

Communiqué de Presse

Strasbourg, 8 janvier 2014

Logement social :

Signature de la « Convention de mise en œuvre d'un dispositif d'aide à la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux d'Alsace »

Ce mercredi à Strasbourg, Charles Buttner, Président du Conseil Général du Haut-Rhin, Henri Dreyfus, Vice-Président de la Communauté Urbaine de Strasbourg, Jean-Pierre Gasser, Vice-Président de Mulhouse Alsace Agglomération, Gil Vauquelin, Directeur régional de la Caisse des Dépôts en Alsace et Denis Rambaud, Président de l'Areal -Association régionale des organismes Hlm d'Alsace- ont signé une importante convention relative à la mise en œuvre d'un dispositif d'aide à la réhabilitation thermique des logements sociaux locatifs d'Alsace.

A travers cette convention, **une initiative alsacienne, unique en France**, ces différents partenaires se sont associés pour répondre à la demande des bailleurs sociaux et organismes Hlm alsaciens face à la vétusté énergétique d'une partie de leur parc, et définir et mettre en place **un dispositif commun d'aides financières, aux règles harmonisées sur toute l'Alsace**, pour permettre la rénovation thermique des logements sociaux présentant un niveau de performance énergétique insuffisant.

Une initiative innovante d'autant plus remarquable qu'elle va optimiser les économies d'énergie réalisées au bénéfice des locataires les plus modestes, habitant souvent dans les bâtiments les plus anciens et donc les plus énergivores, leur permettant ainsi de réduire à la fois leur consommation et les charges liées à cette consommation énergétique.

Ce dispositif proposé aux 30 bailleurs sociaux et organismes Hlm alsaciens concerne, d'après l'étude énergétique du parc social alsacien menée par l'Areal en 2012 selon les objectifs du Grenelle de l'Environnement, **30 000 logements**, dont 23 000 relevant des classes énergétiques E, F et G, soit les plus énergivores.

La particularité de ce nouveau dispositif, concrétisant l'engagement de l'ensemble des partenaires, en est à la fois son **principe** et son **mode de financement**.

- Son principe est d'accorder aux bailleurs sociaux et organismes Hlm, des aides financières calculées en fonction, à la fois, de la **performance** énergétique atteinte et du **gain** énergétique obtenu à travers les travaux de réhabilitation. Par exemple, pour les bâtiments de classe E, F ou G, dont la consommation actuelle est supérieure ou égale à 230 Kwh/m² par an, les travaux envisagés doivent conduire à :
 - Une performance énergétique inférieure ou égale à 150 Kwh/m² par an
 - Un gain énergétique au minimum de 80 Kwh/m² par an.

- Son mode de fonctionnement repose à la fois sur l'octroi de **l'Eco-Prêt logement social** par la **Caisse des Dépôts**, prêts à taux bonifié allant forfaitairement de 9 000 à 18 000 euros par logement en fonction des améliorations énergétiques visées et obtenues, et sur les **subventions** accordées par les **collectivités locales signataires** de la convention.

Par ces subventions, l'objectif des collectivités locales est de compenser intégralement la charge actualisée des intérêts des prêts supportée par les emprunteurs, leur permettant ainsi de bénéficier de **prêts à taux zéro**. Elles accorderont par ailleurs leur garantie à 100 % sur les emprunts souscrits 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.

Un **comité de pilotage**, constitué de représentants de tous les partenaires co-signataires, et de membres associés tels que la Région Alsace et la DREAL, veillera à la bonne exécution de la convention, de ses objectifs et de ses résultats.

Les collectivités locales et la Caisse des Dépôts, outre le contrôle des engagements des maîtres d'ouvrage quant aux résultats attendus des travaux de réhabilitation thermique engagés, effectueront à chaque comité de pilotage, la revue et la mesure des actions entreprises en termes de réductions d'émission de gaz à effet de serre, nombre de KWh économisés, nombre de ménages impactés, répercussion sur les loyers et les charges ...

