

11 MARS 2024

Subventions allouées par l'État pour la rénovation énergétique et le changement de vecteur énergétique de logements locatifs sociaux

Réunion d'information visio



Sommaire

1. Des négociations toujours en cours ...
2. Présentation et décryptage du cahier des charges
« Rénovation énergétique de logements locatifs sociaux »
3. Présentation et décryptage du cahier des charges
« Changement de vecteurs »
4. Les attendus de l'administration pour l'obtention des subventions (PSP Décarbonation Simplifié, etc.)
5. Échanges

PARTIE

0

1



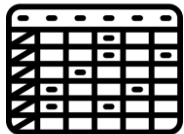
**Des négociations
toujours en cours ...**

Une enveloppe de 1,2 Md €, sur 3 ans, pour accompagner l'accélération des opérations de rénovation énergétique

Cette enveloppe annuelle de 400 M€ est ramenée à 378 M€ une fois déduite la mise en réserve de droit commun.

Pour cette année, elle est répartie comme suit :

- 318 M€ pour **la rénovation énergétique** de 30 000 logements (D), E, F et G ;
- 60 M€ pour les **changements de vecteur** dans 40 000 logements.



L'accès aux subventions est conditionné :

- Pour 2024 : par l'engagement de fournir un « PSP Décarbonation Simplifié » en début d'année 2025 ;
- Pour 2025 : par la présentation du « PSP Décarbonation Simplifié » du parc de l'organisme.

Où on en est ?



L'ensemble des éléments présenté lors de cette réunion d'information visio est encore sujet à validation par l'administration centrale.

De nombreux échanges avec la DHUP :

- 29/01 : 1^{ère} concertation par la DHUP sur une note de cadrage des 2 cahiers des charges ;
- Mi-février : Diffusion informelle des cahiers des charges (non validés) par la DHUP aux DREAL ;
- 05/03 : 2^{ème} concertation par le Cabinet sur les cahiers des charges ;
- 07/03 : 3^{ème} concertation par la DHUP sur les cahiers des charges.

Des points irritants qui ont été levés

PARTIE

02



Présentation et décryptage du CdC « Rénovation énergétique de logements locatifs sociaux »

Les critères d'éligibilité

Logements : achevés depuis au moins 15 ans et conventionnés à l'aide personnalisée au logement

Étiquettes DPE (avant travaux) : E, F ou G

En cours de négociation : D à titre dérogatoire, au cas par cas, pour permettre des travaux sur des opérations présentant des enjeux particuliers pour le bailleur et le territoire.

Travaux attendus : Travaux de rénovation énergétique permettant l'atteinte au minimum de la classe C du DPE + un gain énergétique de 40 % (éco-PLS)

Les travaux sur les immeubles ayant un mode de chauffage ou de production d'eau chaude au fioul ou au charbon devront en outre inclure un changement de vecteur.

En cours de négociation : Assouplissement de la règle concernant la mise en œuvre d'un système de régulation de chauffage connecté, pièce par pièce.

Opérations exclues : Travaux financés par le FNAP, par l'ANRU, par l'ANAH, ou dans le cadre du plan de relance ou des engagements pour le renouveau du bassin minier.

Les règles de financement

Montant de la subvention de référence : 9,5 k€ / log. après travaux (avec possible modulation locale en fonction du coût et de l'ambition de l'opération)

