



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Ministère
de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable
et de l'Aménagement
du territoire



Grenelle de l'Environnement

Convention sur la mise en œuvre de l' « éco-prêt logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux

Entre

L'Etat, représenté par **Jean-Louis Borloo**, ministre d'Etat, ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, **Christine Boutin**, ministre du Logement et **Chantal Jouanno**, secrétaire d'Etat chargée de l'Écologie

Et

La Caisse des Dépôts, représentée par **Augustin de Romanet**, directeur général

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures et transports

Présent
pour
l'avenir



Préambule

La rénovation thermique des bâtiments : un chantier prioritaire du Grenelle de l'Environnement

Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France parmi l'ensemble des secteurs économiques. Il consomme actuellement environ 68 millions de tonnes d'équivalent pétrole, soit 42,5% de l'énergie finale totale. C'est chaque année plus d'une tonne d'équivalent pétrole consommée par chaque Français.

Il génère 123 millions de tonnes de CO₂, soit 23% des émissions nationales. Ces émissions ont augmenté d'environ 15% depuis 1990. Chaque Français libère ainsi dans l'atmosphère environ deux tonnes de CO₂.

Les solutions à mettre en œuvre sont pour la plupart connues et ne sont pas techniquement complexes : isolation de la toiture et des murs, changement des fenêtres, ventilation modulée, mise en place de chaudières performantes ou chauffage et production d'eau chaude par des énergies renouvelables, etc. sont des travaux réalisés aujourd'hui quotidiennement en France.

Le programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments constitue un chantier prioritaire du Grenelle de l'Environnement. Sa mise en œuvre à grande échelle réduira durablement les dépenses énergétiques, améliorera le pouvoir d'achat des ménages et contribuera à la réduction des émissions de dioxyde de carbone.

L'objectif du Grenelle de l'Environnement est de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020 et, à cette fin :

- de rénover complètement 400 000 logements chaque année à compter de 2013 ;
- dans le cadre d'une politique renforcée de lutte contre la précarité énergétique, de rénover l'ensemble du parc de logements sociaux, avec, pour commencer, la réalisation des travaux sur les 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020.

Accélérer l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux

Grâce aux efforts des bailleurs de logements sociaux et des pouvoirs publics, les consommations d'énergie des logements HLM sont aujourd'hui inférieures de 30% en moyenne à celles de l'ensemble des logements. Ainsi, le parc HLM, qui accueille 16% de la population, contribue aujourd'hui pour 11% aux émissions de CO₂ produites par le secteur résidentiel. La consommation énergétique moyenne du parc en énergie primaire est de 170 kWh_{EP}/m²/an contre 240 pour l'ensemble du parc résidentiel.

Afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique, le projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement fixe comme objectif la rénovation de l'ensemble du parc de logements sociaux, avec, pour commencer, la réalisation des travaux sur les 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020.

La mobilisation de l'Etat et de la Caisse des Dépôts

Afin de conduire ce programme en 2009 et 2010, le Gouvernement a en particulier décidé de mettre à disposition des bailleurs sociaux une enveloppe de 1,2 Md€ de prêts sur fonds d'épargne d'une durée maximale de 15 ans à un taux très privilégié de 1,9%, visant à permettre la rénovation de 100 000 logements.

La Caisse des Dépôts, gestionnaire du fonds d'épargne assurera la distribution de ce prêt.

La Caisse des Dépôts est le premier acteur du financement du logement social en France.

Le développement durable constitue l'une des priorités de son plan stratégique, intitulé « Elan 2020 ».

Dans l'esprit du Grenelle de l'Environnement, la Caisse des Dépôts s'engage sur un objectif : aider l'économie et les territoires français à adopter un mode de développement qui respecte l'environnement et contribue à la lutte contre le changement climatique.

Dans cette démarche, la Caisse des Dépôts et ses filiales partagent leurs expertises et leurs réflexions pour proposer des financements et des services novateurs contribuant au développement durable.

