



**Avenant à la convention sur la mise en œuvre de
« l'éco-prêt logement social » pour l'amélioration de la performance
énergétique des logements sociaux**

Entre

L'Etat, représenté par **Sylvia PINEL**, ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Et

La Caisse des dépôts et consignations, représentée par **Pierre-René LEMAS**, directeur général de la Caisse des dépôts et consignations,

Préambule

Dans le cadre du programme de rénovation énergétique des 800 000 logements sociaux, mentionné à l'article 5 de la loi du 3 août 2009, l'Etat et la Caisse des dépôts et consignations ont signé une convention le 4 mai 2012 précisant les modalités d'octroi de l'éco-prêt logement social, prêt à taux révisable en fonction de la variation du taux du livret A, d'un montant compris entre 9 000 et 16 000 € par logement.

Dimensionné pour répondre à un objectif de rénovation de 70 000 logements sociaux par an, ce dispositif nécessite des améliorations afin de répondre aux nouveaux objectifs prévus par le Gouvernement en termes de rénovation énergétique.

En effet le plan de rénovation énergétique de l'habitat prévoit d'atteindre un rythme de rénovation énergétique de 120 000 logements sociaux par an à l'horizon 2017.

Ainsi cet avenant a pour objet de préciser les modifications et améliorations apportées à la convention du 4 mai 2012 pour permettre l'atteinte de cet objectif, notamment :

- Les assouplissements concernant les conditions d'éligibilité des logements de classe énergétique D et des maisons individuelles ;
- L'assouplissement concernant l'éligibilité de programmes pluriannuels de travaux ;
- La procédure de transmission des programmations quinquennales ;
- Les nouvelles caractéristiques financières du prêt.

Article 1 : Logements éligibles au prêt

L'article 2 de la convention du 4 mai 2012 est ainsi modifié :

- Dans la partie 2.1,

- Au troisième alinéa le nombre : « 14 000 » est remplacé par : « 50 000 » étant ici précisé que le nombre de 50 000 logements s'apprécie sur l'ensemble de l'année civile.
- Enfin, la disposition du même alinéa selon laquelle « La Caisse des Dépôts veille au respect de ce seuil selon une procédure interne » est supprimée.

- Le contenu de la partie 2.3 est remplacé par le texte suivant:

« Au préalable, le bailleur social s'engage auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sur un programme d'intervention global sur tout ou partie de son patrimoine. Ce programme d'intervention, établi sur une période de 5 ans maximum doit tenir compte des orientations prises dans le plan stratégique de patrimoine adopté par l'organisme et être en cohérence avec les engagements pris dans la convention d'utilité sociale. Son périmètre ne doit pas dépasser les frontières régionales.

Dans l'attente de la saisie de ces programmations indicatives directement dans l'outil SPLS de la DGALN par les bailleurs sociaux, il est établi à titre transitoire la procédure suivante.

L'organisme emprunteur doit communiquer, à l'occasion de sa première demande de prêt à la direction régionale de la Caisse des dépôts et consignations :

- Sa programmation quinquennale de rénovation énergétique exprimée en nombre de logements répertoriés par étiquette (D, E, F et G) et phasée par année. La période de 5 ans débutera le 1er janvier de l'année de dépôt de la 1ère demande de prêt.
- Une attestation précisant qu'il a également effectué cette démarche auprès de la DREAL en indiquant la date d'émission de cet envoi.

Pendant la période transitoire, cette attestation, ainsi que la programmation quinquennale, remises par l'emprunteur à la direction régionale de la Caisse des dépôts et consignations constitueront des pièces justificatives nécessaires à l'octroi du prêt, sous réserve que les autres conditions posées par la Caisse des dépôts et consignations soient respectées. Pour autant, aucun contrôle ni aucune agrégation de ces programmations ne seront effectués par la Caisse des dépôts et consignations.

Il appartiendra à la DGALN d'informer le plus rapidement possible les parties prenantes de la fin de ce dispositif. »

Article 2 : Conséquences en cas de non-respect des conditions

A l'article 5 de la convention du 4 mai 2012, la phrase suivante est supprimée :

« Si l'organisme emprunteur dépasse le taux maximum de 70 % de logements de classe énergétique D dans son programme d'intervention, les prêts accordés pour cette classe énergétique seront requalifiés au taux du prêt PAM non bonifié, en vigueur au moment de la requalification. »

Il est ajouté l'alinéa suivant : « La Caisse des dépôts et consignations ne sera pas tenue responsable des conditions de transmission des programmations quinquennales par les bailleurs sociaux aux DREAL. ».

