



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Protocole
précisant les conditions de mise en œuvre de la majoration, à titre
expérimental, du montant par logement de « l'éco-prêt logement social »

Entre

L'État, représenté par **François ADAM**, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages,

Et

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par **Olivier SICHEL**, Directeur de la Banque des Territoires, Directeur général adjoint de la Caisse des Dépôts.

Kosta KASTRINIDIS
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Signé électroniquement le 22/03/2021 10:49:29

Préambule

L'éco-prêt logement social a été mis en place en 2009, à la suite du Grenelle de l'Environnement, afin de répondre aux besoins de financement des bailleurs sociaux pour la réhabilitation des 800 000 logements les plus énergivores du parc locatif social.

Le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) reste en effet à ce jour l'un des plus importants consommateurs d'énergie en France parmi l'ensemble des secteurs économiques. Il consomme environ 65,8 millions de tonnes d'équivalent pétrole par an, soit environ 47% de l'énergie finale totale (données 2016 issues des chiffres-clés de l'énergie 2018 publiés par le SDES). C'est chaque année environ une tonne d'équivalent pétrole consommée par chaque Français.

La programmation pluriannuelle de l'énergie pour les dix prochaines années, qui a été adoptée en début d'année 2020, prévoit une baisse de la consommation d'énergie du secteur résidentiel d'environ 16% d'ici 2028. L'objectif est ambitieux dans la mesure où les effets de la baisse de l'amélioration de l'efficacité énergétique des nouveaux bâtiments et de la rénovation des bâtiments existants sont contrebalancés par l'augmentation du nombre de logements.

Dans le cadre de l'accord de Paris, matérialisé par le Plan Climat, la France vise également l'atteinte de la neutralité carbone en 2050. Ce principe impose la suppression des émissions de gaz à effet de serre au-delà du stockage possible.

Le plan de rénovation énergétique des bâtiments constitue un chantier prioritaire du Plan Climat. Il identifie l'éco-prêt logement social comme le dispositif majeur de la rénovation énergétique des logements sociaux. Le Grand Plan d'Investissement y consacre ainsi une enveloppe de 4 milliards d'euros sur 5 ans.

Dans le contexte de la « clause de revoyure » liée à la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité mise en place en 2018, le Pacte productif signé avec l'ensemble des parties prenantes du secteur du logement social, signé en 2019 pour la période 2020-2022, fixe notamment un haut niveau d'ambition en matière de production et de rénovation de logements sociaux. L'objectif d'investissement annuel porte sur 125 000 rénovations énergétiques par an pour des gains énergétiques d'au moins 1 étiquette, et avec une accélération de la réduction du nombre de passoires thermiques.

Le Plan de Relance 2021-2022, afin d'accompagner la restructuration lourde et la rénovation énergétique des logements sociaux, prévoit la mise à disposition de 500 M€ répartis sur 2021 et 2022, dont 40 M€ pour l'appel à projet Massification de la Rénovation Exemplaire du Parc Locatif Social qui vise à massifier les solutions industrielles et intégrées de rénovation énergétique. Cette enveloppe doit permettre de rénover une partie du parc de logement social aujourd'hui vétuste, inadapté et présentant de faibles performances thermiques en finançant des opérations pour lesquelles l'équilibre financier peine à se concrétiser sans subventions complémentaires.

Dans ce contexte, pour la période 2021-2022, en application des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article 7 de la convention signée le 30 août 2019, l'État et la Caisse des Dépôts conviennent que l'éco-prêt logement social accompagnera des démarches expérimentales de travaux d'économie d'énergie et qu'il sera nécessaire de cibler prioritairement dans ce cadre le traitement des logements les plus énergivores, à savoir les logements classés dans les catégories E, F et G.

À cet effet, l'État et la Caisse des Dépôts conviennent de la mise en œuvre de la majoration, à titre expérimental, de l'éco-prêt logement social. Outre les conditions d'éligibilité et d'instructions de l'éco-prêt logement social telles qu'établies dans la convention signée entre l'État et la Caisse des Dépôts le 30 août 2019, ce protocole précise que la majoration de l'éco-prêt logement social sera distribué jusqu'au 31 décembre 2022.

La Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts assurera la distribution de ce prêt.

