



Rapporteur : Mme BILLARD

48867

36 - Logement

## Habitat - Dispositif de réhabilitation thermique du parc locatif social public

Le lundi 20 novembre 2023 à 14h19, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous la présidence de Mme COURTEILLE.

Au moment du vote de la présente délibération,

**Etaient présents :** Mme ABADIE, Mme BIARD, Mme BILLARD, M. BOHANNE, M. BOURGEOUX, Mme BOUTON, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, Mme COURTIGNÉ, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, M. LEPRETRE, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

**Absents et pouvoirs :** Mme BRUN (pouvoir donné à M. LAPAUSE), M. CHENUT (pouvoir donné à Mme COURTEILLE), M. DÉNÈS (pouvoir donné à Mme LE FRÈNE), Mme FAILLÉ (pouvoir donné à M. BOHANNE), Mme FÉRET (pouvoir donné à M. LEPRETRE), Mme MORICE (pouvoir donné à M. SORIEUX), Mme MOTEL (pouvoir donné à M. MORAZIN), M. PAUTREL (pouvoir donné à Mme BIARD), M. SALMON (pouvoir donné à Mme ROCHE)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 16h35.

## La Commission permanente

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 3211-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L. 312-2-1 permettant aux collectivités d'apporter des aides à la réalisation et à la réhabilitation de logements locatifs sociaux;

Vu la délibération du Conseil départemental du 1<sup>er</sup> juillet 2021 portant délégation de pouvoirs à la

Commission permanente ;

Vu la délibération de la Commission permanente en date du 25 janvier 2021 relative à l'attribution des aides de l'appel à projets 2020 pour la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux publics ;

Vu la délibération de la Commission permanente en date du 20 juin 2022 relative à l'évolution du dispositif de réhabilitation thermique du parc locatif social public ;

Vu la délibération du Conseil départemental en date du 10 février 2023 relative au vote du budget primitif 2023 ;

## Exposé :

Par ses différents dispositifs de financement, le Département se mobilise pour soutenir les projets qui concourent d'une part à offrir de meilleures conditions de vie aux habitantes et habitants et d'autre part à réduire leurs dépenses énergétiques. La lutte contre la précarité énergétique est une priorité départementale.

Dans le cadre de sa politique conduite sur le parc social, le Département soutient depuis 2012 la réhabilitation thermique du parc locatif social en lançant un appel à projets annuel, à destination des bailleurs sociaux et des collectivités.

Ainsi, 2 055 logements locatifs sociaux ont fait l'objet d'une réhabilitation thermique subventionnée dans le cadre de cet appel à projets (représentant plus de 12 % du parc de logements conventionnés en service sur le territoire de délégation du Département).

Ce sont 6,5 millions d'euros qui ont été engagés pour ces travaux en majorité pour des logements individuels (1 260) mais aussi pour des logements collectifs et semi-collectifs (795) puisque le dispositif s'est ouvert en 2017 à ce type de parc.

Dans un contexte de mise en place de la réglementation thermique 2020 et d'exigence accrue relative aux bâtiments neufs, il semblait important d'inscrire ce dispositif dans les objectifs de sobriété énergétique, de décarbonisation de l'énergie et de diminution de l'impact carbone de la construction et de la réhabilitation des bâtiments. Ces modalités ont donc été revues lors de la Commission permanente du 20 juin 2022 :

- ouverture du dispositif au parc de logements locatifs sociaux des collectivités non conventionnés à condition d'un engagement de la collectivité à conventionner les biens ciblés par le dispositif ;
- réalisation de travaux permettant d'assurer un saut de deux étiquettes énergétiques en s'appuyant sur les Diagnostics de performance énergétique ;
- attribution d'une aide plancher de 3 000 € pour toutes les opérations répondant au saut de deux étiquettes et la possibilité d'attribuer des majorations en fonction des projets (qualité de l'opération, complexité, caractère innovant, concertation avec les locataires...) ;
- la mise en place d'un jury composé d'élus afin d'auditionner les porteurs de projet et d'attribuer des majorations.

L'appel à projets bénéficie cette année d'une enveloppe de 1 200 000 € votée dans le cadre du budget primitif 2023.

Au titre de 2023, seuls 5 bailleurs sociaux ont déposé des candidatures pour 23 opérations. Après analyse et auditions, il s'avère que 22 opérations répondent aux critères du dispositif et sont éligibles. Certaines peuvent l'être partiellement, le saut de deux étiquettes n'étant pas atteint pour l'ensemble des logements de l'opération. Ainsi, 156 logements sont éligibles pour un total de logements réhabilités de 169 logements. Par contre, l'ensemble des logements de l'opération

déposée par Aiguillon construction à Val d'Anast ne remplit pas le critère de saut de deux étiquettes énergétiques ; l'opération est donc inéligible.

La répartition des opérations éligibles par maître d'ouvrage est la suivante :

- NEOTOA, 15 opérations représentant 90 logements réhabilités dont 82 éligibles avec une proposition de subventions cumulées à hauteur de 480 000 € ;
- Archipel Habitat, 3 opérations représentant 47 logements réhabilités dont 46 éligibles avec une proposition de subventions cumulées à hauteur de 304 000 € ;
- Fougères Habitat, 3 opérations représentant 12 logements réhabilités tous éligibles avec une proposition de subventions cumulées à hauteur de 277 000 € ;
- Société anonyme La Rance, une opération représentant 20 logements réhabilités dont 16 éligibles avec une proposition de subventions cumulées à hauteur de 139 000 €.