Article 3 : cas des maisons individuelles de classe énergétique F ou G

Après l'article 7 de la convention du 4 mai 2012 est inséré l'article 7 bis suivant :

« Article 7bis : Conditions à remplir pour bénéficier du prêt : cas des maisons individuelles de classes F et G

Pour les maisons individuelles de classe énergétique F et G, l'organisme emprunteur justifie à la fois d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire de la maison individuelle à l'état initial pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires supérieure à 330 kWh/m²/an et d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire de la maison individuelle réhabilitée pour les mêmes usages de l'énergie inférieure ou égale au minimum des deux valeurs ci-dessous, exprimées en kWh/m²/an d'énergie primaire :

Minimum entre 230 et $230*(a+b)$.

Les valeurs des coefficients a et b sont celles définies à l'article 7. »

Article 4 : Caractéristiques financières du prêt

Le contenu de l'article 10 de la convention du 4 mai 2012 est remplacé par le texte suivant:
« Le prêt faisant l'objet de la présente convention est consenti par la Caisse des dépôts et consignations :

- au taux du livret A diminué de 75 points de base pour une durée inférieure ou égale à 15 ans,
- au taux du livret A diminué de 45 points de base pour une durée supérieure à 15 ans et inférieure ou égale à 20 ans,
- au taux du livret A diminué de 25 points de base pour une durée supérieure à 20 ans et inférieure ou égale à 25 ans.

Le taux du prêt est révisé en fonction des variations du taux du livret A. »

Article 5 : Montant du prêt pour les maisons individuelles de classe F et G

L'article 11 de la convention du 4 mai 2012 est ainsi modifié :

- « les bâtiments mentionnés aux articles 6 et 7 de la présente convention » est remplacé par « les bâtiments mentionnés aux articles 6, 7 et 7 bis de la présente convention ».

Article 6 : éligibilité des programmes pluriannuels de travaux

Après l'article 14 est inséré l'article 14 bis suivant :

« Article 14 bis : Instruction des programmes pluriannuels

A titre expérimental, un cadre dérogatoire est instauré pour les programmes de rénovation qui nécessitent le phasage des travaux sur plusieurs années (supérieur à 3 ans).

Ce cadre dérogatoire sera limité en 2015 aux régions Nord-Pas de Calais, Île-de-France, Rhône-Alpes et Pays de Loire de manière à évaluer les conditions de sa généralisation en 2016.

L'Union sociale pour l'habitat s'appuiera sur ses instances régionales pour solliciter de la part des organismes Hlm de ces régions la présentation de dossiers à un comité national dont l'animation sera assurée par la DHUP.

Le comité national est composé des représentants de la DHUP, de l'USH et de la CDC. Il accordera, sur la base d'une instruction préalable par l'Etat, des dérogations aux conditions de mise en œuvre de la présente convention. Les conditions de dérogations seront déterminées au cas par cas, en fonction des caractéristiques des dossiers étudiés par le comité.

Les dossiers présentés par les organismes Hlm feront l'objet d'un examen par le comité s'ils répondent *a minima* aux critères cumulatifs suivants :

- la justification de l'impossibilité à répondre aux conditions générales d'octroi de l'éco-prêt logement social pour un programme de rénovation à l'échelle d'un parc de bâtiment ou à l'échelle d'une résidence (par exemple, alimentation par une chaufferie collective à l'échelle d'un quartier) ;
- une présentation des caractéristiques initiales et finales de l'ensemble à rénover, des interventions prévues et du phasage des travaux ;

- un plan de financement abouti, mettant notamment en évidence les fonds propres et les subventions mobilisables par l'organisme.

Le comité se réserve la possibilité de demander à l'organisme toute information nécessaire à la bonne expertise de son dossier.

Article 7 : Instruction simplifiée éco-PLS-Feder

Après l'article 14 est inséré l'article 14 ter suivant :

« Article 14 ter : Instruction simplifiée éco-PLS-Feder

Afin de simplifier les démarches multiples de demande de financements des opérations de rénovation énergétique, notamment la constitution du dossier éco-PLS et du dossier de subventions Feder, une expérimentation de mutualisation de ces instructions sera examinée courant 2015 sur les régions Nord – Pas de Calais et Lorraine afin d'aboutir à une instruction optimisée pour l'ensemble des acteurs.

Un bilan de ces expérimentations sera réalisé avant sa généralisation le cas échéant sur 2016. »

Article 8 : Rendu-compte des prêts délivrés par la Caisse des dépôts et consignations

Dans l'article 16 de la convention du 4 mai 2012, le 1^{er} alinéa est complété ainsi :

« pour les opérations ayant bénéficié de ce prêt » est remplacé par « pour les opérations bénéficiant d'éco-prêt logement social engagés ou signés ».

