



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

**CRITERES D'ELIGIBILITE DES OPERATIONS EN 2021 ET 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 15 % du parc en étiquettes énergie E,F,G). 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 ou aux maîtres d'ouvrage d'insertion :

- la restructuration ou la réhabilitation lourde de logements sociaux existants vétustes et inadaptés, pour créer une offre plus adaptée aux besoins, couplée à une rénovation énergétique globale ;
- dans une certaine mesure, lorsque l'ensemble du stock d'opérations de restructuration ou de réhabilitation lourde couplée à une rénovation énergétique globale sera financé, la rénovation énergétique seule, sous réserve de justifier que les dispositifs existants (éco-PLS, FEDER, 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. Une première enveloppe de 193 M€ est déléguée dans les territoires en début de gestion 2021 et sera complétée en cours d'année au profit des régions en capacité de financer des projets supplémentaires. L'enveloppe de 445 M€ doit être engagée en totalité avant le 31 décembre 2022.

Le nombre de réhabilitations de logements à financer est estimé à environ 40 000 sur deux ans avec un minimum de 20 000 logements dès 2021.

Les critères d'éligibilité prévus au présent cahier des charges pourront être ajustés par avenant à compter du 1^{er} janvier 2022 en fonction des résultats constatés en 2021.

CRITERES D'ELIGIBILITE :

- **Bénéficiaires :**

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

- 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.

▪ **Logements :**

Logements conventionnés.

Logements fortement consommateurs d'énergie de classes DPE E, F et G (classes E, 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).

▪ **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 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 G et F), sans restructuration lourde, pourront également, le cas échéant, être financées en cours d'année en complément des enveloppes allouées dans le cadre de la répartition régionale initiale 2021 et après financement des opérations de restructurations lourdes éligibles en 2021.

Les critères de performance des rénovations énergétiques sont précisés ci-dessous. **Les opérations conduisant à sortir des logements des étiquettes F et G sont prioritaires.**

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 plan de relance ;
- Opérations de rénovation des EHPAD (enveloppe dédiée du plan de relance) ;
- Opérations de réhabilitation des structures d'hébergement (enveloppe dédiée du plan de relance) ;
- Opérations de réhabilitation de foyers de travailleurs migrants inscrites au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (financement spécifique du FNAP et enveloppe dédiée du plan de relance) ;
- Opérations situées dans les DROM (enveloppe dédiée du plan de relance) ;
- 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. Cet audit devra préciser la performance énergétique et 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.

La consommation énergétique des logements après travaux devra correspondre au minimum à la classe D du diagnostic de performance énergétique, et réaliser un saut de deux classes minimum par rapport à la situation avant travaux. Les travaux doivent par ailleurs respecter une exigence de non-dégradation des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Dans le cadre de la réforme du diagnostic de performance énergétique, en application de l'article 179 de la loi ELAN, une nouvelle échelle de classes énergétiques doit être mise en place à partir du 1^{er} juillet 2021.

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 2021.

A titre complémentaire, les logements qui intégreront les classes énergétiques DPE E, F et G à partir du 1^{er} juillet 2021, en vertu de la nouvelle échelle du diagnostic de performance énergétique applicable à partir de cette date, pourront également bénéficier des financements prévus dans le cadre du plan de relance, à partir du 1^{er} juillet 2021.

Les opérations de rénovation énergétique de passoires thermiques sans travaux de restructuration lourde correspondent à la rénovation de logements dont la consommation conventionnelle en énergie correspond aux classes F et G du diagnostic de performance énergétique.

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 2021. Toute subvention versée dans le cadre du plan de relance pour une opération de restructuration ou réhabilitation lourde couplée à une rénovation énergétique doit respecter les critères d'éligibilité du présent cahier des charges.

Pour les opérations donnant lieu à octroi de subvention en 2021, l'ordre de service pour le commencement des travaux doit être signé avant le 31 décembre 2021.

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 2021 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, d'une part, du stock d'opérations éligibles identifiées dans le cadre d'une enquête menée auprès des services déconcentrés en octobre 2020 et d'autre part, au regard de critères relatifs au parc locatif social existant. Les objectifs associés en nombre de logements réhabilités sont déterminés en retenant un **forfait moyen de 11 000 € par logement** pour les opérations de restructuration ou réhabilitation lourdes couplées à une rénovation thermique.

Si le montant moyen de subvention devra être 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.

Les dotations régionales seront abondées à compter du mois de juin, en fonction de besoins de financement identifiés sur les territoires. Dans ce cadre, une enveloppe pourra spécifiquement être dédiée au financement des opérations de rénovations énergétiques seules. Dans ce cas, celle-ci sera calibrée sur la base d'un montant moyen de subvention 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 un 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).

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).

Les demandes de subventions peuvent 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 2021 et **avant le 1^{er} juin 2021** pour ce qui concerne les opérations de restructuration ou de réhabilitation lourde financées sur la première délégation de crédits.

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](#)

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 des politiques locales de l'habitat, de la programmation et du renouvellement urbain), 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
- 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.