



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais Séance plénière du 21 février 2011

Panorama non exhaustif des dispositifs de financement pour la réhabilitation des logements sociaux en région Nord-Pas-de-Calais

Les prêts

L'éco-prêt logement social

Pour la réhabilitation des logements sociaux, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) prête aux bailleurs sociaux une somme allant de 9 000 à 16 000 €, selon la classe énergétique avant travaux, et le gain énergétique réalisé ou la performance atteinte. C'est un prêt au taux fixe de 1,90% sur 15 ans, ou au taux fixe de 2,35% sur 20 ans.

Les logements pouvant en bénéficier doivent faire l'objet d'une convention APL, et avoir une consommation énergétique avant travaux supérieure à 150 kWh/m²/an (cela concerne donc les logements classés en D, E, F et G). Une étude thermique réalisée selon la méthode TH-CE-ex doit être fournie pour l'obtention du prêt. Il est possible d'obtenir le bonus de prêt « qualité globale » de 2 000 € par logement si les opérations disposent d'un label règlementaire THPE rénovation ou BBC rénovation.

Le prêt à la réhabilitation

En plus de l'éco-prêt, une opération faisant l'objet d'une convention APL peut bénéficier du prêt à la réhabilitation de la CDC (sans objectif de performance énergétique). C'est un prêt sur une durée de 15 à 25 ans selon la nature des travaux et la durée d'amortissement du bien. Le taux, variable, est indexé sur le livret A: le taux est actuellement à 2,60 % mais, sur la durée du prêt, le taux peut varier, en fonction de l'évolution du taux du livret A ($\text{taux}_{\text{PAM}} = \text{taux}_{\text{livret A}} + 0,60$). Les prêts doivent être garantis à hauteur de 100 % par une ou plusieurs collectivités territoriales. Il n'y a pas de quotité minimale ni maximale.

Le prêt des CIL

Les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) peuvent, selon leurs ressources, délivrer des prêts pour la réhabilitation. Les CIL ayant fait ce choix fixent les conditions d'attribution de ce prêt.

Les dispositifs fiscaux

La TVA à 5,5% pour les travaux de rénovation

Les bailleurs sociaux faisant réaliser des travaux de rénovation par un professionnel peuvent bénéficier de la TVA à 5,5% au lieu de 19,6%. Cette mesure européenne s'appliquait aux travaux dont les factures ont été émises entre le 15 septembre 1999 et le 31 décembre 2010; elle est prorogée en 2011.

Le dégrèvement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

Ce dégrèvement correspond à 25% du montant des travaux d'amélioration des performances énergétiques, et est appliqué sur le prélèvement de la TFPB de l'année suivant les travaux. Pour un bailleur qui a rénové un logement, le dégrèvement s'applique sur tous les autres logements sociaux du bailleur dépendant du même centre des impôts, même s'ils n'ont pas bénéficié de travaux.

Les dispositifs particuliers

Les Certificats d'Economie d'Energie

Des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) sont attribués aux fournisseurs d'énergie (dits 'obligés') en contrepartie des économies effectivement réalisées ainsi qu'à toute personne morale dont l'action, additionnelle par rapport à son activité habituelle, permettra la réalisation d'économies d'énergie d'un volume supérieur à 20 GWh cumulés actualisés (dits cumac). Ces certificats sont des biens meubles négociables, et sont matérialisés exclusivement par leur inscription au registre national des CEE.

Les bailleurs sociaux peuvent obtenir des CEE en faisant des travaux d'efficacité énergétique : ils doivent en faire la demande après l'achèvement des travaux. Un bailleur peut revendre son CEE à un obligé, ou revendre ses droits à un CEE directement à un vendeur d'énergie, dans le cadre d'une convention.

Les CEE ne sont pas cumulables avec d'autres subventions ADEME : par exemple, une chaudière achetée avec une subvention de l'ADEME ne peut donner droit à un CEE. En revanche, les CEE peuvent notamment être combinés avec les travaux donnant droit au dégrèvement de TFPB.