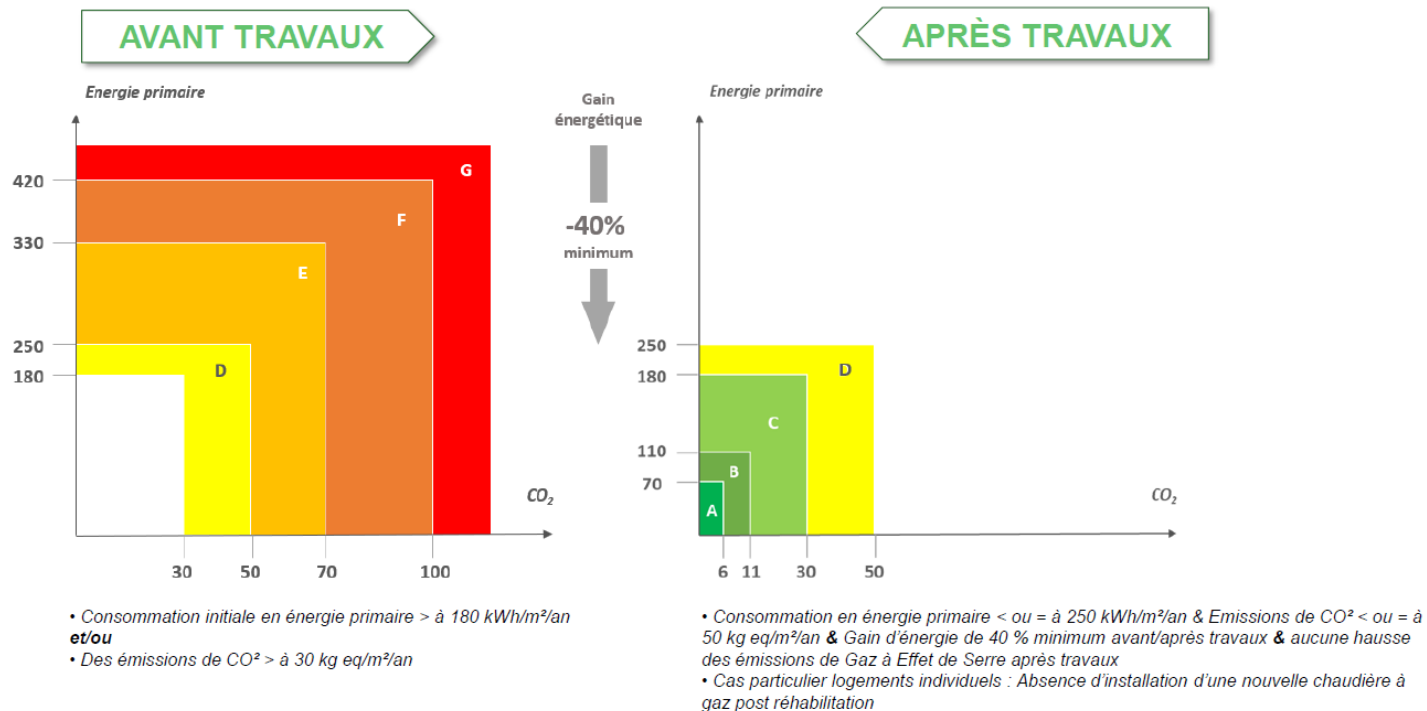
Des bonus possibles qui permettront d'augmenter le montant de la subvention totale :

- Dans la limite de 19 k€ / log. pour les opérations de rénovations des résidences sociales et des pensions de famille ainsi que pour les logements des opérateurs de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) ;
- Dans la limite de 14 k€ / log. pour les bailleurs rencontrant des difficultés particulières aux regard de leurs situations financières [proposition DHUP : à la discrétion du service instructeur / délégataire] ;
- Dans la limite de 14 k€ / log. pour les opérations qui permettent d'augmenter le nombre de logement après travaux, par division de grandes typologies.

Part de fonds propres injectée dans l'opération : en fonction de l'analyse de la soutenabilité économique de l'opération

PARTIE 02 CdC « Rénovation énergétique »

Rappel éco-PLS de la Banque des Territoires



Les nouveautés

- Ajout des maturités **de 26 à 30 ans** (vs max 25 ans)
- Index : TLA -0,75% si [5-15 ans] ; TLA -0,45% si [16-20 ans] ; **TLA -0,25% si [21-30 ans]**.
- Montant : **de 6,5k€ à 33k€ par logement** (vs 9-22k€) et jusqu'à +10k€ suppl. par logement grâce aux 4 bonus (vs 5 k€).
- Changement de méthode : nouvelle méthode 3CL-DPE 2021 (en remplacement de la méthode TH-C-E ex).
- Dispositif identique et unifié quelle que soit l'ancienneté des logements (construits avant ou après 1948).