La démarche du groupe Caisse des Dépôts comporte trois volets principaux : (i) l'immobilier et la ville durables, (ii) l'innovation environnementale et (iii) l'investissement responsable.

La présente convention a pour objet de préciser :

- **Les engagements de l'Etat et de la Caisse des Dépôts ;**
- **Les conditions dans lesquelles les organismes bailleurs de logement sociaux, mentionnés au R.323-1 du code de la construction et de l'habitation, peuvent bénéficier du prêt destiné à l'amélioration énergétique de leurs bâtiments d'habitation ;**
- **La performance énergétique globale minimale à atteindre et les caractéristiques thermiques des travaux ouvrant droit au prêt ;**
- **Les caractéristiques financières de ces prêts ;**
- **Les informations attendues nécessaires au suivi de l'avancée du chantier national de rénovation.**

TITRE I

CONDITIONS GENERALES DU PRÊT

Article 1 : Organismes éligibles au prêt

Les organismes pouvant bénéficier du prêt dénommé « éco-prêt logement social » destiné au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique de leurs bâtiments d'habitation sont les organismes mentionnés à l'article R.323-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2 : Logements prioritaires éligibles au prêt

Le prêt est destiné à financer les travaux de rénovation parmi les 800 000 logements sociaux les plus consommateurs d'énergie visés par le Grenelle de l'environnement, notamment les 100 000 logements prioritaires à traiter sur les deux premières années du programme (2009-2010).

La Caisse des Dépôts ouvre le prêt prioritairement aux logements locatifs sociaux les plus énergivores, à savoir les logements situés en classe « énergie » F ou G du diagnostic de performance énergétique.

Article 3 : Pré-requis à l'obtention du prêt

L'octroi de ce prêt est subordonné à la passation d'une convention APL telle que définie aux 2°, 3° et 5° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation. La conclusion de cette convention doit intervenir au plus tard lors de la signature du contrat de prêt.

La décision d'octroi de ce prêt doit être antérieure au début des travaux sauf dérogation accordée à titre exceptionnel.

Article 4 : Délai d'exécution des travaux

Les travaux doivent commencer dans un délai de 6 mois à compter de la décision favorable d'accord de prêt et être achevés dans un délai de 2 ans à compter de cette même date, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel¹.

Article 5 : Exigibilité du prêt en cas de non respect des conditions

Le prêt peut être rendu exigible si l'une des conditions définies par la présente convention n'est pas respectée.

TITRE II

Caractéristiques des travaux d'économies d'énergie financés par le prêt

Article 6 : Définition de la performance énergétique globale d'un bâtiment

La performance énergétique globale d'un bâtiment existant est mesurée par sa consommation conventionnelle d'énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires, selon la méthode « Th-C-E ex », telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.

¹ Ainsi, la Caisse des Dépôts peut, sur demande motivée et après avis conforme de la DDEA ou de son délégataire, autoriser un délai de 3 ans s'il s'avère que les travaux doivent être réalisés en plusieurs étapes, sur une telle durée.

Article 7 : Conditions à remplir pour bénéficier du prêt

Pour bénéficier du prêt, l'organisme emprunteur justifie à la fois d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment à l'état initial pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires supérieure à 230 kWh/m²/an et d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité pour les mêmes usages de l'énergie inférieure ou égale à une valeur en kWh/m²/an d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme :

$$150*(a+b)$$

La surface considérée est la surface hors œuvre nette du bâtiment. La valeur du coefficient « a » est donnée dans le tableau ci-après en fonction des zones climatiques définies dans l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé :

| Zones climatiques | Coefficient a |
|-------------------|---------------|
| H1-a, H1-b | 1,3 |
| H1-c | 1,2 |
| H2-a | 1,1 |
| H2-b | 1 |
| H2-c, H2-d | 0,9 |
| H3 | 0,8 |

La valeur du coefficient « b » est donnée dans le tableau ci-après en fonction de l'altitude du terrain d'assiette de la construction :

| Altitude | Coefficient b |
|--------------------|---------------|
| ≤ 400 m | 0 |
| > 400 m et ≤ 800 m | 0,1 |
| > 800 m | 0,2 |

Le calcul de consommation d'énergie primaire avant et après travaux est annexé à un audit énergétique détaillant les travaux d'économie d'énergie permettant d'atteindre la consommation visée.