Le Fonds Chaleur

Le Fonds Chaleur, proposé par l'ADEME et doté d'un milliard d'euros au niveau national pour la période 2009-2011, vise à développer des systèmes de production et de transport de chaleur générée à partir d'énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire...) ; il finance entre autres :

- Les projets d'installations solaires collectives centralisées, neuves ou réhabilitées, pour la production d'eau chaude avec, entre autres critères, une surface minimale de 50 m² de capteurs solaires certifiés;
- Les nouvelles installations collectives de biomasse, avec des exigences sur la qualité de la biomasse;
- La création et l'extension de réseaux de chaleur alimentés pour au moins 50% en énergies renouvelables;
- Les nouvelles installations de géothermie intermédiaire avec pompe à chaleur, utilisant soit une pompe à chaleur sur aquifères superficiels (<100m), soit des champs de sondes géothermiques.

Les installations devront faire l'objet d'une instrumentalisation, et les données mesurées seront transmises à l'ADEME. Le Fonds Chaleur n'est pas cumulable avec les CEE portant sur le même objet.

En 2010, dans la région Nord-Pas-de-Calais 17 projets ont été aidés au titre du Fonds Chaleur pour un montant d'aide de 8 805 883 €.

La participation des locataires (loi MoLLE)

L'article 119 de la loi MoLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) du 25 mars 2009 stipule que « lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué [...]. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. »

L'arrêté du 23 novembre 2009 définit les travaux concernés et rend effectif le mécanisme financier.

A noter que les subventions du Conseil Régional ne sont attribuées qu'aux opérations ne mettant pas en place cette participation des locataires, dite '3e ligne'.

La Rénovation Urbaine

L'ANRU subventionne les opérations de réhabilitation à hauteur de 25% des travaux, dans la limite de 13 000 € de travaux par logement. Dans le cas d'une réhabilitation énergétique, un Diagnostic de Performance Énergétique doit être réalisé, et le taux de subvention peut augmenter, ainsi que le plafond de travaux : cela dépend de l'opération.

Afin de promouvoir la réhabilitation énergétique, le Conseil Régional apporte une aide complémentaire à l'ANRU, adossée aux certifications de Cerqual Patrimoine, selon le tableau ci-dessous. Selon l'objectif énergétique visé et la certification choisie, l'aide du Conseil Régional varie entre 3000 € et 6000 € par logement.

Objectifs de performance énergétique	Certification Patrimoine Habitat	Certification Patrimoine Habitat et Environnement
195 kWh/m ² /an	3 000 € / logement 4 000 €/logt pour l'option 'Performance' en cas de RT globale	4 000 € / logement 5 000 €/logt pour l'option 'Performance' en cas de RT globale
104 kWh/m ² /an	4 000 € / logement 5 000 €/logt pour l'option 'Effinergie Rénovation' en cas de RT globale	5 000 € / logement 6 000 €/logt pour l'option 'Effinergie Rénovation' en cas de RT globale
65 kWh/m ² /an	5 000 € / logement	6 000 € / logement

De plus, 50 % des honoraires liés à l'obtention de ces certifications sont pris en charge par la Région.

Une alternative à cette aide est une aide complémentaire aux opérateurs bénéficiant de l'éco-prêt logement social de la Caisse des Dépôts et Consignations, en périmètre ANRU. Cette aide complémentaire, adossée au dispositif de la CDC, va de 750 € à 1500 € par logement, selon les gains énergétiques obtenus.

Les aides des collectivités locales

Le Conseil Général du Nord

Le Conseil Général du Nord accorde un financement au logement social, pour la réhabilitation et la restructuration d'immeubles. Sur la période 2009-2011, la subvention est de 4,4 millions d'euros.

Lille Métropole Communauté Urbaine

LMCU accorde une subvention pour la réhabilitation du parc social hors ANRU. Cette subvention est de 5 000 €/ logement, dans la limite d'un plafond de 20% du coût des travaux HT, si la performance énergétique visée est inférieure à 150 kWh/m².an. Cette aide est susceptible d'évoluer en 2011.

La Communauté Urbaine de Dunkerque

Depuis le 1er janvier 2011, la CUD finance la réhabilitation de logements sociaux pour les opérations atteignant au moins la classe C après travaux (soit une performance énergétique après travaux inférieure à 150 kWh/m².an), avec un gain minimum de 80 kWh/m².an par rapport à la consommation initiale. Le montant de l'aide est fonction du gain énergétique visé, et va de 900 € à 2 400 € par logement. Les projets doivent répondre au référentiel du logement social à Haute Qualité Environnementale élaboré par la CUD, et le niveau des loyers et des charges locatives après réhabilitation devra être maîtrisé de manière à ne pas mettre les locataires en difficulté financière.