Nouvelle grille

Gain énergétique EP	Eco-prêt par logement €
0-80 kwh/m²/an	-
80-109	6 500
110-169	10 500
170-229	17 500
230-299	21 500
300-389	27 000
>= 390	33 000

Montant de l'Éco-Prêt au plafond pour les logements E=0 garantis pendant 25 ans et étiquette avant travaux E, F ou G et les lauréats MassiRéno (si respect des nouvelles conditions d'éligibilité avant / après travaux).

Les critères d'éligibilité

AVANT TRAVAUX

- Consommation initiale en énergie primaire > à **180 kWh/m²/an**
et/ou
- Des émissions de CO² > à **30 kg eq/m²/an**

Ancien Éco-Prêt : conso en énergie primaire >= 151 kWh/m²/an

APRÈS TRAVAUX

- Consommation en énergie primaire < ou = à **250 kWh/m²/an**
et
- Des émissions de CO² < ou = à **50 kg eq/m²/an**
et
- **Gain d'énergie de 40 %** minimum avant/après travaux

Ancien Éco-Prêt : conso en énergie primaire >= 230 kWh/m²/an

OPERATIONS

Mêmes emprunteurs et mêmes opérations éligibles.



- Non éligible si installation **nouvelle** chaudière à gaz post réhabilitation pour les logements individuels.
- **Pas de hausse des émissions de GES** après travaux

BONUS par logement



Amiante : 3 000€ (iso ancien Éco-Prêt).
Qualité : 2 000€ (iso ancien Éco-Prêt).



Performance carbone : 3 000€ si gain carbone d'au moins **70%** et logements non chauffés au gaz après travaux.



Point noir de bruit des réseaux routier et ferroviaire : 2 000€.

Les pièces justificatives demandées

Pièces listées dans l'arrêté du 5 mai 2017 relatif à l'attribution de prêts et de subventions

(fiche descriptive de l'opération, plan de financement, équilibre prévisionnel de l'opération, documents justificatifs du résultat de la concertation avec les locataires)

Audit énergétique avant travaux réalisé selon la méthode 3CL DPE 2021, à l'échelle du bâtiment, justifiant ainsi de la classe énergétique du bâtiment avant travaux, et présentant des propositions de travaux permettant d'atteindre à terme le niveau BBC Rénovation, en une ou plusieurs étapes.

La rénovation financée doit correspondre à une ou plusieurs étapes de travaux décrites dans l'audit, et l'audit doit indiquer la classe DPE atteinte après les travaux financés, au niveau de l'immeuble.

Calendrier prévisionnel des levées de fonds (acompte et solde), qui seront à remplir lors de l'instruction dans le SIAP. Ces calendriers devront être actualisés par le bailleur lors de la demande d'acompte, ou en cas de retard important identifié

À l'issue des travaux, soit le DPE du bâtiment après travaux, soit l'attestation que les travaux prévus dans l'audit ont été réalisés.

La procédure administrative

Les opérations devront être engagées au plus tôt dans l'année, sans attendre les périodes de fin de gestion.

[proposition DHUP]

Les opérateurs sont invités à remonter aux services instructeurs l'ensemble de leurs demandes de subventions. Il reviendra aux services instructeurs, au fil de l'eau, d'instruire et de valider les demandes de subvention. En tout état de cause, l'engagement des dossiers devra intervenir tout au long de l'année. Les dossiers déposés et non engagés seront reportés sur l'année suivante.

Au premier dépôt, les bailleurs renseigneront dans le SIAP un échéancier prévisionnel des appels de fonds liés à chaque opération.

Articulation avec le dispositif « Seconde vie des logements locatifs sociaux »

Le cumul du dispositif « Seconde vie » avec cette subvention est uniquement autorisé pour les logements créés par la division de grands logements, à condition du maintien d'un loyer social ou très social.

La subvention s'entend alors hors majoration aux opérateurs MOI et aux bailleurs en difficulté.

