

# GUIDE DE FINANCEMENT REGIONAL ÎLE-DE-FRANCE 2024

## LIVRET 6 – RENOVER LE PATRIMOINE EXISTANT



# Sommaire

LIVRE 6 – RENOVER LE PATRIMOINE EXISTANT.....	3
1 LA REHABILITATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX .....	3
1 Rénovation énergétique (critères d'éligibilité et subventions).....	3
Critères d'éligibilité .....	3
Subventions de l'État .....	3
Règles de cumul et de non cumul.....	4
2 Changement de vecteur (critères d'éligibilité et subventions) .....	4
Critères d'éligibilité .....	4
Subventions de l'État .....	4
Règles de cumul et de non cumul.....	4
3 Instruction.....	5
4 Attendus spécifiques .....	5
5 Opérations exclues .....	6
6 Documentation.....	6
7 Réglementation.....	6
2. LA TRANSFORMATION DU PATRIMOINE EXISTANT (ACQUISITION-AMELIORATION ET CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX).....	6

# LIVRE 6 – RENOVER LE PATRIMOINE EXISTANT

## 1 La réhabilitation des logements locatifs sociaux

La réhabilitation des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un agrément s'opère au travers de trois dispositifs : la rénovation énergétique, le changement de vecteur et la seconde vie.

Ne sont abordés à la suite que le dispositif sur la rénovation énergétique et le changement de vecteur car le cahier des charges sur la seconde vie n'est pas paru à date. Vous trouverez les cahiers des charges disponibles sur le site internet de la DRIHL<sup>1</sup>.

### 1 Rénovation énergétique (critères d'éligibilité et subventions)

#### Critères d'éligibilité

- Opérateurs listés à l'article D. 323-1 du CCH ;
- Logements achevés depuis au moins 15 ans ;
- Logements conventionnés à l'APL ;
- Logements ayant bénéficié d'une décision favorable visée à l'article D 331-1 du CCH depuis au moins 5 ans ;
- Etiquette DPE E à G avant travaux ;
- Etiquette DPE D avant travaux à **titre dérogatoire** si enjeux particuliers pour le bailleur et le territoire ;
- Etiquette DPE A à C après travaux ;
- Gain énergétique d'au moins 40 % ;
- Changement de vecteur si mode de chauffage ou de production d'eau chaude au fioul ou au charbon ;
- Logements rénovés conformes aux exigences du décret n° 2023-444 du 7 juin 2023.

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.

#### Subventions de l'État

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 aux 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.

<sup>1</sup> <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/renover-l-offre-de-logements-locatifs-sociaux-r517.html>

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.

Le taux de subvention ne peut pas être supérieur à 35% du prix de revient prévisionnel (€ HT) de l'opération.

### Règles de cumul et de non cumul

- Cumulable avec l'Eco-PLS ;
- Cumulable, hors majoration aux opérateurs MOI et aux bailleurs en difficulté, avec le dispositif seconde vie pour les logements créés par division de grands logements et conditionné au maintien d'un loyer très social ou social ;
- Non cumulable avec l'aide au changement de vecteur ;
- Non cumulable pour les logements dont les travaux bénéficient de bonifications d'intérêt, de subventions ou prêts PLAI, PLUS ou PLS, de subventions de l'Agence nationale de l'habitat prévues à l'article R. 321-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou de subventions pour l'amélioration des logements octroyées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine au titre du NPNRU.

## 2 Changement de vecteur (critères d'éligibilité et subventions)

### Critères d'éligibilité

- Opérateurs listés à l'article D. 323-1 du CCH ;
- Logements achevés depuis au moins 15 ans ;
- Logements conventionnés à l'APL ;
- Logements ayant bénéficié d'une décision favorable visée à l'article D 331-1 du CCH depuis au moins 5 ans ;
- Etiquette DPE C à G avant travaux avec une étiquette énergie entre C à E ;
- Priorité au DPE E à G du seul fait de l'étiquette climat (étiquette climat E à G et étiquette énergie C à D) ;
- Priorité aux logements chauffés au fioul et au charbon ;
- Système de chauffage et de production d'eau chaude fonctionnant majoritairement à l'aide d'énergies renouvelables (pompes à chaleur dont pompes à chaleur hybrides avec une part en fossile inférieur à 30 % des besoins annuels pour la partie chauffage, chauffe-eaux thermodynamiques, chaudières biomasse, chauffe-eaux solaires, raccordement à un réseau de chaleur) ;
- Logements rénovés conformes aux exigences du décret n° 2023-444 du 7 juin 2023.

### Subventions de l'État

Le montant de la subvention est de 1 500 € par logement.

Le taux de subvention ne peut pas être supérieur à 35% du prix de revient prévisionnel de l'opération (€ HT).

### Règles de cumul et de non cumul

- Non cumulable avec l'aide à la rénovation énergétique et à la seconde vie ;
- Non cumulable pour les logements dont les travaux bénéficient de bonifications d'intérêt, de subventions ou prêts PLAI, PLUS ou PLS, de subventions de l'Agence nationale de l'habitat prévues à l'article R. 321-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou de subventions pour l'amélioration des logements octroyées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine au titre du NPNRU.

