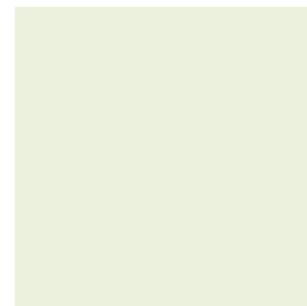
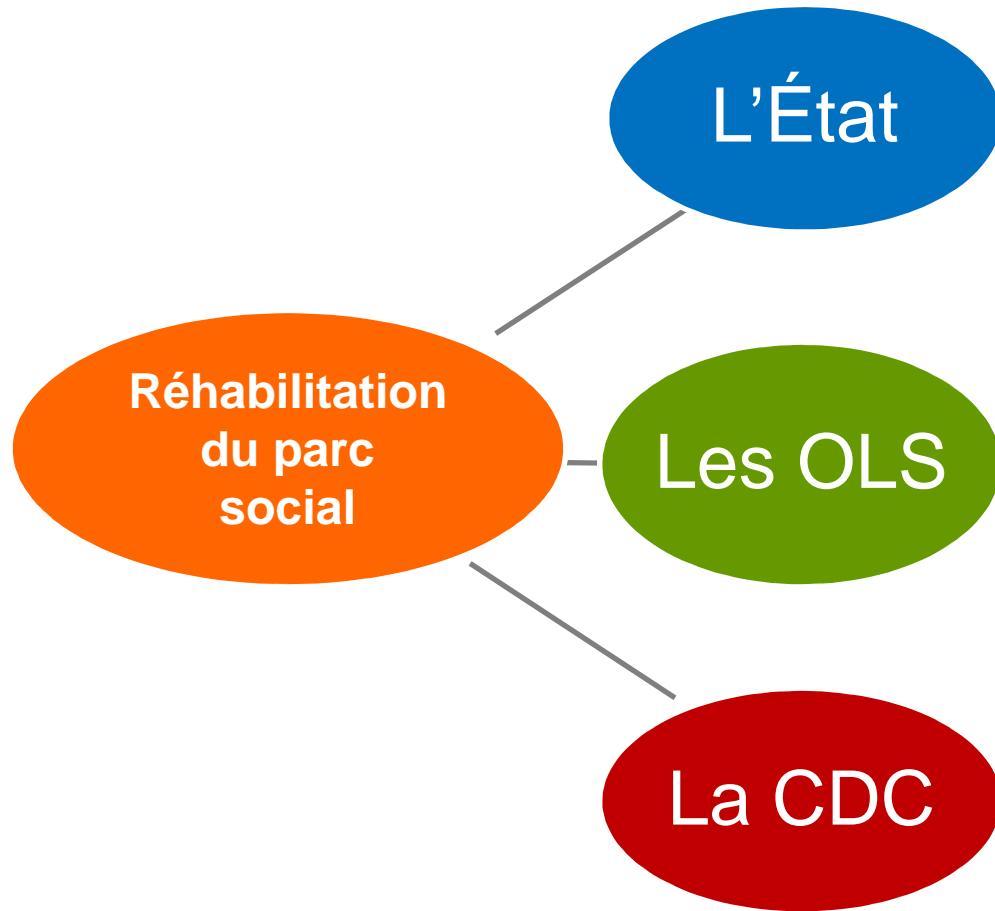


L'offre de prêt réhabilitation énergétique de la Caisse des Dépôts



La réhabilitation du parc social : un enjeu partagé



Volet inscrit dans les politiques publiques de l'habitat et de développement durable :

- Plan de cohésion sociale,
- Grenelle de l'environnement 1 et 2,
- Plan d'urgence logement, Pacte État-USH ...

Accompagnement financier : agréments PAM, TVA réduite, dégrèvement TFPB, ...

Répondre aux besoins des ménages :

- Qualité des logements et du cadre de vie,
- Réduction des coûts énergétiques,
- Adaptation aux mutations socio-démographiques (vieillissement de la population ...).

Rénover et valoriser le patrimoine.