Enfin, le suivi de la dynamique de rénovation du parc social régional doit s'appuyer sur des indicateurs alsaciens de référence, agglomérant et consolidant les différentes données disponibles auprès des différents acteurs de la rénovation et partenaires de la convention.

Ce rôle est réservé à l'Areal -Association régionale des organismes Hlm d'Alsace- qui de par sa place centrale et régionale au cœur du mouvement Hlm en Alsace, établira ces indicateurs de référence a minima une fois par an.

Contact Presse AREAL :

Marie-France Schmidlin - Tel : 03 88 610 615 / 06 61 71 23 42 ou mail : crpmfs@gmail.com

Sommaire

1. Rappel du contexte
2. Dispositif d'aide financière à la réhabilitation thermique du parc social alsacien existant
3. Engagements des partenaires co-signataires
4. Instruction des demandes
5. Comité de Pilotage

L'implication des partenaires co-signataires

1. Conseil Général du Haut-Rhin
2. Mulhouse Alsace Agglomération
3. Communauté Urbaine de Strasbourg
4. Caisse des Dépôts
5. AREAL

Annexe

Montant de « l'Eco-Prêt logement social », en fonction de la performance énergétique attendue, et montant des subventions associées des collectivités locales pour la réhabilitation thermique des logements sociaux.

Contact Presse AREAL :

Marie-France Schmidlin - Tel : 03 88 610 615 / 06 61 71 23 42 ou mail : crpmfs@gmail.com

Rappel du contexte

En 2012, l'étude énergétique du parc social alsacien menée par l'AREAL et initiée par la Caisse des Dépôts avec la participation de la DREAL, des Conseils Généraux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, de la Communauté Urbaine de Strasbourg, de Mulhouse Alsace Agglomération et de la Région Alsace a permis d'identifier le nombre de logements locatifs sociaux les plus énergivores.

Près de 38 000 logements étaient alors concernés, dont près de 28 000 relevant 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.

Par convention signée le 26 février 2009 avec l'Etat, la Caisse des Dépôts a mis en place « l'Eco prêt logement social », bonifié sur ses fonds propres puis par le fonds d'épargne, pour répondre aux enjeux du Grenelle de l'environnement en matière de réhabilitation thermique des logements sociaux les plus énergivores.

Or, l'une des 20 mesures d'urgence contenues dans le plan gouvernemental d'investissement d'urgence pour le logement présenté en mars 2013, porte sur la rénovation énergétique des logements sociaux avec la mise en place d'une bonification accrue de « l'Eco prêt logement social » par le fonds d'épargne.

Depuis 2009 et à ce jour, la rénovation thermique de 7 830 logements du parc social alsacien a ainsi pu être financée à travers « L'Eco prêt logement social » et les aides financières des collectivités locales.

En Alsace, le parc restant à traiter d'ici à 2020 (objectif du Grenelle) s'établit toutefois encore à 30 000 logements, dont plus de 23 000 dans les classes énergétiques E, F et G.

Ce qui représente près de 4 300 logements à traiter par an sur la période 2014-2020, dont 3 300 dans les classes énergétiques E, F et G.

Fortes de ce constat, les collectivités locales, la Caisse des Dépôts et l'AREAL ont décidé de s'associer pour mettre en place un dispositif d'aides commun, aux règles harmonisées, basé sur l'atteinte d'un optimum énergétique et permettant la rénovation du plus grand nombre de logements sociaux relevant des catégories énergétiquement dégradées.

Ceci est l'objet de cette nouvelle convention du 8 Janvier 2014.

Les partenaires souhaitent à travers cette convention accompagner la volonté des bailleurs sociaux alsaciens 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 maîtriser leurs consommations et charges.

Dispositif d'aide financière à la réhabilitation thermique du parc social alsacien existant

Le principe de ce nouveau dispositif est d'accorder des aides financières calculées en fonction de la performance énergétique atteinte et du gain énergétique obtenu à travers les travaux de réhabilitation.

Le dispositif défini par la convention 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 (Cf annexe).

