



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

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

La rénovation durable du parc de logements

1 Les enjeux du Grenelle de l'environnement

Le bâtiment est le secteur le plus consommateur d'énergie, devant les secteurs du transport et de l'industrie, avec une consommation annuelle moyenne de 240 kWh/m² d'énergie primaire, ce qui équivaut à 70 millions de tonnes équivalent pétrole (tep), soit 1,1 tep par personne. Le bâtiment est également responsable de 25 % des émissions de gaz à effet de serre, avec 120 millions de tonnes de CO₂ émises chaque année.

La part de logements neufs représente moins de 2% du parc de logements : il est donc primordial d'intervenir sur la rénovation des logements existants si l'on veut diminuer la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment.

C'est dans ce but qu'est parue en 2007 la première réglementation thermique dans l'existant, instaurant des exigences de performance sur les travaux et équipements en rénovation. Cette réglementation évoluera, de même que la réglementation thermique pour les bâtiments neufs dès 2012, et ce dans le but d'avoir des rénovations de plus en plus performantes.

C'est également pour diminuer les impacts du secteur du bâtiment sur l'environnement que, dans l'article 5 de la loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, l'État s'engage à rénover les 800 000 logements sociaux les plus consommateurs d'énergie * avant 2020, afin de ramener leur consommation d'énergie primaire à des valeurs inférieures à 150 kWh/m²/an. Parallèlement à cela, dans le même article, l'État se fixe comme objectif la rénovation complète de 400 000 logements chaque année à compter de 2013.

Afin de répondre à ces enjeux, l'État a mis en place des leviers de diverses natures.

2 Les leviers nationaux

En 2011 l'État a mis en place, ou reconduit, divers leviers pour encourager la rénovation énergétique des logements, tant dans le logement privé, que dans le logement social.

Le parc privé

- **Les aides directes de l'État et de ses opérateurs**

L'ANAH contribue de manière importante à la rénovation des logements des propriétaires occupants à revenus modestes et aux logements des propriétaires bailleurs loués à des personnes aux revenus modestes. La rénovation thermique des logements fait partie de ses priorités. La réforme sur les aides de l'ANAH est détaillée dans la note relative au parc privé.

- **Le programme 'Habiter mieux'**

Dans le cadre des Investissements d'avenir, l'État a créé un programme d'aide à la rénovation thermique des logements avec un Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART). Ce programme national "Habiter Mieux", géré par l'ANAH, est détaillé dans la note relative au parc privé.

* C'est-à-dire les logements dont la consommation énergétique est supérieure à 230 kWh/m²/an, soit les logements en classes E, F, G.

- **Les aides bancaires**

L'éco-prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro finance, sans condition de ressources, un ensemble cohérent de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants, jusqu'à 30 000 €. A noter qu'à compter du 1er janvier 2011, cet éco-prêt n'est plus cumulable avec le crédit d'impôt développement durable.

Un cas particulier : le PTZ+

Le prêt à taux zéro renforcé, dit 'PTZ+', délivré à l'ensemble des primo-accédants sans condition de ressources pour l'acquisition de leur résidence principale, prend en compte une reconnaissance de la valeur verte du logement, sous la forme d'un malus pour les logements qui ne sont pas énergétiquement performants.

Performance énergétique du logement ancien	Montant du PTZ+ (en % du coût du logement)
Classes A à D	20%
Classes E et F	10%
Classe G	5%

Cela a pour but d'encourager les propriétaires souhaitant vendre un logement à améliorer sa performance énergétique : c'est donc une incitation aux travaux énergétiques.

- **Les dispositifs fiscaux**

Le crédit d'impôt développement durable

Ce crédit d'impôt permet de déduire de l'impôt sur le revenu de 25% à 50% des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique. A noter qu'à compter du 1er janvier 2011, cet avantage fiscal n'est plus cumulable avec l'éco-prêt à taux zéro.

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

Le locataire ou le propriétaire faisant réaliser des travaux de rénovation par un professionnel peut 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, et elle est prorogée en 2011.

L'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)

Les collectivités locales peuvent proposer une exonération partielle ou totale de la TFPB, sur une durée de 5 ans, pour les logements achevés avant le 1er janvier 1989 et faisant l'objet de dépenses d'équipements. Les équipements éligibles sont ceux du crédit d'impôt développement durable.