Acccompagner tous les organismes et répondre à l'ensemble de leurs besoins de financement à des conditions attractives :

- Taux privilégiés,
- Durées longues,
- Profils de prêts adaptés.

Un objectif pour les 5 prochaines années : la rénovation thermique de 120 000 logements par an.

Périmètre et champs d'intervention couverts par l'offre de prêts Réhabilitation

Réhabilitation patrimoniale :

- Amélioration en continu du patrimoine,
- Amélioration de la vie quotidienne des habitants et résidentialisation,
- Réhabilitation et renouvellement des composants,
- Réhabilitation lourde.

Prêts PAM

Réhabilitation thermique

Éco-prêt

Travaux d'amélioration des logements ordinaires et logements-foyers :

- donnant lieu à conventionnement APL,
- déjà conventionnés à l'APL,
- Initialement conventionnés, mais dont la convention APL a dépassé sa date de validité et qui peuvent être de nouveau conventionnés grâce aux travaux de réhabilitation.

Réhabilitation patrimoniale : la réhabilitation lourde

Une opération de réhabilitation lourde peut être définie par l'un de ces 2 critères :

- un prix de revient significatif d'intervention sur des composants touchant à la structure du bâti : 50 k€ TTC minimum /logt,
ou
- une restructuration des logements, ou un changement d'usage du bâtiment (fiche descriptive des interventions à établir et à produire) :
 - ➔ augmentation de la surface des logements (annexion des anciennes cages d'escalier, surélévation du dernier niveau, extension latérales par fermeture des balcons,...),
 - ➔ réorganisation / changements de typologie des logements,
 - ➔ travaux liés à prévention des risques naturels et sismiques en Outre-mer.
- ...et par un objectif à atteindre obligatoirement :
 - ➔ un niveau de performance énergétique après travaux de 80 Kwh/m²/an, modulée suivant les coefficients climatiques et d'altitude (niveau de performance BBC rénovation),
 - ➔ quelle que soit l'étiquette énergétique de départ des bâtiments (pas de gain énergétique minimum requis),
 - ➔ pour les bâtiments construits avant 1948 : production obligatoire d'un audit énergétique DPE 3 CL (sauf en Outre-mer, du fait de l'inexistence de référentiels énergétiques applicables).



Réhabilitation patrimoniale : la réhabilitation lourde

Caractéristiques financières du PAM réhabilitation lourde :

- durée : **26 à 35 ans** maximum,
- taux du prêt : TLA + 60 pb / index inflation / durée ajustable possible,
- différé d'amortissement (jusqu'à 2 ans) et préfinancement (3 à 24 mois).



La réhabilitation énergétique

2013 : Plan d'investissement d'urgence pour le logement, volonté des pouvoirs publics :

« réduire de 38 % d'ici à 2020 la consommation d'énergie dans le secteur du bâtiment. »

→ Rénovation thermique de 120 000 logements sociaux par an à horizon 2017.

Mesure traduite dans le pacte d'objectifs et de moyens État-USH signé le 8 juillet 2013 :

- Rénovation énergétique de 100 000 logements sociaux / an d'ici 2017
(soit 80 %, correspondant au poids des organismes HLM au sein du parc social),**
- Amélioration des conditions de mise en œuvre de l'Éco-prêt.**



La réhabilitation énergétique l'Éco-prêt

Nouvelles conditions de mise en œuvre de l'Éco-prêt :

- L'Éco-prêt, intégré à l'offre permanente Réhabilitation depuis 2011, bénéficie d'une **bonification du fonds d'épargne plus importante**, calibrée sur un volume global de 120 000 logements/an, sans être toutefois soumise à une gestion d'enveloppe (afin d'atteindre l'objectif des 700 000 logements sociaux les plus énergivores restant à réhabiliter),
- Les **logements classés D** peuvent désormais bénéficier de l'Éco-prêt, dans la limite de **50 000 logements / an au plan national**, sans autre restriction,
- Le quota minimal de logements de classes E,F, et G par organisme et par région est **supprimé**,

L'Éco-prêt est désormais le produit le plus bonifié de la gamme des prêts sur fonds d'épargne, témoignant de l'effort d'incitation des pouvoirs publics pour favoriser la rénovation énergique du secteur HLM.