L'objectif des collectivités locales signataires est de compenser intégralement, 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 terme de 2,75% (taux prévisionnel du Livret A sur toute la durée de vie des prêts Caisse des Dépôts).

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 éligibles aux « Eco-Prêts logement social » de la Caisse des Dépôts, à l'exclusion :

- des opérations ne portant pas sur le parc conventionné existant
- des opérations en classe D dont le montant des charges énergétiques est inférieur à la moyenne constatée dans l'étude énergétique réalisée par l'Areal, soit 12,6 €/m²/an.

LES BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires du présent dispositif sont les organismes de logement social, présents en Alsace, pour leur parc de logements locatifs sociaux alsaciens, conventionnés uniquement.

LES OPERATIONS

« L'Eco-Prêt logement social » a pour objet de financer les opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux répondant aux critères énergétiques suivants :

- **Classe E, F, G : pour les logements dont la consommation conventionnelle en énergie primaire est supérieure ou égale à 230 Kwh/m² par an :**
 - les travaux envisagés doivent conduire à une performance énergétique inférieure ou égale à 150kWh/m² par an (modulable selon les coefficients de climat et d'altitude, soit 195 kWh/m² en Alsace)
 - le gain énergétique doit être au minimum de 80 Kwh/m² par an.
- **Classe D : pour les logements attestant d'une consommation énergétique comprise entre 151 et 230 kWh/m² par an, justifier :**

Soit :

- d'un gain minimal de consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux de 85kWh/m²/an modulé des coefficients de climat et d'altitude (soit 110,5 kWh/m²/an en Alsace);
- et
- d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité pour les mêmes usages de l'énergie inférieure à 151 kWh/m² par an.

Soit :

- d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité pour les mêmes usages de l'énergie inférieure ou égale à 80 kWh/m²/an d'énergie primaire modulée des coefficients de climat et d'altitude (soit 104 kWh/m²/an en Alsace).

Ces critères sont vérifiés par un audit énergétique préalable, utilisant la méthode de calcul de la performance énergétique des bâtiments existants, dite « TH-C-E ex » ou pour les immeubles achevés avant 1948 d'un DPE location basé sur le relevé des consommations réelles.

S'agissant des logements de Classe D, l'éligibilité des opérations au présent dispositif est limitée aux opérations dont le montant des charges énergétiques est supérieur à la moyenne constatée dans l'étude énergétique de l'Areal (12,6 €/m²/an).

Les engagements des partenaires co-signataires

ENGAGEMENTS DE LA CAISSE DES DEPOTS

➤ MISE A DISPOSITION DE L'ECO-PRET

La Caisse des Dépôts s'engage, pendant toute la durée de la convention, à mettre à disposition le produit « Eco-Prêt logement social » bonifié, en fonction des critères d'éligibilité définis.

➤ 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 25 ans : taux d'intérêt = taux d'intérêt du livret A – 25 pbs

Niveau de financement forfaitaire de 9 à 16 000 € par logement en fonction du gain énergétique visé pour les logements E, F et G, auquel s'ajoute 2 000 € en cas d'obtention des labels HPE rénovation ou BBC Effinergie rénovation.

Concernant les logements D, le montant forfaitaire de prêt est fixé à 12 000 € ou 14 000 €, porté respectivement à 14 000 € ou 16 000 € en cas d'obtention d'un des labels réglementaires précités.

ENGAGEMENT DES COLLECTIVITES LOCALES SIGNATAIRES

➤ TERRITOIRE D'INTERVENTION DES COLLECTIVITES SIGNATAIRES :

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

Etant convenu cependant qu'une seule collectivité locale signataire interviendra au plan de financement d'une opération donnée, le Conseil Général du Haut-Rhin et m2A décideront ensemble, au cas par cas, de la collectivité locale qui apportera son aide aux opérations situées sur le territoire de m2A.

➤ 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 et de la lettre d'offre de prêt transmise à l'emprunteur par la Caisse des Dépôts.

Les montants des subventions des collectivités locales signataires sont définis forfaitairement (cf annexe). Ces subventions visent à compenser 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.

➤ 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.

