

**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT***Liberté  
Égalité  
Fraternité***CAHIER DES CHARGES  
EXPERIMENTATION « SECONDE VIE DES LOGEMENTS LOCATIFS  
SOCIAUX »****CRITERES D'ELIGIBILITE DES OPERATIONS EN 2023  
ET REGLES DE FINANCEMENT**

Dans la continuité du plan de relance, la programmation du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) 2023 vise à soutenir avec un budget de 200 M€ la rénovation énergétique et les restructurations ou réhabilitations lourdes de logements locatifs sociaux par l'octroi de subventions aux organismes HLM et sociétés d'économie mixte, aux maîtres d'ouvrage d'insertion et aux communes.

Dans le cadre de cette programmation est menée une expérimentation « Seconde Vie des logements locatifs sociaux » visant à accompagner financièrement les interventions lourdes sur le patrimoine existant pour lui redonner des propriétés équivalentes à de la construction neuve. Il s'agit ainsi de remettre aux normes actuelles des immeubles qui seraient sinon voués à la démolition – sur des terrains voués à une reconstruction. Cette expérimentation est dotée d'une enveloppe de 15 M€ en 2023 et doit permettre :

- de financer la transformation des logements anciens (plus de 40 ans) les plus énergivores (DPE avant travaux F ou G) en logements hautement performants (DPE après travaux A ou B) ;
- d'accompagner la transformation des immeubles pour faire mieux correspondre la typologie des logements après travaux aux besoins identifiés sur le territoire (soit la transformation d'anciens grands logements en petites typologies plus cohérentes avec le besoin des demandeurs) ;
- d'assurer la mise aux normes actuelles des immeubles en matière d'accessibilité (rampes d'accès aux parties communes, installation ou modernisation des ascenseurs...) ;

Cette expérimentation, qui permettra de financer 900 logements en 2023, contribuera à l'étude d'un futur dispositif de soutien à la « seconde vie des logements locatifs sociaux » en fonction du retour d'expérience sur les opérations financées.

**CRITERES D'ELIGIBILITE :****▪ Bénéficiaires :**

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

- 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 ;
- Les communes gestionnaires de logements locatifs sociaux.

▪ **Logements :**

**Logements conventionnés fortement consommateurs d'énergie, de classes DPE F et G** avant travaux (classes F et G du diagnostic de performance énergétique au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation).

Les logements devront :

- disposer d'un DPE avant travaux valide au sens de l'article D. 126-19 du code de la construction et de l'habitation et non vierge. Dans le cas d'une opération dans un bâtiment d'habitation collectif, le porteur de projet pourra fournir un DPE collectif ou l'ensemble des DPE individuels de l'immeuble. Dans ce deuxième cas, la meilleure classe énergétique avant travaux sera retenue pour déterminer l'éligibilité des travaux ;

et :

- faire l'objet d'un audit énergétique avant travaux, effectué sur la base de la méthode TH-C-E-Ex ou 3CL DPE 2021 au choix du bailleur social. Cet audit devra préciser le niveau de performance énergétique et GES atteint après réalisation des travaux préconisés.

Les DPE établis avant la date du 1er 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 1er janvier 2021, restent valables pour caractériser l'éligibilité des logements au dispositif jusqu'au 31 décembre 2023.

▪ **Taille des opérations :**

Afin de permettre l'expérimentation du dispositif Seconde Vie sur un nombre suffisant d'opérations, la taille des opérations éligibles est limitée à 100 logements maximum. Aucune taille minimale n'est requise.

▪ **Types d'opérations :**

**Travaux portant sur des immeubles existants permettant la réalisation des exigences cumulées suivantes :**

**Exigences environnementales :**

- a) l'atteinte a minima de la classe B du DPE, évaluée selon la méthode 3CL DPE 2021, pour l'ensemble des logements rénovés, soit :
  - une consommation inférieure à 110 kWhEP/m<sup>2</sup>/an ;
  - des émissions de gaz à effet de serre inférieures à 11kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an ;

Dans le cas d'une opération dans un bâtiment d'habitation collectif, le porteur de projet pourra fournir un DPE après travaux collectif ou l'ensemble des DPE après travaux individuels de l'immeuble. Dans ce deuxième cas, la pire classe énergétique sera retenue pour déterminer l'éligibilité des travaux.

