique visant à être plus lisible pour le consommateur.

Cette intervention concerne deux aspects :

- pour les organismes certifiant d'ores et déjà leurs opérations, le financement d'une visite de contrôle dès lors que le Département a accepté le déplaçonnement du loyer en contrepartie de la RT 2012-10 % ou -20 % ;
- pour les organismes ne certifiant pas habituellement leurs opérations, la prise en charge financière par le Département du coût de la certification QUALITEL HPE et de la visite de contrôle systématique dès lors que le Département a accepté le déplaçonnement du loyer en contrepartie de la RT 2012-10 % ou -20 % ;

Dans la logique des conventions antérieures, il est proposé la poursuite du dispositif de la manière suivante :

1. Cas des bailleurs ayant une politique globale de certification : prise en charge financière d'une visite de vérification systématique des opérations certifiées de logements aidés bénéficiant de l'agrément du Conseil Départemental au titre du déplaçonnement des loyers en contrepartie du respect de la norme RT 2012- 10 % ou - 20 %.

Ce projet consiste à imposer aux opérateurs de logements aidés une visite de vérification systématique de fin de chantier, en vue d'apporter la garantie à la collectivité départementale du respect de la norme RT 2012-10% ou - 20 % (dispositif en vigueur en zone Alpha).

L'opérateur prend à sa charge le coût classique de la certification.

A noter que ce dispositif s'adresse à des bailleurs qui ont déjà intégré la certification dans le montage de leurs opérations et bénéficient à ce titre des subventions de droit commun du Département au titre de la délégation des aides à la pierre et de sa politique volontariste.

En partant de l'hypothèse que 10% par an des logements aidés neufs seront construits en respect de ces exigences de qualité, ceci concernerait environ 30 logements PLUS ou PLAI par an, en construction neuve, soit un coût estimé de 5 200 € pour des opérations moyenne de 8 logements.

2. Cas des bailleurs n'ayant pas une politique globale de certification : prise en charge de la certification et de la visite de vérification systématique des opérations certifiées de logements aidés bénéficiant de l'agrément du Conseil Départemental au titre du déplafonnement des loyers en contrepartie du respect de la norme RT 2012- 10 % ou - 20 %.

Dans le même cadre que précédemment, il est proposé que le Département reconduise son financement de la certification NF HABITAT et de la visite systématique de fin de chantier pour toutes les opérations bénéficiant du déplafonnement du loyer en contrepartie du respect de la norme RT 2012-10 % ou - 20 %, quelle que soit la taille de cette opération.

C'est ainsi 60 logements qui pourraient être concernés en trois ans (hypothèse de 20 % de la production de logements aidés neufs), pour un coût potentiel de 24 300 €.

Ainsi, la production neuve agréée par le Département pourrait être certifiée, pour un coût de l'ordre de 405 € par logement. Cette aide spécifique sera intégrée à la subvention départementale au moment de l'agrément de l'opération examiné par la commission permanente du Conseil Départemental. La subvention sera intégrée à l'autorisation de programme annuelle relative à la construction.

Si l'intervention du Département ne s'applique au final que sur une partie faible de la production de logement, c'est cependant 2 567 logements qui ont été agréés depuis 2007 dans le cadre des certifications gérées par CERQUAL. Ainsi l'effet levier du positionnement du Département dans le cadre de la convention avec CERQUAL est fort puisqu'il incite les opérateurs à la labélisation des opérations de logements même s'il ne participe pas financièrement.

L'intervention du Département est l'assurance d'un niveau plus élevé de performance énergétique des logements. Règlementairement, le Département peut déplafonner le loyer plafonds des logements sur une base de performance énergétique. Il s'agit avec la certification de s'assurer que le couple loyer + charges que paiera le locataire est maîtrisé.

Lors de sa réunion du 29 février dernier, la commission d'emploi, insertion logement a émis un avis favorable sur cette proposition d'intervention départementale.

Il est proposé l'approbation du projet d'actualisation du contrat de coopération avec l'association CERQUAL.

Il est rappelé que le présent dispositif se fonde sur l'article 1er de la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ainsi que sur les articles L. 3211-1 du code général des collectivités territoriales et L.312-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

La présente action s'inscrit dans le cadre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée avec le Préfet en date du 1<sup>er</sup> juin 2012.

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

*La commission permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président, décide de subventionner :*

*- pour les organismes HLM certifiant d'ores et déjà leurs opérations, la visite de contrôle systématique dès lors que le Département a accepté le déplaçonnement du loyer en contrepartie d'un engagement de respect de la norme de la réglementation thermique (RT) 2012-10 % ou -20 %;*

*- pour les organismes ne certifiant pas leurs opérations, la certification CERQUAL de l'opération de logements sociaux concernée et de la visite de contrôle systématique dès lors que le Département a accepté le déplaçonnement du loyer en contrepartie d'un engagement de respect de la norme de la réglementation thermique (RT) 2012-10 % ou -20% ;*

*Elle approuve par ailleurs le contrat de coopération à intervenir avec la société CERQUAL et autorise son président à le signer.*

Strasbourg, le 21/03/16

Le Président,



Frédéric BIERRY