### 3 [Instruction](#)

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 (Livret 4 procédure de la programmation à l'instruction – annexe)

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, ainsi que la baisse des émissions de gaz à effet de serre réalisée grâce aux travaux ;
- 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 sur une base semestrielle ;
- 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.

### 4 [Attendus spécifiques](#)

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

Les bailleurs s'engageront également à rendre compte des travaux opérés sans aides de l'État. Ce compte rendu s'insèrera, à compter de 2025, dans un schéma annuel de vérification de la trajectoire des Plan stratégique de patrimoine (PSP).

Par ailleurs, les bailleurs s'engagent à ne pas débiter les travaux avant notification de la décision d'octroi de subvention. 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.

Enfin, il est rappelé que 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 **rénovation énergétique**. 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. Il est obligatoire d'obtenir l'autorisation d'augmenter les loyers au-delà de l'IRL pour les réhabilitations même si la concertation locative a été favorable.

## 5 Opérations exclues

- 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 ;
- Logements qui ont bénéficié d'une décision favorable visée à l'article D. 331-1 du CCH ou d'une décision de subvention de l'Agence nationale de l'habitat prévue à l'article R. 321-2 du même Code depuis moins de cinq ans ;
- 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 de transformation dont la destination avant travaux n'est pas du logement locatif social (qui correspondent donc à de l'offre neuve).

## 6 Documentation

- Cahier des charges 2024 « Rénovation énergétique »
- Cahier des charges 2024 « changement de vecteur »

## 7 Réglementation



Les dispositifs de soutien aux rénovations énergétiques des logements sociaux s'inscrivent dans le cadre de la section 1 du chapitre III du titre II du livre III du Code de la construction et de l'habitation, relatif aux subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux (article D. 323-1 et suivants du CCH). Ce cadre précise notamment les bénéficiaires éligibles, les logements visés, les principes de non cumul avec les autres aides de l'État, ainsi que les règles d'engagement des travaux, et de versement des aides.

### 2. La transformation du patrimoine existant (Acquisition-Amélioration et Conventionnement sans travaux)

La transformation du patrimoine existant recouvre deux procédures distinctes : l'agrément en acquisition-amélioration et le conventionnement sans agrément.

Ces dernières permettent ainsi aux bailleurs, sous certaines conditions, de créer du logement social à partir d'un patrimoine existant dans des communes où le développement de l'offre nouvelle par le biais de la construction neuve est très contraint. Elles sont donc ouvertes à un ensemble de logements et d'immeubles en fonction de certaines caractéristiques liées à leur nature (patrimoine social non conventionné, patrimoine privé), leur occupation mais également leur ancienneté et leur localisation avec la possibilité ou non de réaliser des travaux d'amélioration.

Les modalités de recours à la transformation du parc existant, que ce soit par l'acquisition-amélioration ou le conventionnement sans agréments sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

	<b>Agrément en acquisition-amélioration</b>	<b>Conventionnement sans aides de l'État et/ou sans travaux</b>
<b>Les bénéficiaires</b>	<p>Peuvent bénéficier d'un agrément en acquisition-amélioration, les structures définies à l'article D. 331-14 du CCH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les organismes HLM (OPH, ESH, SA HLM);</li> <li>- les SEM;</li> <li>- les collectivités territoriales ou leurs groupements;</li> <li>- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion;</li> <li>- toutes personnes physiques ou morales en PLS.</li> </ul>	<p><b>Sollicité uniquement par le titulaire des droits réels et appartenant à la liste des structures suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les organismes HLM (OPH, ESH, SA HLM);</li> <li>- les SEM;</li> <li>- les sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations;</li> <li>- les collectivités publiques (collectivités territoriales et établissements publics locaux);</li> <li>- les sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction</li> </ul>
<b>Logements éligibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acquisition de moins de 10 ans;</li> <li>- Travaux d'amélioration sur des logements cédés à bail emphytéotique.</li> </ul> <p><b>SAUF</b> ceux ayant fait l'objet d'une aide de l'État à l'investissement et couverts par une convention APL ou une convention résiliée depuis moins 10 ans.</p>	<p>Logements existants qui ont bénéficié pour leur construction d'un financement de l'État.</p> <p><b>SAUF</b> ceux précédemment couverts par une convention APL ayant été dénoncée depuis moins 10 ans.</p>
<b>État du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des normes minimales d'habitabilité et des critères de décence d'un logement;</li> <li>- Présenter une classe énergétique D minimum</li> </ul>	
<b>Occupation du bâti</b>	<p> <b>Au moins 50% des logements vacants ou occupés par des ménages sous plafonds <u>PLS</u></b></p> <p>attestés par la réalisation obligatoire d'une enquête sociale (nombre de locataires, personnes à charge, revenus, quittancement pratiqué)</p>	<p> <b>Au moins 50% des logements vacants ou occupés par des ménages sous plafonds <u>PLUS</u></b></p> <p>attestés par la réalisation obligatoire d'une enquête sociale (nombre de locataire, personne à charge, revenus, quittancement pratiqué)</p> <p>les logements occupés à titre accessoire à un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction ne peuvent pas faire l'objet d'un conventionnement</p>
<b>Conditions et modalités de financement</b>	<p><b>Agrément PLAI / PLUS et/ou PLS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements qui bénéficieront d'un agrément PLAI seront fléchés prioritairement sur les logements vacants ou occupés par des ménages situés sous plafond de ressources PLAI;</li> <li>- Les primes cumulatives seront <u>attribuées dès lors qu'au moins 50% des logements PLUS-PLAI sont sous plafonds de ressources PLUS</u> (sur présentation état locatif de moins d'un an),</li> <li>- Dans le cas de vente en bloc entre bailleurs, le bénéfice des subventions n'est pas garanti.</li> </ul>	<p><b>Pas d'agrément et donc de financement</b></p>