→ **Des conditions financières exceptionnelles**, les nouvelles conditions de taux révisable indexé sur livret A sont les suivantes :

- TLA -75 bp sur les durées inférieures ou égale à 15 ans,
- TLA -45 bp sur les durées comprises entre 16 et 20 ans inclus,
- TLA -25 bp sur les durées comprises entre 21 et 25 ans inclus.

Le reste du dispositif demeure sans changement, notamment en ce qui concerne les règles d'éligibilité et de droit à prêt. Il est par ailleurs **possible de cumuler l'Éco-prêt et les prêts PAM**.



La réhabilitation énergétique l'Éco-prêt

Rappel des règles d'éligibilité de l'Éco-prêt :

- Les opérations de rénovation énergétique situées sur le territoire métropolitain ainsi que les travaux d'acquisition-amélioration des logements conventionnés sont éligibles à l'Éco-prêt.
- Ces opérations doivent impérativement démontrer un niveau de consommation initiale supérieur ou égal à 151 kWh/m²/an (étiquette D) ainsi que l'atteinte d'une cible et un gain énergétique minimal, fonction de la consommation initiale.

Documents à produire :

- Un **audit énergétique** établi selon la méthode de calcul réglementaire TH-C-E ex. précisant *a minima* les **mesures** suivantes, exprimées **en énergie primaire** :
 - ➔ la consommation énergétique initiale du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires,
 - ➔ la consommation conventionnelle projetée pour ces mêmes usages, suite à la réalisation des travaux préconisés, énumérés de façon exhaustive,
 - ➔ le gain énergétique théorique correspondant.

Pour les immeubles achevés avant 1948, production d'un DPE basé sur les consommations réelles.

- **Un engagement de performance globale.**

La réhabilitation énergétique l'Éco-prêt

Critères requis en fonction du niveau de consommation initiale du logement :

| Conso initiale | Gain énergétique exigé | Cible à atteindre | Montant de prêt hors bonus |
|---|---------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| > 230 kWh/m ² /an | 80 | 150*(a+b) | De 9 à 16 k€/logt* selon le gain |
| Entre 151 et 230 kWh/m ² /an | 85*(a+b) | 150 | Forfaitaire de 12 k€/logt |
| | Ou cible < 80*(a+b) sans gain minimum | | Forfaitaire de 14 k€/logt |