Article 8 : Régime dérogatoire

Etant entendu que l'offre de logiciels intégrant la méthode « Th-C-E ex » est peu développée au moment de la signature de la présente convention, une période transitoire de quelques mois est nécessaire pour permettre à l'offre de se développer en vue d'être appliquée à la totalité des prêts destinés à l'amélioration énergétique des logements locatifs sociaux.

Il est donc instauré un régime dérogatoire aux articles 6 et 7 de la présente convention courant jusqu'au 30 juin 2009, délai pendant lequel les bâtiments existants achevés après le 1^{er} janvier 1948 et situés en classe « énergie » E, F ou G du diagnostic de performance énergétique telles que définies à l'article R.134-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent bénéficier du prêt, pour la réalisation d'une combinaison de travaux d'économie d'énergie vérifiant les caractéristiques définies en annexe 1 à la présente convention et permettant d'atteindre un nombre de points supérieur ou égal à 7. Le nombre de points attribués pour chacun des travaux d'économie d'énergie est référencé en annexe 2 à la présente convention.

La combinaison de travaux à réaliser est prescrite par un audit énergétique du bâtiment détaillant la consommation énergétique avant et celle estimée après travaux.

Article 9 : Cas des bâtiments achevés avant 1948

Il est entendu que la méthode « Th-C-E ex » de calcul de la performance énergétique globale des bâtiments existants ne s'applique pas aux bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948.

Pour ces bâtiments, les dispositions des articles 6 et 7 ne s'appliquent pas et la réalisation d'une combinaison de travaux d'économie d'énergie vérifiant les conditions de l'article 8 de la présente convention ouvre droit au prêt dès lors qu'ils sont situés en classe « énergie » E, F ou G du diagnostic de performance énergétique tel que défini à l'article R.134-2 du code de la construction et de l'habitation.

La combinaison de travaux à réaliser est prescrite par un audit énergétique du bâtiment détaillant la consommation avant et celle estimée après travaux.

TITRE III

Caractéristiques financières du prêt

Article 10 : Caractéristiques financières du prêt

Le prêt faisant l'objet de la présente convention est consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour une durée de 15 ans, au taux fixe annuel de 1,9%.

Article 11 : Montant du prêt pour les bâtiments visés aux articles 6 et 7

La réalisation de travaux d'économie d'énergie dans les bâtiments visés aux articles 6 et 7 de la présente convention ouvre droit à un prêt dont le montant par logement est fonction du gain estimé en consommation d'énergie lié aux travaux réalisés, et exprimé en kWh/m²/an d'énergie primaire, comme indiqué dans le tableau qui suit :

| Gain (kWh/m ² /an) | < 80 | 80-89 | 90-99 | 100-109 | 110-129 | 130-149 | 150-169 | 170-189 | 190-209 | 210-229 | 230-249 | 250-270 | > 270 |
|----------------------------------|------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Montant du prêt par logement (€) | 0 | 9 000 | 10 000 | 11 000 | 12 000 | 12 500 | 13 000 | 13 500 | 14 000 | 14 500 | 15 000 | 15 500 | 16 000 |

Article 12 : Montant du prêt pour les bâtiments visés aux articles 8 et 9

La réalisation d'une combinaison de travaux d'économie d'énergie dans les bâtiments visés aux articles 8 et 9 de la présente convention ouvre droit à un prêt dont le montant est fonction du nombre de points atteint comme indiqué dans le tableau qui suit :

| Nombre de points obtenus | Montant du prêt par logement |
|--------------------------|------------------------------|
| 7 points | 9 000 € |
| 13 points | 12 000 € |
| 19 points | 14 000 € |
| 22 points | 15 000 € |
| 26 points | 16 000 € |