- b) l'étude des postes de travaux de rénovation énergétique suivants qui correspondent à la rénovation énergétique performante suivant la définition inscrite au 17°bis de l'article L. 111-1

du code de la construction et de l'habitation : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, la production de froid et les interfaces associées ;

- c) l'absence d'installation de nouvelles chaudières ou de systèmes de production d'eau chaude sanitaire alimentées majoritairement par des combustibles fossiles<sup>1</sup> ;
- d) la dépose des anciennes chaudières ou systèmes de production d'eau chaude sanitaire alimentés majoritairement par des énergies fossiles dans les périmètres de déploiement prioritaires d'un réseau de chaleur visé aux articles L. 712-2 et L. 712-3 du Code de l'Énergie ou par du fioul sur l'ensemble du territoire national, en dehors des exceptions prévues par le décret du 5 janvier 2022<sup>2</sup> ;
- e) dans le cadre du confort d'été, des protections solaires extérieures sur les baies vitrées des pièces de vie et des locaux à sommeil. **Toutefois, par exception, une exemption est autorisée en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, justifiée par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;**
- f) la performance de l'isolation par le respect du coefficient de déperdition maximal déjà requis depuis 2021 pour l'obtention du label BBC rénovation ;
- g) un test d'étanchéité à l'air du bâti inférieur ou égal à 1,20m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup> ;

#### **Exigence d'adaptation de l'offre social au besoin :**

- h) La mise en adéquation de l'offre de logement avec la demande sociale constitue un enjeu fondamental de transformation et de réhabilitation du parc ancien.

Le porteur de l'opération devra ainsi fournir une note d'analyse des écarts observés entre la répartition des logements par typologies dans l'immeuble et le profil des typologies souhaitées par les demandeurs de logements sociaux du territoire.

En cas d'écart significatif, le porteur de l'opération pourra produire une étude de faisabilité de transformation de la taille des logements de l'immeuble.

#### **Critère d'accessibilité**

- i) Conformément à l'article R. 163-2 du code de la construction et de l'habitation, si le coût des travaux est égal ou dépasse 80% de la valeur du bâtiment, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment devront satisfaire aux obligations suivantes :
  - Toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 162-2 du Code de la construction et de l'habitation même si elles ne font pas l'objet de travaux ;

---

<sup>1</sup> En particulier, une pompe à chaleur hybride constituant le système principal de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire du logement ou de l'immeuble, utilisant en appoint une chaudière gaz ~~ou fioul~~, est acceptée dans le cadre du présent cahier des charges.

<sup>2</sup> [Décret n°2022-8 du 5 janvier 2022 relatif au résultat minimal de performance environnementale concernant l'installation d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment.](#)

- Les places de stationnement privatives et les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 162-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les logements où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 162-4 du code de la construction et de l'habitation.

### **CRITERES DE PRIORISATION :**

Dans le cadre de l'appel à projets, trois critères de priorisation des opérations sont retenus. Seront priorisées :

- a) Les opérations favorisant la mise en cohérence des typologies de logement après travaux avec les typologies des logements recherchés par les demandeurs dans le fichier national d'enregistrement.
- b) Les opérations améliorant la qualité d'usage :
  - Des extérieurs : gestion des eaux pluviales résidentialisation, jardins partagés, éclairages adaptés pour réduire la pollution lumineuse...
  - Des parties communes : création de locaux communs, création ou rénovation d'ascenseurs et amélioration de l'accessibilité PMR au-delà des exigences réglementaires ;
  - Des logements : adaptation au vieillissement, création de balcons/loggias, isolation acoustique.
- c) Les initiatives vertueuses d'un point de vue environnemental :
  - Sobriété des travaux : réemploi des matériaux, économie circulaire
  - Sobriété d'usage : énergies renouvelables, installation de pré-équipements IRVE, offre de stationnement pour les mobilités douces

### **Opérations exclues :**

- Logements achevés et agréés depuis moins de 40 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 FNAP ;
- Opérations relatives à des logements miniers situés dans les communes du périmètre de l'Engagement pour le renouveau du Bassin minier ayant déjà bénéficié de crédits spécifiques sur le programme 135 du budget de l'Etat ;
- Opérations de réhabilitation des structures d'hébergement;
- 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 situées dans les DROM, ces opérations n'étant pas finançable par le FNAP ;
- 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.

