



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

CAHIER DES CHARGES 2024 « RENOVATION ENERGETIQUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX »

Afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans la nécessaire adaptation de leur parc aux enjeux énergétiques et de décarbonation, le gouvernement a prévu un volume de subventions de 1,2 milliards d'euros sur trois ans pour rénover le parc social. Une enveloppe de 400 M€ d'autorisations d'engagements a ainsi été ouverte pour l'année 2024, destinée à engager la décarbonation du parc locatif social et à assurer la rénovation des logements les plus énergivores dans les délais fixés par la loi Climat et résilience.

Le présent cahier des charges présente les modalités d'éligibilité aux aides de l'État à la rénovation énergétique du parc social, dont l'enveloppe globale pour 2024 est fixée à 318 M€, pour la rénovation de 30 000 logements cette année. Il est accompagné d'un second cahier des charges, détaillant le soutien aux travaux de modification ou de modernisation des modes de chauffage et de production d'eau chaude, doté de 60 M€.

Pour l'année 2024, l'accès aux aides de l'État est conditionné aux engagements du bailleur à donner à l'État de la visibilité sur la trajectoire de rénovation de son parc pour les années 2024, 2025 et 2026, et à communiquer sur les interventions réalisées sur une partie de son parc sans intervention de l'État (sur les "petits" sauts d'étiquette).

I. CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ :

▪ Logements :

Logements achevés depuis au moins 15 ans, conventionnés à l'aide personnalisée au logement et étiquetés G, F ou E avant travaux au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les aides sur la rénovation énergétique des logements sociaux pourront exceptionnellement être étendues aux logements étiquetés **D à titre dérogatoire**, au cas par cas, pour permettre les travaux sur des opérations présentant des enjeux particuliers pour le bailleur et le territoire.

- **Maitres d'ouvrages** : opérateurs listés à l'article D. 323-1 du CCH – voir Annexe

▪ Types d'opérations :

Travaux de rénovation énergétique permettant l'atteinte au minimum de la classe C du DPE **et** un gain énergétique de 40 %. Les critères retenus permettront un cumul de la subvention obtenue avec un éco-prêt logement social.

Par ailleurs, les logements rénovés devront être conformes aux exigences du [décret n°2023-444 du 7 juin 2023](#).

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.

- Opérations exclues :

Sont exclus les 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.

Voir annexe réglementaire pour plus de précisions.

II. RÈGLES DE FINANCEMENT :

La répartition des crédits et des objectifs entre régions est établie au regard du stock d'opérations éligibles identifiées dans le cadre d'une enquête menée auprès des services déconcentrés.

Le montant de la subvention de référence est de 9 500 € par logement (le nombre de logements considéré étant celui après travaux). **Ce montant pourra être modulé localement pour tenir compte du coût et de l'ambition de l'opération, et de la situation économique du bailleur.** En particulier, le montant de subvention pourra être augmenté :

- dans la limite de 19 000 € par logement pour les opérations de rénovation des résidences sociales et des pensions de famille ainsi que pour les logements des opérateurs MOI,
- dans la limite de 14 000 € par logement pour les bailleurs rencontrant des difficultés particulières au regard de leur situation financière ;
- dans la limite de 14 000 € par logement pour les opérations qui permettent d'augmenter le nombre de logement après travaux, par division de grandes typologies.

Pour l'attribution de la subvention, lors de l'analyse de la soutenabilité économique de l'opération, une attention particulière devra être portée à la part de fonds propre injectée par le bailleur.

La subvention en soutien à la rénovation énergétique des logements sociaux n'est pas cumulable avec le dispositif de soutien aux travaux de modification ou de modernisation des modes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

Pour accéder à aux aides à la rénovation énergétique des logements sociaux, les bailleurs devront fournir des engagements permettant de donner à l'État (et de se donner) de la visibilité sur les trajectoires de résorption des passoires thermiques.

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 situation énergétique des logements à l'immeuble ;
- les perspectives de rénovation énergétique des bâtiments énergivores ;
- les changements de vecteur énergétique envisagés pour l'ensemble des résidences.

Pour bénéficier de subvention sur des logements étiquetés « E » et « D », les bailleurs devront préciser dès 2024 la trajectoire de rénovation énergétique des logements F et G de leur parc dans le calendrier fixé par la loi ainsi que les démarches engagées pour y parvenir. Pour les travaux d'ores et déjà identifiés, notamment dans le cadre des conventions d'utilité sociale (CUS) actuellement en cours, doivent être précisés le calendrier de travail et l'éventuel besoin de soutien par ce dispositif de subventions pour la rénovation des logements sociaux.

Pour 2025, les opérateurs devront être en mesure de présenter leur PSP Décarbonation Simplifié pour pouvoir bénéficier de subvention à l'amélioration du parc.

Par ailleurs, le ciblage des aides sur les opérations les plus complexes et les plus coûteuses vise aussi à ne pas multiplier les démarches administratives liées à des financements qui ne seraient pas incitatifs. En conséquence, les bailleurs s'engageront à rendre compte des travaux opérés sans aides de l'État, qui s'insèrera, à compter de 2025, dans un schéma annuel de vérification de la trajectoire des PSP.

En tout état de cause, les subventions ne seront pas versées si les engagements des bailleurs ne sont pas tenus à la demande de solde de l'opération.

Cette vérification de la bonne tenue des engagements est réalisée au solde de l'opération, et ne doit pas empêcher les éventuelles demandes d'acompte – qui devront par conséquent être remboursés si le bailleur ne tient pas ses engagements.

III. MODALITÉS D'INSTRUCTION DES DEMANDES :

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.

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 l'amélioration des logements locatifs sociaux. L'annexe réglementaire précise les conditions d'octroi, notamment dans le cadre de démarrage anticipé des travaux.

Les demandes de subvention sont instruites dans le système d'information des aides à la pierre – SIAP – du ministère chargé du logement.

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.

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'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif ([Lien vers l'arrêté](#)).

En sus des pièces justificatives à fournir listées à l'arrêté du 5 mai 2017, les opérateurs devront fournir, pour chaque opération :

- **un 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 ;
- **Le 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.**

L'instruction de la demande de solde de la subvention devra permettre de vérifier d'une part la bonne tenue des engagements pris par le bailleur de réalisation d'un PSP Décarbonation Simplifié et d'une actualisation régulière, d'autre part l'effectivité de la réalisation des travaux. En l'absence de justification ou de réalisation du PSP Décarbonation Simplifié, les subventions ne pourront être attribuées et les éventuels acomptes versés devront être restitués.

IV. ARTICULATION AVEC LE DISPOSITIF « SECONDE VIE »

Le cumul du dispositif « seconde vie » avec les subventions budgétaires directes pour la rénovation des logements sociaux 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.

V. SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE

Le 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. **Les informations seront extraites du système d'information SIAP.**

L'échéancier prévisionnel des appels de fonds liés à chaque opération, mentionné au IV devra être actualisé sur une base semestrielle par les bailleurs auprès des DREAL/DDT. Il sera en particulier demandé des précisions sur les délais d'avancement et de réalisation des travaux, ceci afin de fiabiliser les perspectives de consommation des crédits de paiement.