ENGAGEMENT DE L'AREAL

➤ EVALUATION DU DISPOSITIF

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

L'instruction des demandes

➤ 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 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.

L'octroi du prêt de la Caisse des dépôts n'est pas conditionné par les décisions des collectivités locales signataires d'accorder les subventions.

➤ INSTRUCTION PAR LA COLLECTIVITE LOCALE :

Le dossier de demande de financement et la lettre d'offre 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.

Le comité de pilotage

Un comité de pilotage, composé comme suit, a été créé :

- 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
 - le Président de la Région Alsace et tout collaborateur désigné

Afin de suivre la dynamique régionale de rénovation du parc social, il s'agit notamment d'associer la Région Alsace 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 impacté 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 Alsace sur ses dispositifs et sur le FEDER).

C'est l'Areal qui est chargée d'établir ces indicateurs de référence a minima une fois par an.



L'IMPLICATION DU CONSEIL GENERAL DU HAUT-RHIN

La politique départementale de l'Habitat accorde une priorité à la lutte contre la précarité dans le logement, et plus particulièrement à la lutte contre la précarité énergétique. Cette priorité a été confirmée dans le cadre des Assises départementales de l'Habitat, qui se sont tenues lors du premier trimestre 2013.

Elles se fondent sur le constat d'une augmentation significative des aides accordées par le Fonds de Solidarité Logement aux ménages haut-rhinois modestes (1.542 ménages aidés en 2006 pour un montant total d'aides de 640.000 €, 2.666 ménages aidés en 2013 pour un montant total d'aides de 1.210.000 €). Au-delà de l'aide sociale apportée par le Département aux ménages modestes, ce dispositif privilégie l'action sociale.

C'est aussi le seul moyen de lutter contre l'apparition d'un parc locatif social à deux vitesses, car les logements sociaux actuellement produits le sont aux normes BBC, ce qui dévalorise le parc locatif ancien et crée ponctuellement des problèmes de vacance.

Par ailleurs, les démarches d'accompagnement des ménages en vue d'acquiescer le bon usage de leur logement réhabilité est une nécessité pour valider les investissements réalisés. Une réflexion est lancée avec les bailleurs sociaux pour trouver des solutions adaptées (appartements pédagogiques, ...).

Pour finir, cette démarche de réhabilitation thermique de masse des logements locatifs sociaux alsaciens s'inscrit dans une véritable politique de développement durable :

1°) Un enjeu économique majeur pour la filière locale BTP :

Le montant de travaux à réaliser s'élève au moins à 650 M€ pour une filière locale mise à mal par l'effondrement du marché immobilier.

2°) Une action en faveur des publics les plus défavorisés :

Le programme détaillé par l'étude réduit par un facteur 2.7 l'impact à terme de la hausse inévitable du prix de l'énergie sur le pouvoir d'achat des ménages (si l'énergie augmente de 10 % la dépense des locataires n'augmentera en moyenne que de 3.7 %).

3°) Des économies d'énergie significatives :

Consommation énergétique des 38.872 logements : avant travaux = 650 GWh. Après travaux = 326 GWh, soit la moitié d'économie d'énergie si la totalité du parc est traité.

Emissions de CO² des 38.872 logements : avant travaux = 138 000 tonnes /an. Après travaux = 68.000 tonnes soit une réduction de moitié des émissions de CO.

L'IMPLICATION DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE STRASBOURG

Dans le cadre de son 4^{ème} Programme local de l'habitat 2009 – 2015 (PLH), la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) considère l'amélioration des logements existants les plus dégradés thermiquement comme l'un des axes prioritaires de sa politique habitat.

La réhabilitation énergétique du parc de logements est également considérée comme l'un des principaux moyens d'amélioration du bilan énergétique de la CUS dans son Plan climat énergie territoire (PCET) lancé en 2010. Ce plan d'actions stratégique est garant d'une action politique globale visant à réduire les gaz à effets de serre et la consommation d'énergie.