Article 13 : Majoration du montant de prêt pour l'obtention d'un label lié à la qualité du bâtiment

Les bâtiments vérifiant les conditions fixées aux articles 6, 7, 8 ou 9 de la présente convention peuvent bénéficier d'une majoration du montant de prêt de 2 000 € par logement dès lors qu'ils font l'objet d'un label réglementaire de performance énergétique intégré dans une certification du bâtiment délivrée lors de réhabilitations de logements individuels ou de bâtiments collectifs défini par un arrêté pris par le ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire. La certification devra contribuer à améliorer la sécurité du bâtiment et le confort des occupants.

Article 14 : Majoration du montant de prêt pour les 10 000 premiers logements

Afin de favoriser la mise en œuvre rapide des opérations de rénovation et en cohérence avec le plan de relance de l'économie française, les logements faisant l'objet d'une offre de prêt (engagement) par la Caisse des Dépôts avant le 30 septembre 2009 peuvent bénéficier d'une majoration de prêt de 1 500 € par logement, dans la limite de 10 000 logements.

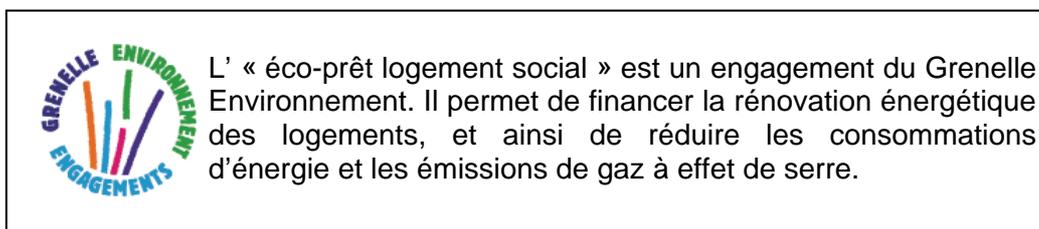
Cette majoration est cumulable avec celle prévue à l'article 13.

TITRE IV

Information et communication

Article 15 : Information et communication

Dans ses documents de communication et de présentation de l'« éco-prêt logement social », la Caisse des Dépôts inclura la référence au Grenelle de l'Environnement, sous la forme suivante :



TITRE V

Suivi de l'attribution des prêts

Article 16 : Rendu-compte des prêts délivrés par la Caisse des Dépôts

La présente convention est signée pour une durée de deux ans, période pendant laquelle doit être engagée une enveloppe de 1,2 milliard d'euros devant permettre de financer la réhabilitation énergétique de 100 000 logements locatifs sociaux parmi les plus consommateurs en énergie.

Afin de pouvoir suivre la réalisation des objectifs pour le parc locatif social et ses progrès sur le plan énergétique, la Caisse des Dépôts s'engage à fournir à l'Etat, chaque mois, sous format électronique, l'ensemble des informations suivantes, pour les opérations ayant bénéficié de ce prêt :

- Nom de l'organisme ;
- Localisation du bâtiment rénové ;
- Bâtiment en zone ANRU ou en zone de droit commun ;
- Année (approximative) de construction du bâtiment ;
- Nombre de logements réhabilités au sein du bâtiment ;
- Consommation énergétique unitaire avant travaux en kWh_{EP}/m²/an déterminée par :
 - o La méthode « Th-C-E ex » pour les bâtiments achevés après le 1^{er} janvier 1948 ;
 - o La consommation indiquée sur le diagnostic de performance énergétique du bâtiment pour les bâtiments achevés avant le 1^{er} janvier 1948 ou pendant le régime dérogatoire ;
- Consommation énergétique unitaire après travaux en kWh_{EP}/m²/an déterminée par :