PARTIE

03



Vecteurs

Présentation et décryptage du CdC « Changement de vecteurs »

Les critères d'éligibilité

Logements : achevés depuis au moins 15 ans et conventionnés à l'aide personnalisée au logement

Étiquettes DPE (avant travaux) :

- G à C ;
- Et condition spécifique sur la partie énergétique : E à C ;

→ Priorité donnée aux étiquettes E, F et G sur la partie émissions de GES (et en particulier les logements chauffés au charbon ou au fioul)

Travaux attendus : Installation de chauffages ou dispositifs fonctionnant majoritairement à l'aide d'énergies renouvelables
Pompes à chaleur dont pompes à chaleur hybrides *, chauffe-eaux thermodynamiques, chaudières biomasse, chauffe-eaux solaires, raccordement à un réseau de chaleur

Opérations exclues : Travaux financés par le FNAP, par l'ANRU, par l'ANAH, ou dans le cadre du plan de relance ou des engagements pour le renouveau du bassin minier

* un système hybride doit couvrir moins de 30 % des besoins annuels à l'aide de l'appoint fossile.

Pour un système assurant à la fois le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, cette condition s'applique aux besoins de chauffage.

Les règles de financement

Montant de la subvention : 1,5 k€ / log.

Les pièces justificatives demandées

Pièces listées dans l'arrêté du 5 mai 2017 relatif à l'attribution de prêts et de subventions

(fiche descriptive de l'opération, plan de financement, équilibre prévisionnel de l'opération, documents justificatifs du résultat de la concertation avec les locataires)

Audit énergétique avant travaux réalisé selon la méthode 3CL DPE 2021, à l'échelle du bâtiment, justifiant ainsi de la classe énergétique du bâtiment avant travaux, et présentant des propositions de travaux permettant d'atteindre à terme le niveau BBC Rénovation, en une ou plusieurs étapes.

La rénovation financée doit correspondre à une ou plusieurs étapes de travaux décrites dans l'audit, et l'audit doit indiquer la classe DPE atteinte après les travaux financés, au niveau de l'immeuble

À l'issue des travaux, soit le DPE du bâtiment après travaux, soit l'attestation que les travaux prévus dans l'audit ont été réalisés.

Prêt pour le raccordement aux réseaux de chaleur urbains et changement de vecteur énergétique

Pour quoi ?

- ✓ Les investissements de production de chaleur ENR collective :
 - ✓ Chaudière biomasse ;
 - ✓ Solaire thermique ;
 - ✓ Pompes à chaleur (PAC) géothermiques ;
 - ✓ PAC aérothermiques (air-eau) respectant les critères d'éligibilité du Fonds chaleur de l'ADEME
- ✓ Les boucles d'eau chaude secondaires dont les colonnes montantes en cas de **raccordement à un réseau de chaleur**, alimenté au moins à 65 % en EnR&R pour un nouveau réseau, et au moins à 55 % pour un réseau existant

Caractéristiques financières :

- ✓ Mêmes caractéristiques que l'éco-prêt
- ✓ Enveloppe de 130 M€ sur 2024/2025
- ✓ Prêt bonifié par l'ADEME



En discussion

Opération financée	Critères d'éligibilité	Dispositif d'aide
Raccordement à un RCU	Toutes étiquettes DPE	Prêt bonifié ADEME
Rénovation + passage à un chauffage EnR (hors raccordement RCU)	Etiquette D/E/F/G Exigence Eco-prêt	Prêt bonifié ADEME pour le changement de vecteur Eco-prêt sur la rénovation
Passage à un chauffage EnR (hors raccordement RCU)	Etiquette A/B/C/D	Prêt bonifié ADEME

La procédure administrative

**Les opérations devront être engagées au plus tôt dans l'année,
sans attendre les périodes de fin de gestion.**

Au premier dépôt, les bailleurs renseigneront dans le SIAP un échéancier prévisionnel des appels de fonds liés à chaque opération.



PARTIE

04

**Les attendus de
l'administration pour
l'obtention des
subventions
(PSP Décarbonation Simplifié, etc.)**

Qu'est-ce que c'est ?

Les porteurs de projet devront s'engager à présenter aux services de l'État, au plus tard au début de l'année 2025, un « **Plan Stratégique de Patrimoine Décarbonation Simplifié** », issu du Plan stratégique de patrimoine (PSP), qui présentera notamment :

- la liste, ensemble par ensemble, de la performance énergétique des immeubles du parc ;
- les perspectives de rénovation énergétique des bâtiments énergivores ;
- les changements de vecteur énergétique envisagés pour l'ensemble des résidences.