La Communauté Urbaine d'Arras

La Communauté Urbaine d'Arras apporte une aide exceptionnelle de 200 000 € pour l'opération de la Tour Verlaine de Pas-de-Calais Habitat à Arras, et réfléchit à une politique pour la réhabilitation des logements sociaux.

La Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole

Depuis février 2011 la CAVM a mis en place un dispositif à deux échelles pour financer les opérations de réhabilitation des logements sociaux.

Pour les opérations situées en classe énergétique E, F, G et atteignant la classe C après travaux, et ne bénéficiant pas d'une aide directe par ailleurs, la CAVM apporte une aide de 2 000 €/logement.

Pour les opérations dites 'expérimentales', situées en classe énergétique D et atteignant la classe énergétique B après travaux, et ne bénéficiant pas d'une aide directe par ailleurs, la CAVM apporte une aide de 3 000 €/logement.

Les opérations dites 'expérimentales' sont prioritaires en matière de financement, et fortement encouragées, en raison du grand nombre de logements de classe D présents sur le territoire de la CAVM.

A noter que les opérations bénéficiant de fonds européens ne sont pas éligibles à cette aide.

La Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut

Pour les logements sociaux financés par l'ANRU et certifiés Patrimoine Habitat & Environnement, la CAPH apporte une subvention supplémentaire de 3 000 €/logement.

Hors ANRU, la CAPH apporte une aide proportionnelle au coût des travaux :

1500 €/logement si le montant des travaux est supérieur à 25 000 €/logement et si l'opération passe de la classe énergétique E,F, ou G à la classe énergétique C.

3000 €/logement si le montant des travaux est supérieur à 50 000 €/logement et si l'opération passe de la classe énergétique E,F, ou G à la classe énergétique C.

La Communauté d'Agglomération de Cambrai

La Communauté d'Agglomération de Cambrai apporte une aide pour la réhabilitation des logements sociaux conventionnés. Les opérations aidées de plus de 10 logements devront inclure au moins 20% de logements PLA-I, ou ne seront pas éligibles au dispositif.

Seules les opérations comprenant entre 1 et 20 logements sont concernées par l'aide décrite ci-après. Pour les opérations de plus de 20 logements, l'aide sera déterminée après examen du dossier en commission.

Les opérations de réhabilitation comprenant entre 1 et 20 logements, faisant l'objet d'une certification ou d'un label énergétique, peuvent prétendre à une aide de 2 000 € / logement, dans la limite de 40 logements aidés par an. Une majoration de l'aide peut être accordée, sous certaines conditions.

Les opérations menées dans les secteurs d'actions identifiés dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) seront prioritaires.

La Ville de Lille

Les aides de la Ville de Lille aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de leur patrimoine s'élèvent en moyenne à 2 000 € par logement, à condition que les logements atteignent le niveau BBC après travaux. Cette subvention peut être augmentée jusqu'à 4 000 € si des particularités et surcoûts du projet le justifient.

Les Appels à Projet régionaux

Le Conseil Régional et l'ADEME financent plusieurs appels à projet, parmi lesquels l'appel à projets régional « Bâtiments et quartiers de qualité énergétique et environnementale », lancé dans le cadre du PREBAT et finançant les opérations de réhabilitation de qualité environnementale atteignant une très bonne performance énergétique. Les subventions de cet appel à projets ne sont pas compatibles avec le FEDER accordé pour la réhabilitation énergétique des logements sociaux.

Le Conseil Régional et l'ADEME ont également lancé l'appel à projets de recherche sur les habitats et services urbains, qui concerne notamment la gestion intégrée de la réhabilitation thermique du parc de « logements ouvriers » ne bénéficiant pas de programmes nationaux, et l'appel à projets de recherche sur les réseaux énergétiques et la maîtrise de la demande d'énergie, concernant notamment les projets de recherche permettant d'étudier, de concevoir et si possible d'expérimenter des mécanismes incitatifs qui encourageraient le déploiement de dispositifs de gestion de la demande d'énergie (par exemple, les compteurs intelligents).

A titre d'information

Plusieurs EPCI réfléchissent à la mise en place d'une aide pour la réhabilitation des logements sociaux, en intégrant des critères de performance énergétique. Ainsi, la Communauté d'Agglomération de Douai réfléchit actuellement à la mise en place d'un appel à projet Réhabilitation BBC Rénov pour la période 2011-2012.