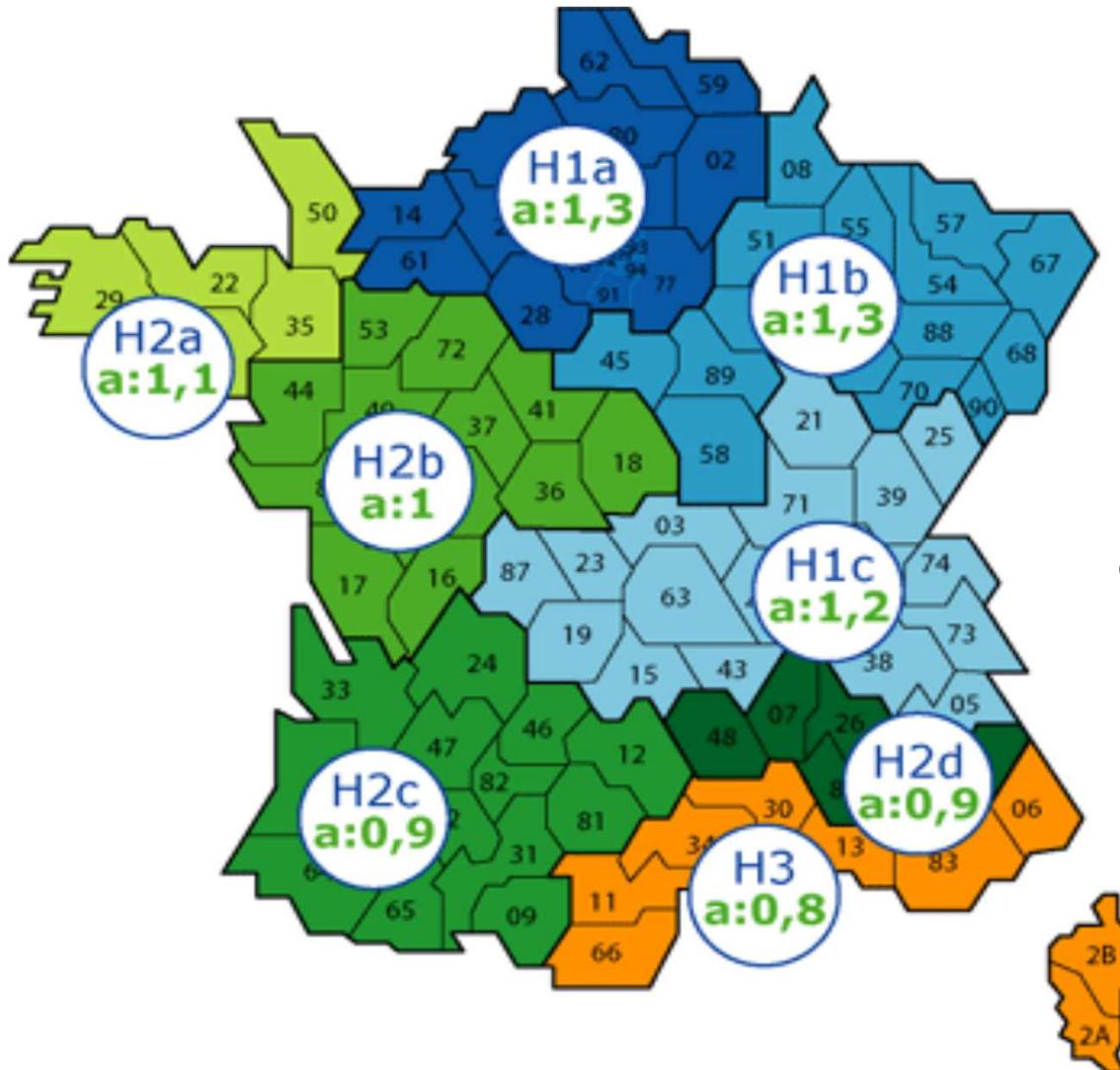
Avec (a) et (b) respectivement les coefficients de climat et d'altitude introduits pour moduler l'exigence de performance finale afin de tenir compte des contraintes locales.

Montants de prêt en fonction de la consommation initiale et du gain énergétique :

- Pour les logements dont la **consommation initiale est supérieure à 230kwh/m²/an** :

| 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 (k€) | 0 | 9 | 10 | 11 | 12 | 12,5 | 13 | 13,5 | 14 | 14,5 | 15 | 15,5 | 16 |

- Pour les logements dont la **consommation initiale est comprise entre 151 et 230 kWh/m²/an**, le montant forfaitaire de prêt est fixé à 12 000 € ou 14 000 €.



| Altitude | Coefficient (b) |
|---|-----------------|
| $\leq 400 \text{ m}$ | 0 |
| $\geq 400 \text{ m} \text{ et } \leq 800 \text{ m}$ | 0,1 |
| $> 800 \text{ m}$ | 0,2 |

La cible minimale pour être éligible à l'éco-prêt est égale à :

$$150 \times (a+b) \text{ kWh/m}^2.\text{an}$$



La réhabilitation énergétique l'Éco-prêt

Le bonus de prêt qualité globale :

- Une majoration du montant de prêt de 2 000 € par logement est accordée aux opérations obtenant le label très haute performance énergétique (THPE) rénovation ou le label bâtiment basse consommation Effinergie (BBC) rénovation.
- Un justificatif de l'engagement dans la démarche de certification devra être apporté à l'appui de la demande de bonus. La preuve de l'obtention du label devra également être fournie dans un délai d'un an après l'achèvement des travaux.