Il est proposé d'attribuer un montant de subvention global correspondant à l'ensemble de l'enveloppe inscrite au budget primitif 2023 soit 1 200 000 €, avec des engagements répartis comme suit :

• **Territoire de l'Agence départementale du pays de Saint-Malo (A1) :**

- 64 000 € à NEOTOA pour 10 logements éligibles (2 opérations à Québriac et Combourg) ;
- 139 000 € à la Société anonyme La Rance pour 16 logements éligibles (1 opération à Pleurtuit).

• **Territoire de l'Agence départementale du pays de Fougères (A2) :**

- 277 000 € à Fougères Habitat pour 12 logements éligibles (3 opérations à Fougères x2, Les Portes du Coglais) ;
- 219 120 € à NEOTOA pour 40 logements éligibles (6 opérations à Val Couesnon x2, Rimou, La Bouëxière, Parcé, Chauvigné) ;
- 196 000 € à Archipel Habitat pour 29 logements éligibles (1 opération à Liffré).

• **Territoire de l'Agence départementale du pays de Vitré (A3) :**

- 25 620 € à NEOTOA pour 3 logements éligibles (1 opération à Arbrissel).

• **Territoire de l'Agence départementale du pays de Brocéliande (A6) :**

- 156 120 € à NEOTOA pour 26 logements éligibles (5 opérations à Saint-Uniac, La Chapelle du Lou du Lac, Muel, Saint-Méen-le-Grand, Maxent) ;
- 108 000 € à Archipel habitat pour 17 logements éligibles (2 opérations à Breteil et Boisgervilly).

• **Territoire de l'Agence départementale du pays de Rennes (A7) :**

- 15 140 € à NEOTOA pour 3 logements éligibles (1 opération à Noyal-sur-Vilaine).

Par ailleurs, la Société anonyme Les Foyers avait proposé au titre de l'appel à projet 2020 un programme de réhabilitation multisite pour onze logements individuels répartis dans six communes. Par courrier du 29 août 2023, la Société anonyme Les Foyers annonce renoncer à l'attribution d'une partie de ces subventions attribuées par la Commission permanente lors de la séance du 25 janvier 2021.

En effet, l'augmentation des coûts après résultat de consultation des entreprises les a obligés à revoir les programmes de travaux. Ce faisant, ces opérations ne respectent plus le règlement de l'appel à projet, à savoir en 2020 une économie de charges de 30 % et un minimum de 10 000 € HT de travaux par logement. Cela représente cinq logements réhabilités pour un montant global de subvention de 25 000 €.

Enfin, Espacil Habitat a sollicité par courrier en date du 13 octobre 2023 une prolongation de deux

ans du délai de caducité de l'aide de 15 000 € accordée lors de la Commission permanente du 25 janvier 2021 pour l'opération de réhabilitation des 17, 19 et 31 rue de la Pinterie à Fougères.

En effet, l'étude du projet par les services de la Ville de Fougères, le Syndicat mixte de collecte et de traitement des ordures ménagères et l'Architecte des Bâtiments de France a engendré des demandes de modifications ayant retardé les phases d'études de maîtrise d'œuvre. La consultation des entreprises ne sera lancée que début 2024.

### Décide :

- d'attribuer 22 subventions d'un montant global de 1 200 000 € au titre de l'appel à projets 2023 réhabilitation du parc locatif social public, telles que détaillées dans les tableaux joints en annexe ;

- d'annuler, au regard de la révision des programmes de travaux et de la demande de la Société anonyme Les Foyers, la décision du 25 janvier 2021 attribuant au titre de l'appel à projets 2020 réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux publics à la Société anonyme Les Foyers :

. une subvention d'un montant de 6 000 € pour la réhabilitation d'un logement locatif social à La Bouëxière, 6 impasse des Chênes (HHA17235) ;

. une subvention d'un montant de 6 000 € pour la réhabilitation d'un logement locatif social à Boistrudan, 16 impasse du Soleil Levant (HHA17260) ;

. une subvention d'un montant de 3 000 € pour la réhabilitation d'un logement locatif social à Ercé-en-Lamée, 24 rue des Nénuphars (HHA17229) ;

. une subvention d'un montant de 6 000 € pour la réhabilitation de un logement locatif social à Piré-Chancé, 1 impasse de Saint-Marc (HHA17222) ;

. une subvention d'un montant de 4 000 € pour la réhabilitation d'un logement locatif social à Crevin, 2 impasse des Mésanges (HHA17231) ;

- de proroger de 24 mois, soit jusqu'au 25 janvier 2026, le délai de versement de la subvention de 15 000 € attribuée à Espacil habitat pour la réhabilitation de 17, 19 et 31 rue de la Pinterie à Fougères (HHA17233).

## Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstentions : 0

En conséquence, la délibération est **adoptée à l'unanimité**.

Transmis en Préfecture le : 24 novembre 2023

ID : CP20231855V3

Pour extrait conforme