Proposition USH
Pas de retour sur les
choix retenus par la
DHUP

Outil Excel ou autre développement (Exemple théorique)

Informations automatisées

DETAIL DU PATRIMOINE DE L'ORGANISME - Ensembles immobiliers					2023							
N° pat	Nom	Adresse	Nb logt	Surf Hab.	DPE Energie Etiquette	DPE GES Etiquette	DPE Immeuble	Valeur Théorique*		Vecteur Energétique		Confort Été NbD°H
								Energie	GES	Chauff	ECS	
1001	MONTESQUIEU	6 RUE MONTESQUIEU	135	8505	D	E	E	215	60	Gaz	Gaz	360
1002	BEAUJOLAIS/PETITS CHAMPS	17 RUE DES PETITS CHAMPS	10	630	C	C	C	145	20,5	RCU	RCU	420
1003	ARBRE SEC	43 RUE DE L ARBRE SEC	25	1575	A	A	A	35	3	Elec	Elec	240
1004	BERGER (8/10)	8/10 RUE BERGER	85	5355	E	D	E	290	40	Bois	Elec	580
1005	PIERRE LESCOT (2)	2 RUE PIERRE LESCOT	90	5670	D	E	E	215	60	Gaz	Gaz	600
1006	PIERRE LESCOT (10)	10 RUE PIERRE LESCOT	10	630	F	F	F	375	85	Gaz	Gaz	800
1007	INNOCENTS (15)	15 RUE DES INNOCENTS	150	9450	E	E	E	290	60	Gaz	Gaz	450
1008	HALLES (18)	18 RUE DES HALLES	120	7560	E	E	E	290	60	Gaz	Gaz	430
1009	BERGER (43)	43 RUE BERGER	190	11970	G	F	G	512	85	Gaz	Gaz	240
1010	COSSONNERIE (10)	10 RUE DE LA COSSONNERIE	25	1575	F	E	F	375	60	RCU	RCU	320
1011	COSSONNERIE (13)	13 RUE DE LA COSSONNERIE	12	756	E	D	E	290	40	RCU	RCU	650
1012	PERRAULT(4)	4 RUE PERRAULT	8	504	C	C	C	145	20,5	Elec	Elec	830
1013	PETITS CHAMPS (3)	3 RUE DES PETITS CHAMPS	150	9450	C	B	C	145	8,5	RCU	Elec	420
1014	PIERRE LESCOT (9)	9 RUE PIERRE LESCOT	60	3780	F	F	F	375	85	Fuel	Fuel	210
1015	PIERRE LESCOT (11)	11 RUE PIERRE LESCOT	235	14805	D	D	D	215	40	Gaz	Gaz	180
1016	PRECHEURS (6)	6 RUE DES PRECHEURS	6	378	B	B	B	90	8,5	RCU	RCU	540
1017	PRECHEURS (7)	7 RUE DES PRECHEURS	85	5355	E	D	E	290	40	Elec	Elec	680
1018	SEBASTOPOL (27)	27 BOULEVARD DE SEBASTOPOL	245	15435	F	F	F	375	85	Gaz	Gaz	720
1019	PROUVAIRES (7)	7 RUE DES PROUVAIRES	28	1764	F	F	F	375	85	Gaz	Gaz	360