Ainsi, la CUS a participé - à l'instar de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A), du Conseil général du Haut-Rhin (CG 68), du Conseil général du Bas-Rhin (CG 67), de la Caisse des dépôts et de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) – à l'étude menée par l'AREAL sur la réhabilitation énergétique du parc social Alsacien.

La CUS s'est très vite impliquée dans ce travail partenarial, et ce d'autant plus que c'est sur son territoire que se situent près de 16 500 sur les 30 500 logements dont l'étude conclue qu'ils nécessitent une réhabilitation thermique lourde à l'échelle régionale (55%).

L'augmentation du nombre de ménages en situation de précarité énergétique (soit l'inflation des prix des énergies et la médiocrité des performances énergétiques des logements) amène la Communauté urbaine de Strasbourg à considérer comme prioritaire le traitement de ces logements locatifs sociaux existants et en particulier les plus dégradées thermiquement dans la continuité de son intervention sur le parc social.

Le travail entre les partenaires s'est rapidement orienté vers la recherche d'un dispositif d'aides commun. Ce dispositif devrait être basé sur des critères uniformes d'accompagnement des bailleurs, adossés aux critères d'aide de l'éco-prêt « réhabilitation thermique logement social » de la Caisse des Dépôts, permettant d'optimiser le montage financier des opérations et de simplifier les démarches administratives de recours aux financements pour les bailleurs sociaux.

La CUS est aujourd'hui satisfaite de présenter les résultats de ce travail partenarial mené depuis plus de deux ans, traduisant une implication forte de tous les partenaires (CG 68, M2A, DREAL, Caisse des dépôts, AREAL) et de le concrétiser par la signature de cette convention de mise en œuvre de ce dispositif innovant.

La CUS espère ainsi encourager la réhabilitation thermique des logements sociaux de son territoire améliorant ainsi les conditions de vie des locataires, limitant les dépenses des ménages et limitant les émissions de gaz à effet de serre.



L'IMPLICATION DE MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION

La rénovation thermique des bâtiments pour la lutte contre la précarité énergétique est un axe prioritaire pour m2A, inscrit dans le Plan Climat Territorial (PCT) et décliné dans le programme d'action du Programme Local de l'Habitat (PLH) au travers de différentes fiches actions (tant sur le parc privé que sur le parc social).

C'est pourquoi, m2A est particulièrement satisfaite de l'aboutissement de ce travail partenarial collectif qui a permis la mise en place d'un dispositif commun et unique à l'échelle de la région, avec des objectifs précis, une simplicité de procédure et un alignement de tous les financeurs au service d'un objectif ambitieux et socialement important.

Pour l'année 2014, m2A avec le Conseil Général du Haut-Rhin, prendra toute sa part pour répondre à ces enjeux sur son territoire et y consacrer des moyens financiers significatifs. De plus, m2A a décidé de garantir l'ensemble des emprunts lié à ces opérations.

Reste maintenant aux bailleurs de nous déposer le plus vite possible les dossiers prévus pour bien concrétiser ce dossier partenarial exemplaire.



L'IMPLICATION DE LA CAISSE DES DEPOTS

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires.

La transition énergétique et écologique est une priorité stratégique d'intervention de la Caisse des Dépôts.

En tant que financeur de référence du logement locatif social, elle est, au côté de l'Union Sociale pour l'Habitat, un acteur majeur de la mise en œuvre des mesures gouvernementales destinées à engager la rénovation énergétique de l'habitat social.

A travers son offre d'éco-prêt à taux extrêmement privilégié (voir fiche ci-jointe) dédiée à la rénovation thermique du parc social le plus énergivore, la Caisse des Dépôts accompagne fortement les investissements engagés en la matière par les bailleurs sociaux.

Compte tenu des besoins en Alsace, la Caisse des Dépôts a pris l'initiative d'engager avec les collectivités locales, au côté de l'Areal, un partenariat visant à :

- amplifier pour les bailleurs sociaux le recours aux financements de la Caisse des Dépôts et des collectivités locales en faveur de la rénovation thermique du logement social,
- accroître significativement, par la mise en place d'un dossier et de critères de financement communs, le nombre de logements rénovés.

