



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Annexe aux cahiers des charges 2024 « RENOVATION ENERGETIQUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX », « CHANGEMENT DE VECTEUR » et « SECONDE VIE »

Les dispositifs de soutien à la rénovations énergétique 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.

Maitres d'ouvrages éligibles

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.

Opérations exclues (D.323-3 et D. 323-4 du CCH)

- logements achevés depuis moins de 15 ans ;
- 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 ; sont également exclus 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 ;

- 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 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 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).

Instructions des demandes :

Les subventions sont octroyées par le préfet de département ou le délégataire 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, dont les dispositions ont été simplifiées début 2021 (évolution de l'assiette de travaux éligibles et des modalités de détermination du taux de subvention qui ne peut être supérieur à 35 % du prix de revient prévisionnel de l'opération).

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 et ne peuvent pas être délivrées avant le 1er janvier 2024.

Toute subvention versée dans le cadre du cahier des charges pour une opération de rénovation énergétique, une opération de changement de vecteur ou une opération dite de « seconde vie » doit respecter les critères d'éligibilité des cahiers des charges respectifs.

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 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.