Liste du patrimoine existant
A saisir



Données DPE
Immeuble
A saisir

Vecteur énergétique
usage Chauffage et ECS
A saisir

Indicateur
confort d'été
A saisir

Modélisation Stratégie

Ensemble immobilier faisant l'objet d'une rénovation en 2025

Ensemble immobilier ayant fait
l'objet d'une rénovation avant 2025

DETAIL DU PATRIMOINE DE L'ORGANISME - Ensembles immobiliers					2025							
N° pat	Nom	Adresse	Nb logt	Surf Hab.	DPE Energie Etiquette	DPE GES Etiquette	DPE Immeuble	Valeur Théorique*		Vecteur Energétique		Confort Ete NbD°H
1001	MONTESQUIEU	6 RUE MONTESQUIEU	135	8505	D	E	E	215	60	Gaz	Gaz	360
1002	BEAUJOLAIS/PETITS CHAMPS	17 RUE DES PETITS CHAMPS	10	630	C	C	C	145	20,5	RCU	RCU	420
1003	ARBRE SEC	43 RUE DE L ARBRE SEC	25	1575	A	A	A	35	3	Elec	Elec	240
1004	BERGER (8/10)	8/10 RUE BERGER	85	5355	E	D	E	290	40	Bois	Elec	580
1005	PIERRE LESCOT (2)	2 RUE PIERRE LESCOT	90	5670	D	E	E	215	60	Gaz	Gaz	600
1006	PIERRE LESCOT (10)	10 RUE PIERRE LESCOT	10	630	B	B	B	90	8,5	Gaz	Gaz	350
1007	INNOCENTS (15)	15 RUE DES INNOCENTS	150	9450	E	E	E	290	60	Gaz	Gaz	450
1008	HALLS (18)	18 RUE DES HALLES	120	7560	E	E	E	290	60	Gaz	Gaz	430
1009	BERGER (43)	43 RUE BERGER	190	11970	D	C	D	215	20,5	RCU	RCU	200
1010	COSSONNERIE (10)	10 RUE DE LA COSSONNERIE	25	1575	F	E	F	375	60	RCU	RCU	320
1011	COSSONNERIE (13)	13 RUE DE LA COSSONNERIE	12	756	E	D	E	290	40	RCU	RCU	650
1012	PERRAULT(4)	4 RUE PERRAULT	8	504	C	C	C	145	20,5	Elec	Elec	830
1013	PETITS CHAMPS (3)	3 RUE DES PETITS CHAMPS	150	9450	C	B	C	145	8,5	RCU	Elec	420
1014	PIERRE LESCOT (9)	9 RUE PIERRE LESCOT	60	3780	D	D	D	215	40	Elec	Elec	210
1015	PIERRE LESCOT (11)	11 RUE PIERRE LESCOT	235	14805	D	D	D	215	40	Gaz	Gaz	180
1016	PRECHEURS (6)	6 RUE DES PRECHEURS	6	378	B	B	B	90	8,5	RCU	RCU	540
1017	PRECHEURS (7)	7 RUE DES PRECHEURS	85	5355	E	D	E	290	40	Elec	Elec	680
1018	SEBASTOPOL (27)	27 BOULEVARD DE SEBASTOPOL	245	15435	F	F	F	375	85	Gaz	Gaz	720
1019	PROUVAIRES (7)	7 RUE DES PROUVAIRES	28	1764	F	F	F	375	85	Gaz	Gaz	360

Liste du patrimoine existant

Données DPE
ImmeubleVecteur énergétique
usage Chauffage et ECSIndicateur
confort d'été

