



**CAHIER DES CHARGES  
RESTRUCTURATION LOURDE ET RENOVATION THERMIQUE DE  
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

**CRITERES D'ELIGIBILITE DES OPERATIONS EN 2023  
ET REGLES DE FINANCEMENT**

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 9,5 % du parc en étiquettes énergie F,G, au titre du DPE en vigueur depuis juillet 2021).

Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, la loi Climat et résilience prévoit l'interdiction progressive de mise en location des passoires énergétiques, dès 2025 pour les logements appartenant à la classe G du DPE et à partir de 2028 pour les logements de classe F.

Face à ces enjeux, le plan de relance pour la restructuration lourde et la rénovation thermique de logements locatifs sociaux a mobilisé 445M€ sur la période 2021-2022. Cette enveloppe a permis de contribuer au financement de la réhabilitation de plus de 37 000 logements locatifs sociaux dès 2021 (hors appel à projets MassiRéno et dispositif spécifique en outre-mer) et devrait permettre d'en financer 8 500 de plus en 2022.

Dans la continuité du plan de relance, la programmation du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) 2023 vise à soutenir, par l'octroi de subventions aux organismes HLM et sociétés d'économie mixte, aux maîtres d'ouvrage d'insertion et aux communes :

- **prioritairement** la rénovation énergétique seule, sous réserve de justifier que les dispositifs existants (éco-PLS, CEE, FEDER) cumulables avec cette nouvelle aide ne suffisent pas à financer l'opération ;
- à titre complémentaire, 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 ;

L'enveloppe globale et la répartition des objectifs par typologie d'opérations et par territoire seront adoptées lors d'un budget rectificatif au premier semestre 2023.

**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.

Les aides sont orientées prioritairement en faveur **des organismes qui concentrent au sein de leur parc les plus fortes proportions de logements de classe DPE F et G avant travaux** et par conséquent les besoins en investissement les plus importants.

**▪ Logements :**

**Logements conventionnés fortement consommateurs d'énergie, de classes DPE F et G** avant travaux (classes F et G du diagnostic de performance énergétique au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation). Pour le DPE avant travaux, les DPE ancienne méthode sont acceptés, dès lors qu'ils ne sont pas vierges, qu'ils sont valides au sens de l'article D. 126-19 du code de la construction et de l'habitation et que le logement n'a pas fait l'objet de travaux depuis la réalisation de ce DPE.

**▪ Types d'opérations :**

- Rénovation énergétique de passoires thermiques (classe DPE **F** et **G**), sans restructuration lourde. Les critères de performance des rénovations énergétiques sont précisés ci-dessous.
- Restructurations ou réhabilitations lourdes de logements sociaux (Notamment les travaux lourds visant à la transformation du mode de chauffage du bâtiment permettant la sortie des énergies fossiles, mais aussi les travaux qui ne conservent que l'enveloppe des bâtiments, l'ajout d'ascenseur/modification des cages d'escalier, la modification des typologies des logements, la modification des accès et des halls d'immeuble, les ajouts de balcons, les interventions 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 couplées à une rénovation énergétique ;

Les 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.

Opérations exclues :

- 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 FNAP ;
- Opérations relatives à des logements miniers situés dans les communes du périmètre de l'Engagement pour le renouveau du Bassin minier ayant déjà bénéficié de crédits spécifiques sur le programme 135 du budget de l'Etat ;
- Opérations de réhabilitation des structures d'hébergement;
- Opérations de réhabilitation de foyers de travailleurs migrants passés au statut de résidence sociale sans travaux et pour lesquels une opération de démolition-reconstruction est prévue et opérations de réhabilitation de foyers de travailleurs migrants inscrites au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (financement FNAP au titre de l'offre nouvelle) ;
- 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 :

- disposer d'un DPE avant travaux valide au sens de l'article D. 126-19 du code de la construction et de l'habitation et non vierge ;
- 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 le niveau de performance énergétique et GES atteint après réalisation des travaux préconisés ;
- fournir **un DPE après travaux**.

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

Les DPE établis avant la date du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2021, restent valables pour caractériser l'éligibilité des logements au dispositif jusqu'au 31 décembre 2023. Les logements qui ont intégré les classes énergétiques DPE F et G depuis le 1<sup>er</sup> 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 FNAP.

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, ainsi que le DPE après travaux.

#### ▪ **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 1er janvier 2023. Toute subvention versée dans le cadre du FNAP 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.

### **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 FNAP, dans le respect des règles précitées relatives à la cohérence des financements du FNAP avec ceux de l'ANRU dans le cadre du PNRU et du NPNRU. Ainsi, à caractéristiques comparables (notamment d'étiquette DPE avant/après travaux), la programmation de chaque territoire de gestion doit accorder une priorité aux opérations de réhabilitation en QPV non financée par l'ANRU.

### **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. Cette concertation sur le programme de travaux prévus est obligatoire même en l'absence d'augmentation du loyer.

Les éventuelles hausses de loyers pratiqués consécutives à une rénovation du patrimoine, qui pourront être mises en œuvre au cas par cas, dans le respect des dispositions prévues par l'article L. 353-9-3 du 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 et adoptée dans le cadre du budget rectificatif 2023 du Fonds national des aides à la pierre.

**Le forfait moyen retenu pour les opérations de rénovation énergétiques seules est 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 objectifs associés en nombre de logements réhabilités sont déterminés en retenant un **forfait moyen de 8 000 € 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.

### **MODALITES D'INSTRUCTION DES DEMANDES :**

Les subventions 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 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**. En l'absence de justification, les subventions ne pourront être attribuées.

Attention : dans certains cas, les conditions d'attribution de certains prêts à la rénovation peuvent être plus restrictives que les conditions fixées par le présent cahier des charges. Ainsi, l'installation de systèmes de chauffage fonctionnant principalement à l'aide d'énergies fossiles (gaz, charbon, ...) peut être interdit. Par ailleurs, dans le cadre de ces dispositifs, il peut être exigé la production de DPE et d'audits énergétiques établis sur la base de la seule méthode 3CL DPE 2021.

## 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
- La surface habitable de l'ensemble des logements après travaux
- Le prix de revient de l'opération
- Le montant d'aide accordée par l'Etat
- L'étiquette DPE et la consommation conventionnelle en énergie primaire avant travaux
- La date du DPE
- L'étiquette DPE et la consommation conventionnelle en énergie primaire après travaux
- 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 SIAP.