- **Les dispositifs particuliers**

Le partage des économies de charges : la '3^e ligne'

La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, dite 'loi MoLLE', donne la possibilité aux propriétaires bailleurs, lorsqu'ils réalisent des travaux de rénovation énergétique, de demander une contribution à leur locataire, en fonction des économies de charges induites par les travaux. Elle prend la forme d'un ligne supplémentaire sur la quittance de loyer, dite 'troisième ligne'. Pour les bailleurs privés, les exigences relatives aux travaux sont celles demandées dans le cadre de l'obtention d'un éco-prêt à taux zéro. Le montant de la contribution est basé sur un calcul conventionnel de la consommation d'énergie résultant d'une étude thermique préalable. Pour un bailleur privé, le calcul doit être réalisé soit avec la méthode Th-C-E ex, soit avec une méthode de calcul conventionnel applicable au Diagnostic de Performance Énergétique.

Pour les bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948, ou lorsque le bailleur ne détient pas plus de trois logements locatifs dans le bâtiment, une contribution forfaitaire peut être appliquée, allant de 10€ pour un T1 jusqu'à 20€ pour un T4 ou plus.

Le parc social

- **Les aides directes de l'État et de ses opérateurs**

L'ANRU subventionne les opérations de réhabilitation à hauteur de 25% des travaux, dans la limite de 13 000 € de travaux. 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.

- **Les aides bancaires**

La Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) délivre deux types de prêts pour la réhabilitation des logements sociaux.

L'éco-prêt logement social

Ce prêt permet aux organismes HLM de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur les logements les plus énergivores (classes D, E, F, G). Valable en 2009 et 2010, il est reconduit en 2011, et ses caractéristiques financières restent inchangées : un taux fixe de 1,9% sur 15 ans, ou 2,35% fixe sur 20 ans.

Le Prêt à la réhabilitation

La CDC propose également le prêt à la réhabilitation, cumulable avec l'éco-prêt, mais 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, indexé sur le livret A, est variable : le taux est actuellement à 2,6 % 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 dispositifs fiscaux**

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

De même que pour les particuliers, un bailleur faisant réaliser des travaux de rénovation par un professionnel peut 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, et 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**

Le partage des économies de charges : la 3^e ligne

Le principe est le même que pour la '3^e ligne' des bailleurs privés, hormis le fait que, pour les bailleurs sociaux, les exigences relatives aux travaux sont celles demandées dans le cadre de l'obtention d'un éco-prêt logement social (gain énergétique minimum de 80 kWh/m².an pour les bâtiments achevés à partir de 1948 et, pour les autres, menu de travaux avec un minima à respecter).

Le montant de la contribution est basé sur un calcul conventionnel de la consommation d'énergie résultant d'une étude thermique préalable. Pour un bailleur public le calcul doit être réalisé avec la méthode Th-C-E ex. Pour les bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948, ou lorsque le bailleur ne détient pas plus de trois logements locatifs dans le bâtiment, une contribution forfaitaire peut être appliquée, allant de 10€ pour un T1 jusqu'à 20€ pour un T4 ou plus.

Les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)

Des CEE sont attribués aux fournisseurs d'énergie 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. Les bailleurs sociaux peuvent, en faisant des travaux d'efficacité énergétique, obtenir des CEE qu'ils pourront revendre aux 'obligés', comme EDF par exemple. A noter que les CEE ne sont pas cumulables avec les subventions de l'ADEME.

Le Fonds Chaleur Renouvelable

Le Fonds Chaleur Renouvelable, 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; il finance notamment des projets d'installations solaires collectives centralisées, neuves ou réhabilitées, pour la production d'eau chaude, de nouvelles installations collectives de biomasse, et la création et l'extension de réseaux de chaleur alimentés pour au moins 50% en énergies renouvelables. 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 €.

Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS)

Chaque organisme HLM doit développer la stratégie qu'il entend mettre en œuvre pour assurer la réhabilitation thermique de son parc, et prendre des engagements quantitatifs en la matière dans la convention d'utilité sociale qu'il doit signer avec l'État pour la période 2011/2016.

3 Les fonds européens pour la réhabilitation du parc de logements sociaux

Présentation de l'expérimentation en Nord-Pas-de-Calais

Depuis début 2009 les investissements en faveur de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables dans le logement sont éligibles au FEDER. La DREAL pilote cette nouvelle mesure avec l'appui des DDTM, services instructeurs, et en partenariat avec l'ADEME et le Conseil Régional.

Le principe retenu est le financement d'un programme expérimental d'investissement en faveur de l'efficacité énergétique dans le logement assorti d'un dispositif d'accompagnement des habitants. Cette proposition permet de tester le dispositif sur un échantillon d'opérations prêtes préparé par l'Association Régionale de l'Habitat, tout en offrant l'opportunité d'un accompagnement et d'une capitalisation régionale.