L'État et la Caisse des Dépôts conviennent de ce qui suit :

Article 1 : Organismes éligibles à la majoration, à titre expérimental, du prêt

Les organismes pouvant bénéficier de la majoration du prêt dénommé « éco-prêt logement social » destiné au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique de leurs bâtiments d'habitation sont les organismes mentionnés à l'article R.323-1 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que les personnes morales réhabilitant des logements conventionnés au sens des dispositions des articles L.351-1 et suivants du Code de construction et de l'habitation.

Article 2 : Logements éligibles à la majoration, à titre expérimental, du prêt

La majoration de l'éco-prêt logement social est destinée à financer les démarches expérimentales de travaux d'économie d'énergie qui seront réalisées lors des travaux de rénovation des logements sociaux les plus consommateurs d'énergie, dans le cadre du Plan de Relance 2021-2022. Elle est mise en place en application des dispositions prévues par le dernier alinéa de l'article 7 de la convention Etat-Caisse des Dépôts du 30 août 2019.

Le bénéfice de l'éco-prêt logement social, majoré est ouvert aux logements locatifs sociaux dont la consommation énergétique correspond aux classes E, F ou G du diagnostic de performance énergétique, tel que défini à l'article R.134-2 du Code de la construction et de l'habitation, et, dans la limite de 15 % du nombre total de logements, pour chaque bailleur, aux logements de classe D.

Article 3 : Conditions à remplir pour bénéficier de la majoration, à titre expérimental, du prêt

Les opérations éligibles sont :

- Opérations lauréates de l'appel à projets « MassiRéno Plan de Relance - Massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social » de l'État qui sera ouvert de janvier à février 2021

ET

- Opérations de rénovation permettant d'atteindre après travaux un bilan énergétique nul en kWh d'énergie finale/m²/an (aussi nommées opérations de rénovation de niveau énergie zéro ou E=0) à l'échelle du bâtiment – le bilan énergétique étant égal à la différence entre la consommation énergétique tous usages y compris l'électricité spécifique du bâtiment (parties privatives et communes) et la production d'énergie renouvelable locale -, garanti sur 30 ans, et ayant un niveau de consommation initiale en énergie primaire supérieur ou égal à 231 kWh/m²/an soit en classes énergétiques E, F ou G.

La majoration du prêt ne pourra pas être accordée pour des opérations de réhabilitation thermique ayant déjà fait l'objet d'un contrat de prêt par la Caisse des dépôts ou pour des opérations achevées au moment de la demande de prêt auprès de la Caisse des dépôts.

Article 4 : Caractéristique financière de la majoration, à titre expérimental, du prêt

Le montant de l'éco-prêt logement social est porté à 22 000 € par logement au vu de la demande du bailleur, sans autres conditions de calcul particulières.

Le prêt peut être majoré d'un montant de 3 000 € par logement en cas de présence d'amiante dans le bâtiment selon les dispositions de l'article 16 de la convention du 30 août 2019.

Il ne pourra pas être majoré de 2 000€ par logement pour l'obtention d'un label lié à la qualité du bâtiment.

Article 5 : Pièces justificatives

Le respect des conditions de l'article 3 dudit protocole sera attesté par les pièces justificatives suivantes adressées lors de la demande de prêt, en complément des pièces justificatives déjà exigées dans le cadre de la convention du 30 août 2019 :

- L'attestation de sélection à l'appel à projets « MassiRéno » délivrée par le bureau QC4 de la DHUP

OU

- Le contrat de garantie de la performance énergétique stipulant l'atteinte d'un bilan énergétique égal à 0 kWh (énergie finale)/m².an et le respect de cet objectif sur une durée de 30 ans, le bilan énergétique étant égal à la différence entre la consommation énergétique tous usages y compris l'électricité spécifique du bâtiment (parties privatives et communes) et la production d'énergie renouvelable locale.

Article 6 : Durée du protocole

Le présent protocole est conclu pour une durée allant de la date de sa signature au 31 décembre 2022.

Fait à Paris, le

10 MARS 2021

En deux exemplaires originaux,

Olivier SICHEL

Directeur de la Banque des
Territoires,
Directeur général adjoint de la
Caisse des Dépôts



François ADAM

Directeur de l'Habitat, de
l'Urbanisme et des Paysages