La Direction régionale de la Caisse des Dépôts assurera l'instruction des dossiers présentés pour l'ensemble des partenaires.

Ce type de partenariat est le premier mis en place dans une région française.



L'IMPLICATION DE L'AREAL

Le mouvement Hlm est un acteur majeur du point de vue du développement durable. Par son poids dans le logement, il constitue un effet de levier important pour toute politique environnementale. L'arrivée de la loi Grenelle a impulsé une nouvelle dynamique et a mis en évidence la responsabilité de tous, secteurs économiques et collectivités publiques, face à l'urgence écologique. La loi fixe notamment comme objectifs, d'ici à 2020, d'améliorer de 20% l'efficacité énergétique des bâtiments et de réduire de 38% la consommation d'énergie du parc existant.

En Alsace, afin d'analyser les besoins en réhabilitation et dans un souci de réduction des charges pour les ménages, les organismes Hlm se sont regroupés pour mener collectivement une étude énergétique du parc Hlm régional, qui s'est achevée en 2012.

Les résultats de cette étude obtenus, les organismes Hlm alsaciens ont décidé conjointement de s'engager dans un programme d'amélioration thermique sans précédent des logements sociaux énergivores.

Afin d'harmoniser le financement de ces réhabilitations thermiques, l'Areal et ses partenaires (Caisse des Dépôts, CUS, Conseil Général du Haut-Rhin, m2A, DREAL) ont travaillé à la mise en œuvre d'un dispositif de cofinancement commun. Ce dispositif, unique en France, articule l'éco-prêt de la Caisse des Dépôts aux subventions des Collectivités locales attribuées aux organismes de logement social.

Les objectifs recherchés par les bailleurs sociaux et leurs partenaires institutionnels sont bien de tendre vers une massification de la rénovation des logements sociaux, en cherchant le gain énergétique le plus efficient. Cet objectif s'inscrit pleinement dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat ainsi que du pacte Etat-USH signé en juillet 2013. Concernant les objectifs des bailleurs sociaux alsaciens en termes de réhabilitation énergétique pour les 4 premières années, ceux-ci ont été évalués à près de 18.000 logements entre 2014 et 2018, soit environ 3.600 logements réhabilités par an.

Ces objectifs restent toutefois indicatifs, car les bailleurs sont dans l'attente de la connaissance des modalités de l'ensemble des aides qui leur seront proposées, et ils redoutent surtout les impacts et obstacles liés à la gestion de la problématique de l'amiante.

Afin de constituer un véritable observatoire de la réhabilitation énergétique des logements sociaux alsaciens, l'Areal s'est également engagée à réaliser chaque année une consolidation des données des opérations de rénovation thermique financées.

Contact Presse AREAL :

Marie-France Schmidlin - Tel : 03 88 610 615 / 06 61 71 23 42 ou mail : crpmfs@gmail.com

Annexe

Montant de l' « Eco-prêt logement social » en fonction de la performance énergétique attendue et montant des subventions des collectivités locales associé pour la réhabilitation thermique des logements sociaux.

1. cas où le besoin d'emprunt de l'opération est supérieur ou égal au montant de l'éco-prêt

Gain (kWh/m ² /an)	Montant « éco-prêt » € / lgt	Montant subvention CL (1)
80-89	9 000	2 100
90-99	10 000	
100-109	11 000	
110-129	12 000	2 650
130-149	12 500	
150-169	13 000	
170-189	13 500	3 000
190-209	14 000	
210-229	14 500	
230-249	15 000	3 300
250-270	15 500	
>270	16 000	

2. cas où le besoin d'emprunt de l'opération est inférieur au montant forfaitaire de l'éco-prêt

Montant « éco-prêt » € / lgt	Montant subvention CL (1)
< 3 000	300
entre 3 000 et < 5 000	850
entre 5 000 et < 7 000	1 300
entre 7 000 et < 9 000	1 700

(1) Montant calculé sur la base d'un prêt d'une durée de 20 ans au taux de 2,35% versé en une seule fois en début de période.