



**PLAN DE RELANCE :
RESTRUCTURATION LOURDE ET RENOVATION THERMIQUE DE LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX**

**CRITERES D'ELIGIBILITE DES OPERATIONS EN 2022
ET REGLES DE FINANCEMENT**

Bien que faisant l'objet d'une politique dynamique d'entretien et de réhabilitation, une fraction du parc locatif social est aujourd'hui inadaptée aux besoins actuels, notamment au regard de ses caractéristiques et des aspirations des demandeurs. Par ailleurs, s'il est globalement plus performant au plan énergétique que le reste du parc de logement, le parc locatif social, qui compte un logement sur deux de plus de 40 ans, présente dans sa composante la plus ancienne des performances énergétiques nécessitant des travaux de rénovation thermique indispensables, tant pour lutter contre le réchauffement climatique que pour permettre une maîtrise des charges des locataires (environ 8 % du parc en étiquettes énergie F,G, au titre du DPE en vigueur jusqu'au 30 juin 2021). Toutefois, au regard des coûts inhérents à ce type de rénovations lourdes, l'équilibre des opérations peine à se concrétiser sans subvention complémentaire.

La mesure vise à soutenir, par l'octroi de subventions aux organismes HLM, aux maîtres d'ouvrage d'insertion et aux communes :

- **prioritairement** la restructuration ou la réhabilitation lourde de logements locatifs sociaux existants vétustes et inadaptés, pour créer une offre plus adaptée aux besoins, couplée à une rénovation énergétique globale ;
- à titre complémentaire, la rénovation énergétique seule, sous réserve de justifier que les dispositifs existants (éco-PLS, CEE) cumulables avec cette nouvelle aide ne suffisent pas à financer l'opération.

L'enveloppe prévue pour cette mesure est de 445 M€ pour la période 2021-2022, dont 375 M€ délégués au titre de la gestion 2021, qui ont permis de financer des projets représentant plus de 37 000 logements. Le solde de l'enveloppe disponible en 2022, qui s'élève à 70 M€, auxquels s'ajouteront les crédits non consommés en 2021, doit être engagé en totalité avant le 31 décembre 2022.

CRITERES D'ELIGIBILITE :

- **Bénéficiaires :**

Les organismes mentionnés à l'article D. 323-1 du code de la construction et de l'habitation:

- Les organismes d'habitation à loyer modéré ;
- Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation ;

- Les établissements à caractère administratif sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements ;
- Les communes gestionnaires de logements locatifs sociaux.

▪ **Logements :**

Logements conventionnés fortement consommateurs d'énergie, de classes DPE F et G (classes F, G du diagnostic de performance énergétique telles que définies au e) de l'article R. 134-2 du code de la construction et de l'habitation). Les logements relevant de la classe E de l'ancien DPE, qui passeraient en classe F du nouveau DPE, sont éligibles au financement.

▪ **Types d'opérations :**

- Restructurations ou réhabilitations lourdes de logements sociaux (exemples : travaux qui ne conservent que l'enveloppe des bâtiments, ajout d'ascenseur/modification des cages d'escalier, modification des typologies des logements, modification des accès et des halls d'immeuble, ajouts de balcons, intervention dans les logements de nature à augmenter significativement la qualité de vie à l'intérieur...) couplées à une rénovation énergétique ;
- Restructurations de résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs couplées à une rénovation énergétique ;

Ces opérations de restructurations et réhabilitations lourdes peuvent aussi donner lieu à la transformation de logements ordinaires en logements foyers ou inversement de logements foyers en logements ordinaires.

- Certaines opérations de rénovation énergétique de passoires thermiques (classe DPE **F** et **G**), sans restructuration lourde, peuvent également, le cas échéant, être subventionnées après financement des projets de restructurations lourdes éligibles déposés en 2022.

Les critères de performance des rénovations énergétiques sont précisés ci-dessous.

Opérations exclues :

- Opérations bénéficiant d'une subvention au titre de fonds européens (FEDER)
- Logements agréés depuis moins de 15 ans ;
- Opérations de réhabilitation financées par l'ANRU au titre du NPNRU : le cumul de subvention n'est pas autorisé, de même que la déprogrammation d'opérations conduisant au transfert du financement du NPNRU vers le plan de relance ;
- Opérations de rénovation des EHPAD (enveloppe dédiée du plan de relance) ;
- Opérations de réhabilitation des structures d'hébergement;
- Opérations de réhabilitation de foyers de travailleurs migrants inscrites au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (financement spécifique du FNAP) ;
- Opérations situées dans les DROM;
- Opérations de transformation dont la destination avant travaux n'est pas du logement locatif social.