- La méthode « Th-C-E » ex pour les bâtiments achevés après le 1er janvier 1948 ;
- Une estimation du bureau d'étude ayant réalisé l'audit énergétique du bâtiment pour les bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948 ou pendant le régime dérogatoire ;
- Montant du prêt délivré par logement au sein du bâtiment ;
- Montant de prêt supplémentaire lié à l'obtention d'un label ;
- Caractéristiques financières du prêt (échéances, profil...) ;
- Montants HT et TTC de l'opération de réhabilitation ;
- Détail du plan de financement ;
- Date de commencement des travaux ;
- Date d'achèvement des travaux.

En outre, la Caisse des Dépôts s'engage à transmettre au fur et à mesure à l'Etat la liste, renseignée par l'emprunteur, des travaux d'amélioration énergétiques préconisés par le bureau d'études auteur de l'audit préalable, et de ceux effectivement mis en œuvre. Ces données figureront sur un fichier numérique normalisé conçu par la DGALN. La Caisse des Dépôts vérifiera le caractère complet et la cohérence de ces données. La production de ces informations, leur sincérité ainsi que, concernant les travaux réalisés, l'effectivité de leur mise en œuvre, relèvent de la responsabilité de l'emprunteur et ne sauraient engager la Caisse des Dépôts. La DGALN se charge de l'exploitation statistique de l'ensemble de ces données.

La Caisse des Dépôts s'engage à fournir à l'Etat sur demande une copie de l'audit thermique de chacun des bâtiments ayant bénéficié du prêt.

Article 17 : Suivi du dispositif

Les parties conviennent que le dispositif fera l'objet d'un suivi afin d'en ajuster les modalités de manière à garantir le respect des engagements initiaux.

Article 18 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de deux ans s'étalant du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010.

Les obligations de rendu-compte de la Caisse des Dépôts se poursuivent jusqu'au remboursement total des prêts.

Fait à Paris, le 26 février 2009

Jean-Louis BORLOO
Ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie,
de l'Energie, du Développement durable et
de l'Aménagement du territoire

Christine BOUTIN
Ministre du Logement

Chantal JOUANNO
Secrétaire d'Etat chargée de l'Ecologie

Augustin de ROMANET
Directeur général de la Caisse des Dépôts

Annexe 1 : Caractéristiques techniques des travaux d'économie d'énergie donnant droit au prêt applicables aux bâtiments visés aux articles 8 et 9

RTE : Réglementation thermique applicable aux bâtiments existants : arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants

CEE : Certificats d'économie d'énergie : arrêté du 19 décembre 2006 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie et arrêté du 19 juin 2006 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie (rectificatif).

| | Intervention | Exigences |
|-------------|--|---|
| Isolation | Toiture terrasse, rampants de pentes inférieure à 60deg; planchers de combles perdus | - CEE niveau max pour toitures terrasses ($R \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) - CEE niveau max pour Isolation de combles ou de toitures ($R \geq 5 \text{ m}^2\text{K/W}$) Niveau réglementaire RTE |
| | Murs donnant sur extérieur | (Si existence de pignons, 3 points pour les murs hors pignons et 3 points pour les pignons.) Niveau réglementaire RTE |
| | Murs sur locaux non chauffés | Exigences référentiel CEE niveau maximum ($R \geq 2,4 \text{ m}^2\text{K/W}$) Niveau réglementaire RTE |
| | Planchers bas sur extérieur, parkings collectifs ou locaux non chauffés | Exigences référentiel CEE niveau maximum ($R \geq 2,4 \text{ m}^2\text{K/W}$) Niveau réglementaire RTE |
| | Baies vitrées | Exigences référentiel CEE niveau maximum ($U_w \leq 2 \text{ W/m}^2\text{K}$) Niveau réglementaire RTE |
| Ventilation | VMC SF hygro ou VMC double flux | - VMC double flux : niveau référentiel CEE - VMC Simple Flux hygro-réglable : Exigences référentiel CEE |
| | Autres installations ou remplacements du système de ventilation | Niveau réglementaire RTE |
| Chauffage | Pose de radiateurs chaleur douce et de robinets thermostatiques | Exigences référentiel CEE |
| | Isolation réseau hors volume chauffé | Exigences référentiel CEE |
| | Installation d'un système de régulation de chaudière à combustible liquide ou gazeux | Si la chaudière n'est pas changée et si elle ne disposait pas d'un tel dispositif. Systèmes éligibles décrits dans le référentiel des CEE : - programmeur d'intermittence - régulation par sonde de température extérieure |
| | Chaudière basse température ou chaudière à condensation, individuelle ou collective | Non éligible si passage d'un système de chauffage collectif à un système de chauffage individuel. Exigence : aucune exigence complémentaire |