### **DEMARRAGE 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

### **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.

Les opérations situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) pourront bénéficier des crédits de l'expérimentation, dans le respect des règles précitées relatives à la cohérence des financements du FNAP avec ceux de l'ANRU dans le cadre du PNRU et du NPNRU.

### **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. Cette concertation sur le programme de travaux prévus est obligatoire même en l'absence d'augmentation du loyer.

Les éventuelles hausses de loyers pratiquées 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.

Les opérateurs pourront mobiliser toutes les dispositions réglementaires existantes, notamment la troisième ligne de quittance ou les dispositions relatives à la nouvelle politique des loyers.

### **REGLES DE FINANCEMENT :**

**Le forfait moyen retenu est de 16 650 € par logement, pouvant être modulé selon les opérations, avec un plafond de subvention fixé à 23 000 €** dans le respect de l'objectif de logements à réhabiliter.

Après validation nationale de la liste des opérations retenues, les subventions sont octroyées par le préfet de département ou le délégué 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.

### **MODALITES D'INSTRUCTION DES DEMANDES :**

L'enveloppe est conservée en réserve au niveau national en début d'année.

- Les demandes de crédits sont à adresser par les services instructeurs des directions départementales des territoires (et de la mer), des unités départementales de la DRIHL ou des collectivités déléguées des aides à la pierre **d'ici le 23 mai 2023** sur la boîte courriel du bureau du développement de l'offre de logement social et intermédiaire DHUP/PH2 (ph2.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr).

**La liste des opérations retenues sera notifiée aux DREAL durant la deuxième quinzaine de juin 2023 avec la délégation des crédits correspondants.**

A l'appui de la demande, il convient de joindre les pièces et éléments suivants :

- Une fiche descriptive de l'opération permettant de vérifier le respect des critères fixés par ce cahier des charges et mentionnant en particulier :
  - L'identification de l'opération
  - Les caractéristiques techniques
  - La nature et le coût des travaux
  - Tout élément complémentaire de nature à favoriser la compréhension du projet et son adéquation aux critères d'éligibilité et de priorisation du cahier des charges
- L'échéancier prévisionnel de l'opération
- Le plan de financement prévisionnel de l'opération
- Le calendrier prévisionnel de la concertation avec les locataires pour les immeubles occupés

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](#)).

Afin de vérifier le respect des critères de rénovation énergétique, l'audit énergétique avant travaux, effectué sur la base de la méthode TH-C-E-Ex, ou le cas échéant, 3CL DPE 2021, précisant d'une part la performance énergétique et les émissions de GES des logements avant travaux et d'autre part l'estimation du gain énergétique attendu, le niveau de performance énergétique et les émissions de GES atteints après réalisation des travaux préconisés, sur la base de l'échelle des classes énergétiques et GES du DPE en vigueur à la date de sa réalisation, **doit être transmis avec la demande de subvention**. En l'absence de justification, les subventions ne pourront être attribuées.

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, le **DPE après travaux** ainsi que les critères d'éligibilité fixés par le cahier des charges.

## **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 du développement de l'offre de logement social et intermédiaire), avec un bilan des opérations engagées, identifiant notamment :

- Le bailleur
- Le nombre et la typologie des logements avant travaux
- Le nombre et la typologie des logements après travaux
- La surface habitable de l'ensemble des logements après travaux
- Le prix de revient de l'opération
- Le montant d'aide accordée par l'Etat
- L'étiquette DPE et la consommation conventionnelle en énergie primaire avant travaux
- La date du DPE
- L'étiquette DPE et la consommation conventionnelle en énergie primaire après travaux
- Le gain énergétique, exprimé en %, entre la consommation conventionnelle en énergie primaire calculée avant travaux et la consommation conventionnelle en énergie primaire estimée après travaux

- Les émissions de GES avant et après travaux (exigence de non-dégradation)
- 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 SIAP.

Ces informations nourriront le retour d'expérience sur l'expérimentation qui sera préparé par le ministère en charge du logement (DHUP/PH2) et présenté à l'ensemble des partenaires lors d'un groupe de travail dédié du Fonds national des aides à la pierre, avant la fin de l'exercice 2023.