Sont également exclus du bénéfice de la mesure les immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation financée par l'ANRU dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine (PNRU), sauf dérogation expresse du préfet de département.

- **Rénovation énergétique :**

Les logements devront faire l'objet d'un audit énergétique avant travaux, effectué sur la base de la méthode TH-C-E-Ex ou 3CL DPE 2021 au choix du bailleur social. Cet audit devra préciser la performance énergétique et les émissions de gaz à effet de serre GES du logement avant travaux, sur la base de l'échelle des classes énergétiques et GES du DPE en vigueur à la date de sa réalisation, et le niveau de performance énergétique et GES atteint après réalisation des travaux préconisés.

Le niveau de performance des logements après travaux devra correspondre au minimum à la classe C du diagnostic de performance énergétique. Les travaux doivent par ailleurs respecter une exigence de non-dégradation des émissions de GES.

Par exception, et dans la limite de 40% des logements financés à l'échelle régionale, les logements atteignant la classe D après travaux pourront bénéficier de la mesure, sous réserve de présenter un gain énergétique d'au moins 30% (exprimé en % entre la consommation conventionnelle en énergie primaire avant et après travaux) et de respecter une exigence de non-dégradation des émissions de GES.

Les audits énergétiques établis avant la date du 1^{er} juillet 2021, ayant classé les performances des logements sur la base de l'échelle des classes énergétiques et GES du DPE en vigueur à la date du 1^{er} janvier 2021, restent valables pour caractériser l'éligibilité des logements au dispositif jusqu'au 31 décembre 2022.
Les logements qui ont intégré les classes énergétiques DPE F et G depuis le 1^{er} juillet 2021, en vertu de la nouvelle échelle du diagnostic de performance énergétique applicable depuis cette date, peuvent également bénéficier des financements prévus dans le cadre du plan de relance.

L'instruction de la demande de solde de la subvention devra permettre de vérifier l'effectivité de la réalisation des travaux préconisés par l'audit énergétique.

- **Démarrage des travaux :**

Conformément à l'article D. 323-8 du code de la construction et de l'habitation, la décision d'octroi de subvention doit être antérieure au début des travaux. Toutefois, à titre dérogatoire et à la demande du bénéficiaire, une autorisation de démarrage anticipé des travaux peut être délivrée par le service instructeur. Les autorisations de démarrage anticipé ne valent pas accord de subvention et ne peuvent pas être délivrées avant le 1^{er} janvier 2022. Toute subvention versée dans le cadre du plan de relance pour une opération de restructuration ou réhabilitation lourde couplée à une rénovation énergétique ou une opération de rénovation énergétique seule doit respecter les critères d'éligibilité du présent cahier des charges.

Pour les opérations donnant lieu à octroi de subvention en 2022, l'ordre de service pour le commencement des travaux doit être signé avant le 31 décembre 2022.

LOCALISATION :

Le soutien à la restructuration ou à la réhabilitation lourde a vocation à s'adresser à l'ensemble des territoires, qu'il s'agisse des zones tendues ou détendues.

Une attention particulière doit être portée aux opérations situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) afin que ces quartiers puissent bénéficier largement des crédits issus du plan de relance, dans le respect des règles précitées relatives à la cohérence des financements du plan de relance avec ceux de l'ANRU dans le cadre du PNRU et du NPNRU.

Opérations relatives à des logements miniers situés dans les communes du périmètre de l'Engagement pour le renouveau du Bassin minier (ERBM) en région Hauts-de-France :

Les opérations de restructuration de logements miniers dans le périmètre des communes de l'ERBM sont financées en mobilisant prioritairement les crédits ouverts en loi de finances pour la rénovation des cités minières du Nord et du Pas-de-Calais.

Les crédits du plan de relance pourront, si nécessaire, être mobilisés pour le financement d'opérations supplémentaires de restructuration de logements miniers, après consommation intégrale des crédits spécifiquement ouverts en loi de finances 2022 au titre de la rénovation des cités minières du Nord et du Pas-de-Calais. Les opérations ainsi financées au titre du plan de relance devront respecter les critères d'éligibilité du présent cahier des charges.

CONCERTATION AVEC LES LOCATAIRES :

La concertation avec les locataires doit être menée selon les modalités définies par la circulaire n° 93-60 du 6 août 1993 relative à la concertation avec les locataires concernés par les projets de réhabilitation d'immeubles à l'aide de financement PALULOS.

Les éventuelles hausses de loyer consécutives à une rénovation du patrimoine, qui pourront être mises en œuvre au cas par cas, dans le respect des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, doivent s'inscrire dans le cadre de cette concertation.