	Agrément en acquisition-amélioration	Conventionnement sans aides de l'État et/ou sans travaux
<b>Contingent préfectoral</b>	30% - Ce pourcentage s'applique par produit et par typologie de logements. Le contingent sera fléché prioritairement sur les logements vacants (par ordre de priorité: PLAI puis PLUS).	
<b>Loyer/ Redevance</b>	Calculé sous le régime de la surface utile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les logements issus du parc privé et jamais quittancé en parc social, le régime de la surface utile s'applique =&gt; <u>tableau A de l'annexe 1 de l'avis annuel des loyers</u></li> <li>- Sinon régime de la surface corrigée =&gt; <u>tableau B de l'annexe 1 de l'avis annuel des loyers</u></li> </ul>
<i>Loyer / Redevance pratiqué avant conventionnement ≤ loyer plafond de la convention</i>	<p>Le loyer pratiqué après conventionnement est identique à celui précédemment pratiqué.</p> <p>Possibilité d'augmenter jusqu'au loyer plafond sous réserve de l'autorisation de l'État (L. 442-1 du CCH)</p> <p>Pour les ménages &gt; aux plafonds de ressources, application directe du loyer (dans la limite de 10% d'augmentation). Le cas échéant, application du SLS</p>	<p>Le loyer pratiqué après conventionnement est identique à celui précédemment pratiqué.</p> <p>Possibilité d'augmenter jusqu'au loyer plafond sous réserve de l'autorisation de l'État (L. 442-1 du CCH)</p> <p>Pour les ménages &gt; aux plafonds de ressources <b>PLUS</b>, application directe du loyer plafond (dans la limite de 10% d'augmentation). Le cas échéant, application du SLS</p>
<i>Loyer / Redevance pratiqué avant conventionnement &gt; loyer plafond de la convention</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les ménages aux revenus ≤ plafonds de ressources: le loyer pratiqué après conventionnement devra ≤ au loyer plafond ;</li> <li>- Pour les ménages aux revenus &gt; plafonds de ressources: le loyer pratiqué après conventionnement peut être majoré jusqu'à 10% dans la limite du loyer plafond « dérogatoire » (= plus haut niveau de loyer pratiqué avant le conventionnement des logements) inscrit dans la convention. Le cas échéant, application du SLS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les ménages aux revenus ≤ plafonds de ressources <b>PLUS</b>: le loyer pratiqué après conventionnement devra ≤ au loyer plafond ;</li> <li>- Pour les ménages aux revenus &gt; plafonds de ressources <b>PLUS</b>: le loyer pratiqué après conventionnement peut être majoré jusqu'à 10% dans la limite du loyer plafond « dérogatoire » (= plus haut niveau de loyer pratiqué avant le conventionnement des logements) inscrit dans la convention. Le cas échéant, application du SLS</li> </ul>
<b>Convention APL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entrée en vigueur de la convention APL au moment de la signature pour les organismes HLM et les SEM et au moment de la publication pour les bailleurs privés ;</li> <li>- Obligation pour le propriétaire de proposer un bail conforme aux dispositions de la convention APL</li> </ul>	
<b>Durée de la convention APL</b>	<p>La date d'expiration doit correspondre à la durée du prêt le plus long (prêt foncier ou bâti) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les PLUS/PLAI : la durée ne peut être inférieure à 9 ans et peut aller jusqu'à 80 ans ;</li> <li>- Pour les PLS : la durée ne peut être inférieure à 15 ans, et peut aller jusqu'à 40 ans.</li> </ul>	<p>Au moins 9 ans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La durée ne peut être inférieure à la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement des prêts</li> </ul>
<b>Droits des locataires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité du locataire de maintenir son bail en l'état jusqu'à son expiration, alors bail privé =&gt; pas d'APL</li> <li>- En cas de passage au bail social =&gt; bénéfice de l'APL et maintien dans les lieux</li> </ul>	
<b>Constitution du dossier</b>	- Voir Livret 4 Agréments	- Voir Livret A annexe