| | | |
|-----------------|---|---|
| | Raccordement réseau de chaleur alimenté en énergies renouvelables | Eligible si le réseau de chaleur est éligible à la TVA réduite à 5,5 % (c'est-à-dire utilise au moins 60% d'énergies renouvelables) |
| | Chaudière biomasse | - Chaudière biomasse individuelle et appareil indépendant de chauffage au bois : Niveau réglementaire RTE - Chaudière collective : Niveau réglementaire RTE |
| | Pompe à chaleur | Exigences référentiel CEE niveau maximum : (- COP \geq 4 pour PAC air / eau et eau / eau - COP \geq 3,6 pour PAC air / air) Niveau réglementaire RTE |
| Energie solaire | Eau chaude sanitaire solaire (solaire thermique) | Exigences référentiel CEE |
| | Electricité photovoltaïque | Exigences référentiel crédit d'impôt (normes EN 61215 ou NF EN 61646) |
| Confort d'été | Pose d'occultations solaires extérieures pour les pièces orientées nord-ouest, ouest et sud-ouest | Exigences équivalentes aux précisions des articles 10, 11, 12 et 14 de la RTE |
| | Pose d'occultations solaires extérieures pour toutes les pièces | |

Annexe 2 : Détail des points attribués aux travaux d'économie d'énergie donnant droit au prêt applicables aux bâtiments visés aux articles 8 et 9

| | Intervention | Points attribués | |
|-----------------|---|------------------|---|
| Isolation | Toiture terrasse, rampants de pentes inférieure à 60deg; planchers de combles perdus | 4 | |
| | | 3 | |
| | Murs donnant sur extérieur | 6 | |
| | Murs sur locaux non chauffés | | 3 |
| | | | 2 |
| | Planchers bas sur extérieur, parkings collectifs ou locaux non chauffés | | 3 |
| | | | 2 |
| Baies vitrées | | 4 | |
| | | 3 | |
| Ventilation | Ventilation naturelle hygro ou stato-mécanique ou VMC simple flux | 2 | |
| | VMC SF hygro ou VMC double flux | 3 | |
| Chauffage | Pose de radiateurs chaleur douce et de robinets thermostatiques | 1 | |
| | Isolation réseau hors volume chauffé | 1 | |
| | Installation d'un système de régulation de chaudière à combustible liquide ou gazeux | 1 | |
| | Chaudière basse temp. ou à condensation. | 4 | |
| | Raccordement réseau de chaleur alimenté en énergies renouvelables pour plus de 60% | 4 | |
| | Chaudière bois | 4 | |
| | Pompe à chaleur | | 4 |
| | | 3 | |
| Energie solaire | Eau chaude sanitaire solaire (solaire thermique) | 3 | |
| | Electricité photovoltaïque | 1 | |
| Confort d'été | Pose d'occultations solaires extérieures pour les pièces orientées nord-ouest, ouest et sud-ouest | 2 | |
| | Pose d'occultations solaires extérieures pour toutes les pièces | 3 | |