REGLES DE FINANCEMENT :

La répartition des crédits entre régions est établie au regard du stock d'opérations éligibles identifiées dans le cadre d'une enquête menée auprès des services déconcentrés. Les objectifs associés en nombre de logements réhabilités sont déterminés en retenant un **forfait moyen de 10 000 € par logement** pour les opérations de restructuration ou réhabilitation lourdes couplées à une rénovation thermique.

Si le montant moyen de subvention devra être globalement respecté au niveau régional, **les subventions pourront être modulées selon les territoires et/ou la nature des opérations**. Le montant de la subvention ne pourra en tout état de cause excéder un plafond de 20 000 € par logement. Une dérogation exceptionnelle à ce plafond de subvention peut être autorisée par le préfet dans le cas d'opérations de requalification de patrimoine architectural remarquable présentant des surcoûts justifiés.

Si l'intégralité du stock d'opérations déposées au titre de la restructuration ou réhabilitation lourde couplée à une rénovation énergétique est financé, le reliquat de l'enveloppe allouée pour chaque région pourra être mobilisé pour le financement d'opérations de rénovations énergétiques seules. Le forfait moyen pour ces opérations sera alors de **4 000 € par logement**, pouvant être modulé selon les opérations, avec un plafond de subvention fixé à 12 500 €. Une dérogation exceptionnelle à ce plafond de subvention peut être autorisée par le préfet dans le cas d'opérations de requalification de patrimoine architectural remarquable présentant des surcoûts justifiés.

Les crédits de cette action du plan de relance donnent lieu à inscription dans l'accord régional de relance signé entre l'Etat et le conseil régional (circulaire du Premier ministre du 23 octobre 2020 relative à la mise en œuvre territorialisée du plan de relance).

Comme pour toute opération financée par le Plan de relance, il convient par ailleurs de prévoir un affichage sur site avec le visuel *France Relance* et le logo de l'Union européenne. A toutes fins utiles, vous trouverez le kit de communication sur le lien suivant : <https://www.economie.gouv.fr/plan-de-relance/kit-de-communication>

MODALITES D'INSTRUCTION DES DEMANDES :

Les subventions du plan de relance sont octroyées par le préfet de département ou le délégataire des aides à la pierre, dans le respect des articles D 323-1 et suivants du CCH relatifs aux aides à la réhabilitation des logements locatifs sociaux, dont les dispositions ont été simplifiées début 2021 (évolution de l'assiette de travaux éligibles et des modalités de détermination du taux de subvention qui ne peut être supérieur à 35% du prix de revient prévisionnel de l'opération).

Les demandes de subventions doivent être déposées auprès des services instructeurs des directions départementales des territoires (et de la mer), des unités départementales DRIHL ou des collectivités délégataires des aides à la pierre, dès le début de l'année 2022 et **avant le 1^{er} juillet 2022**.

Les pièces à fournir à l'appui de la demande de subvention sont listées dans l'arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif ([Lien vers l'arrêté](#)).

Afin de vérifier le respect des critères de rénovation énergétique, l'audit énergétique avant travaux, effectué sur la base de la méthode TH-C-E-Ex, ou le cas échéant, 3CL DPE 2021, précisant d'une part la performance énergétique et les émissions de GES des logements avant travaux et d'autre part l'estimation du gain énergétique attendu, le niveau de performance énergétique et les émissions de GES atteints après réalisation des travaux préconisés, sur la base de l'échelle des classes énergétiques et GES du DPE en vigueur à la date de sa réalisation, **doit être transmis avec la demande de subvention avant le 1^{er} juillet 2022**. En l'absence de justification, les subventions ne pourront être attribuées

SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE

Un suivi de la mise en œuvre sera opéré par le ministère en charge du logement (DHUP/PH2 – bureau du développement de l'offre de logement social et intermédiaire), avec un bilan des opérations engagées, identifiant notamment :

- Le bailleur
- Le nombre de logements avant travaux
- Le nombre de logements après travaux
- Le prix de revient de l'opération
- Le montant d'aide accordée par l'Etat
- L'étiquette DPE avant travaux
- L'étiquette DPE après travaux
- La date du DPE
- Le gain énergétique, exprimé en %, entre la consommation conventionnelle en énergie primaire calculée avant travaux et la consommation conventionnelle en énergie primaire estimée après travaux
- Les émissions de GES avant et après travaux (exigence de non-dégradation)
- La localisation avec la distinction entre QPV/Hors QPV et au sein des QPV, la mention de ceux faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU (PRIN ou PRIR).

Les informations seront extraites du système d'information GALION-SISAL.