Bilan annuel

DETAIL DU PATRIMOINE DE L'ORGANISME - Ensembles immobiliers					2028							
N° pat	Nom	Adresse	Nb logt	Surf Hab.	DPE Energie Etiquette	DPE GES Etiquette	DPE Immeuble	Valeur Théorique*		Vecteur Énergétique		Confort Été Nbd°H
					Energie	GES				Chauff	ECS	
1001	MONTESQUIEU	6 RUE MONTESQUIEU	135	8505	D	E	E	215	60	Gaz	Gaz	360
1002	BEAUJOLAIS/PETITS CHAMPS	17 RUE DES PETITS CHAMPS	10	630	C	C	C	145	20,5	RCU	RCU	420
1003	ARBRE SEC	43 RUE DE L ARBRE SEC	25	1575	A	A	A	35	3	Elec	Elec	240
1004	BERGER (8/10)	8/10 RUE BERGER	85	5355	E	D	E	290	40	Bois	Elec	580
1005	PIERRE LESCOT (2)	2 RUE PIERRE LESCOT	90	5670	D	E	E	215	60	Gaz	Gaz	600
1006	PIERRE LESCOT (10)	10 RUE PIERRE LESCOT	10	630	B	B	B	90	8,5	Gaz	Gaz	350
1007	INNOCENTS (15)	15 RUE DES INNOCENTS	150	9450	C	C	C	145	20,5	Elec	Elec	300
1008	HALLES (18)	18 RUE DES HALLES	120	7560	B	C	C	90	20,5	Gaz	Gaz	430
1009	BERGER (43)	43 RUE BERGER	190	11970	D	C	D	215	20,5	RCU	RCU	200
1010	COSSONNERIE (10)	10 RUE DE LA COSSONNERIE	25	1575	D	D	D	215	40	RCU	RCU	320
1011	COSSONNERIE (13)	13 RUE DE LA COSSONNERIE	12	756	E	D	E	290	40	RCU	RCU	650
1012	PERRAULT(4)	4 RUE PERRAULT	8	504	C	C	C	145	20,5	Elec	Elec	830
1013	PETITS CHAMPS (3)	3 RUE DES PETITS CHAMPS	150	9450	C	B	C	145	8,5	RCU	Elec	420
1014	PIERRE LESCOT (9)	9 RUE PIERRE LESCOT	60	3780	D	D	D	215	40	Elec	Elec	210
1015	PIERRE LESCOT (11)	11 RUE PIERRE LESCOT	235	14805	D	D	D	215	40	Gaz	Gaz	180
1016	PRECHEURS (6)	6 RUE DES PRECHEURS	6	378	B	B	B	90	8,5	RCU	RCU	540
1017	PRECHEURS (7)	7 RUE DES PRECHEURS	85	5355	E	D	E	290	40	Elec	Elec	680
1018	SEBASTOPOL (27)	27 BOULEVARD DE SEBASTOPOL	245	15435	D	D	D	215	40	Gaz	Elec	300
1019	PROUVAIRES (7)	7 RUE DES PROUVAIRES	28	1764	D	C	D	215	20,5	Elec	Elec	240
			1669	105 147								
Nb de logement par classe					A	B	C	D	E	F	G	Total
Décarbonation des vecteurs énergétiques					25	16	438	783	407	0	0	1669
Nb de logement par vecteur énergétique - Usage Chauffage					Gaz Fossile	RCU	Electricité	Fuel	Biogaz	Bois	Total	
Nb de logement par vecteur énergétique - Usage ECS					835	393	356	0	0	85	1669	
Critère confort d'été (Total pondéré des surfaces)					590	243	836	0	0	0	1669	
					349							

Bilan annuel
des
indicateurs

Rénovation énergétique de logements locatifs sociaux

(onglet 1 du fichier Excel)

1. Inscrire en priorité les bâtiments éligibles étiquetés F et G, et pour lesquels il est possible d'atteindre au moins une étiquette C.

2. Inscrire les bâtiments éligibles étiquetés E, et pour lesquels il est possible d'atteindre au moins une étiquette C.

3. Inscrire les bâtiments éligibles étiquetés D.

Les services instructeurs / délégataires privilégieront les travaux à forte ambition.

Dès 2024, il est impératif de préciser la trajectoire de rénovation énergétique des logements F et G de votre parc dans le calendrier fixé par la loi ainsi que les démarches engagées pour y parvenir

Changement de vecteur
(onglet 2 du fichier Excel)

1. Inscrire en priorité les bâtiments chauffés au charbon ou au fioul ;
2. Inscrire les bâtiments avec une étiquette GES E, F et G.

Pour rappel, pour être éligible :

- étiquette DPE G à C ;
- et condition spécifique sur la partie énergétique : E à C

Les objectifs

- Retrouver l'ensemble des documents officiels sur l'espace (cahier des charges, annexes, etc.) ;
- Poser des questions sur la thématique afin qu'un membre de l'USH vous réponde ;
- Remonter les difficultés rencontrées avec votre service instructeur territorial ou délégataire afin de trouver une solution.

Calendrier

Ouverture prévue fin mars - début avril

Comment s'y inscrire ?

Diffusion d'une circulaire nationale avec lien d'inscription



PARTIE 05

Echanges



Merci !

14 rue Lord Byron
75384 Paris Cedex 08

01 40 75 78 00

