

Dans le cadre du plan de relance de l'économie métropolitaine, 3 annexes de cette délibération-cadre concernent le logement et témoignent de l'intérêt actif de la métropole dans ce domaine.

1- Aide à la rénovation des logements sociaux, soutien à la filière du bâtiment.

La MEL interroge tous les ans les organismes HLM sur leurs besoins de rénovation des logements sociaux.

L'objectif, avec le plan de relance de l'économie métropolitaine, est de rénover, outre l'enveloppe usuelle de programmation annuelle de rénovation de 1 500 logements, plus de 1 000 logements par an.

Lissage sur 3 ans : eu égard à la date à laquelle notre conseil communauté se tient (21 juillet) il ne s'agira pas forcément d'années civiles.

La MEL sera exigeante sur les critères d'éligibilité des projets et pourra accorder jusqu'à 9 000 euros d'enveloppe par logement.

3 systèmes de subvention seront possibles :

- une rénovation thermique – subvention de 1 000 euros par logement
- une rénovation classique - subvention de 5 000 euros par logement
- une rénovation haut de gamme avec performance thermique – jusqu'à 9 000 euros par logement

L'enveloppe globale sera de 9 millions d'euros sur 3 ans soit 3 millions d'euros supplémentaires par an (l'enveloppe normale est de 5 à 6 millions d'euros/an).

L'intérêt de cette délibération est qu'elle facilitera l'intervention des TPE et des PME du bâtiment dans notre métropole.

Cette délibération impactera directement à court terme les ménages qui verront leur cadre de vie et leur qualité de vie améliorés.

Cette délibération est tout à fait dans la lignée de la transition énergétique que nous menons avec ténacité.

Les bailleurs vont passer de la rénovation de 1 500 logements par an à 2 500 logements par an, sur la Métropole.

Cette délibération, qui sera applicable sur 3 ans, permettra aux bailleurs de mettre en place une ingénierie ad hoc sur 3 ans. Il s'agit d'un véritable coup de booster pour les bailleurs.

La MEL sera souple sur la fongibilité des objectifs d'une année sur l'autre.

2- Encouragement des projets de rénovation en copropriété, soutien à la filière du bâtiment.

Ce dispositif est innovant. Il intéresse les copropriétés.

Le programme Amélio existe déjà sur les logements anciens dégradés.

Néanmoins, il y a actuellement un angle mort sur les copropriétés en difficulté dont le financement est aujourd'hui assuré par l'ANAH. Il s'agit cependant d'un long chemin de croix à suivre pour les bénéficiaires de ce programme, à travers les contacts avec leur syndic, puis avec l'ANAH.

L'idée est, aujourd'hui, que la MEL booste le dispositif de cofinancement existant déjà avec l'ANAH en ajoutant un financement là où l'ANAH ne vient pas aujourd'hui comme pour les travaux de mise en sécurité des copropriétés (ex résidence Europe du Nouveau Mons).

2 blocs de compétence sur cette mesure nouvelle :

⇒ rénovation thermique (plus ou moins 600 logements par an sur 3 ans)

⇒ mise en sécurité des copropriétés (plus ou moins 600 logements par an sur 3 ans).

Il y a aujourd'hui 6 000 copropriétés sur la MEL gérées pour partie par des syndics professionnels.

Ce dispositif sera construit avec un réseau de partenaires qui, sur le terrain, sont au contact des syndics professionnels.

L'aide de la MEL viendra surabonder les aides de l'ANAH et sera également effective sur la maîtrise d'œuvre, puisque ces dossiers sont actuellement très compliqués à gérer et décourageants pour leurs bénéficiaires potentiels.

C'est là encore une enveloppe de 10 millions d'euros sur 3 ans qui sera débloquée :

- 3,6 millions d'euros au titre de la rénovation thermique

- 6 millions d'euros au titre de la mise en sécurité de ces copropriétés dégradées, souplesse et fongibilité comme sur la première mesure.

Un travail de communication sera mené auprès des syndics de copropriété pour les informer de cette fenêtre de tir qui leur est accordée. Nous envisageons, un séminaire ouvert aux syndics, pour les informer de ce plan dès le 25 septembre.

Il faudra atteindre les petites copropriétés privées ; cette mesure pragmatique est innovante au niveau de l'accompagnement, la clé de son succès sera de déclencher le passage à l'acte, il nous faudra convaincre les copropriétaires.

La MEL envisage notamment de travailler avec le service public énergétique des Hauts de France SPEE.

Les syndics pourront ainsi se libérer du suivi des travaux sur le SPEE, s'ils le souhaitent.

3- Aide aux logements neufs

Le COVID a ralenti les réservations de logements neufs : hésitation, défiance, fragilisation de la garantie des banques.

La MEL va donner un petit coup de pouce pendant 1 an aux accédants à la propriété pour les inciter à ne pas retarder leur achat.

En effet, les retards cumulés des décisions d'achat de logement neuf sont nuisibles à la filière du bâtiment et fragilisent énormément les entreprises.

L'objet de la mesure est le suivant : le prêt bonifié à 0% sera un prêt aidé par la MEL. Le ménage emprunteur devra rembourser le montant du prêt bonifié sans avoir à payer d'intérêts, lesquels seront pris en charge par la MEL.

Ce prêt bonifié à 0% sera accordé à la condition que les revenus de l'emprunteur soient inférieurs aux plafonds d'éligibilité aux prêts à taux 0 de l'Etat.

En bref, la MEL subventionnera la banque sur le différentiel de taux et un taux à prêt 0.

La MEL signera une convention avec chaque banque. Ce dispositif sera à mettre en place avec le comité régional des banques.

Le dispositif d'aide de la MEL entrera en vigueur dès la signature de la première convention bancaire. La MEL s'engage à donner des accords d'aide financière pour un prêt bonifié à 0% jusqu'au 30 septembre 2021.

L'accompagnement d'au moins 700 ménages est visé par la MEL, dans la limite de l'enveloppe budgétaire de 4 millions d'euros. Dans le cas où cet objectif ne serait pas atteint au terme du 30 septembre 2021, la MEL se réserve la possibilité de prolonger ou non son dispositif d'aide et d'en informer les partenaires.

Il s'agit d'un dispositif inédit, la Caisse d'Epargne sera la banque pilote.