Une liste de pré-programmation, formant un échantillon représentatif des typologies de bâtiments et respectant l'équité territoriale à l'échelle régionale, comptant 7000 logements, a été validée par le Groupe de Programmation et de Suivi du 5 février 2010. Les opérations inscrites dans cette liste peuvent faire l'objet d'une demande de subvention FEDER. Une enveloppe de 20 millions d'euros de fonds européens est dédiée au financement de cette expérimentation.

Sur l'ensemble des opérations, l'objectif global moyen de performance énergétique après la réhabilitation sera de 100 – 120 kWh_{ep}/m².an. Une vigilance particulière sera apportée au suivi de chantier, dans le but notamment de former les entreprises. Afin que les habitants prennent toute la mesure de l'impact de leur comportement, un dispositif d'information/formation sera mis en place en vue de les sensibiliser.

Dans le but de bénéficier de l'expérience acquise lors de la rénovation de ces opérations, et de capitaliser cette expérience afin qu'elle soit profitable aux réhabilitations suivantes, une évaluation sera réalisée, qui sera portée à la connaissance de tous les opérateurs et partenaires associés.

Point d'étape au 10 février 2011

A ce jour 2 opérations représentant 272 logements sont passés en comité de programmation, le 10 décembre 2010, et ont reçu un accord pour leur subvention, et 16 opérations représentant un total de 979 logements sont en cours d'instruction.

En annexe figure un panorama non exhaustif des dispositifs de financement pour la réhabilitation des logements sociaux en région Nord-Pas-de-Calais, réalisé avec le concours des divers financeurs. Ce panorama a pour but de recenser, de la manière la plus complète possible, les financements pour la réhabilitation des logements sociaux dans la région, et en particulier ceux auxquels le FEDER peut s'ajouter.

État d'avancement des dossiers de la priorité 6 de l'axe 2 du FEDER au 10 février 2011

EPCI	Commune	Bailleur	Opération	ANRU / HORS ANRU	Nb de logements	Montant de la subvention FEDER (en italique, prévision)	État d'avancement du dossier
CA de Cambrai	Cambrai	LA MAISON DU CIL	Quartier La Forêt phase 1	HORS ANRU	222	1 018 270,00 €	subvention attribuée par le comité de programmation du 10-12-2010
LMCU	Mons en Baroeul	VILOGIA	2-4 Vanhoutte	ANRU	100	500 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
LMCU	Roubaix	VILOGIA	Dumas Mulliez - rue Lacroix	ANRU	103	515 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
LMCU	Lomme	PARTENORD	Liberté – 4 tours	HORS ANRU	96	480 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
LMCU	Lille	VILOGIA	Seine Loire Garonne	ANRU	157	785 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
LMCU	Roubaix	VILOGIA	8 logements individuels	ZUS ANRU hors convention	8	60 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
LMCU	Villeneuve d'Ascq	LMH	Triolo Tennis	HORS ANRU	50	250 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
LMCU	Roubaix	LMH	Anseele	HORS ANRU	35	175 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
CA Douaisis	Douai	URPACT	Les Vieux Corons – Rue des Martyrs de la Résistance	HORS ANRU	26	195 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
CU de Dunkerque Grand Littoral	Coudekerque-Branche	COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES	Rue des Aulnes	HORS ANRU	50	250 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
CA Valenciennes Métropole	Anzin	PARTENORD	Anatole France Coll	ANRU	57	285 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
CA Val de Sambre	Jeumont	HABITAT DU NORD	BD F Broussais – Quartier du Lambreçon	ZUS ANRU hors convention	120	600 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
CA Artois Com	Hersin Coupigny	SIA HABITAT	Cité du Bois Froissart	HORS ANRU	50	171 642,00 €	subvention attribuée par le comité de programmation du 10-12-2010
CA Artois Com	Béthune	Pas de calais habitat	Tour Lyautey	ANRU	32	160 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
CA du Boulonnais	Boulogne-sur-Mer	HL Boulogne	Tour O	ANRU	45	225 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
CA du Boulonnais	Boulogne-sur-Mer	HL Boulogne	bâtiment A	ANRU	60	300 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
CA du Boulonnais	Boulogne-sur-Mer	HL Boulogne	bâtiment B	ANRU	16	80 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
CA du Boulonnais	Boulogne-sur-Mer	HL Boulogne	bâtiment D	ANRU	24	120 000,00 €	dossier déposé en cours d'instruction
Total de logements déposés :					1251	6 169 912,00 €	
Total de logements ayant obtenu la subvention :					272		