Dans l'article 16, le tiret « Segment de patrimoine auquel appartient un bâtiment, défini dans la convention d'utilité sociale (dès que possible) » est remplacé par « Nombre de logements au sein du bâtiment avant réhabilitation ».

L'article 16 de la convention du 4 mai 2012 est ensuite complété par le texte suivant :

- Les phrases « la Caisse des dépôts veille, selon une procédure interne, au respect par les organismes de leur programme d'intervention qui garantit la quotité maximale de 70 % de logement de classe D. » et la suivante « En outre, la Caisse des dépôts s'engage également à transmettre à l'Etat, chaque mois, la programmation indicative quinquennale des organismes » sont remplacées par : « Durant la période transitoire indiquée à l'article 2.3, la Caisse des dépôts et consignations s'engage à vérifier les attestations remises par les bailleurs sociaux, en suspendant le cas échéant la délivrance des prêts, afin de faciliter l'obligation de transmission des programmes d'intervention quinquennaux pesant sur les organismes lors de leur première demande de prêt. »

Article 9 : Caractéristiques techniques des travaux d'économie d'énergie donnant droit aux prêts applicables aux bâtiments achevés avant le 1^{er} janvier 1948

Les annexes 1 et 2 de la convention du 4 mai 2012 sont remplacées respectivement par les annexes 1 et 2 du présent avenant.

Article 10 : Non novation et prise d'effet

Les clauses de la convention du 4 mai 2012 non modifiées par le présent avenant sont inchangées. En cas de contradiction entre les dispositions de ladite convention et celles de l'avenant, les dispositions de l'avenant prévalent.

Les dispositions du présent avenant s'appliquent à compter de sa date de signature.

Les articles 1 et 2 s'appliquent en revanche, aux éco-PLS émis à compter du 1^{er} janvier 2013, et l'article 4 aux éco-PLS émis à compter du 1^{er} juillet 2013.

Fait à Paris, le - 3 JUIL. 2015

Sylvia Pinel
Ministre du logement et de l'égalité des
territoires



Pierre-René LEMAS
Directeur général de la Caisse des dépôts et
consignations



Annexe 1 : Caractéristiques techniques des travaux d'économie d'énergie donnant droit aux prêts applicables aux bâtiments visés à l'article 9 de la convention du 4 mai 2012

RTE : Réglementation thermique applicable aux bâtiments existants : arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

CEE : Certificats d'économie d'énergie : arrêté du 19 juin 2006 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie et tous les arrêtés rectificatifs qui ont suivi, notamment les arrêtés des 19 décembre 2006, 22 novembre 2007, 21 juillet 2008, 23 janvier 2009, 28 juin 2010, 15 décembre 2010, 14 décembre 2011, 28 mars 2012 et 31 octobre 2012 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie. Cette liste n'est pas exhaustive et doit être actualisée en fonction des textes rectificatifs en vigueur.

Le tableau ci-dessous recense les interventions donnant droit au prêt pour les bâtiments visés à l'article 9 de la convention du 4 mai 2012 (bâtiments achevés avant le 1^{er} janvier 1948). Concernant les caractéristiques thermiques présentées dans ce tableau, elles ne sont présentées qu'à titre indicatif et devront être actualisées selon les textes en vigueur.

	Intervention	Exigences
Isolation	Toiture terrasse, rampants de toiture ; planchers de combles perdus	- CEE niveau max pour toitures terrasses ($R \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) - CEE niveau max pour Isolation de combles ou de toitures ($R \geq 5 \text{ m}^2\text{K/W}$) Niveau réglementaire RTE
	Murs donnant sur extérieur	Exigences référentiel CEE niveau maximum ($R \geq 2,8 \text{ m}^2\text{K/W}$) (Si existence de pignons, 3 points pour les murs hors pignons et 3 points pour les pignons.) Niveau réglementaire RTE (Si existence de pignons, 2 points pour les murs hors pignons et 2 points pour les pignons.)
	Murs sur locaux non chauffés	Exigences référentiel CEE niveau maximum ($R \geq 2,8 \text{ m}^2\text{K/W}$) Niveau réglementaire RTE
	Planchers bas sur extérieur, parkings collectifs ou locaux non chauffés	Exigences référentiel CEE niveau maximum ($R \geq 2,4 \text{ m}^2\text{K/W}$) Niveau réglementaire RTE
	Baies vitrées	Exigences référentiel CEE niveau maximum ($U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$) Niveau réglementaire RTE
	Ventilation	VMC SF hygro ou VMC double flux
Autres installations ou remplacements du système de ventilation (ventilation naturelle hygro ou stato-mécanique ou VMC simple flux)		Niveau réglementaire RTE
Chauffage	Pose de radiateurs chaleur douce et de robinets thermostatiques	Exigences référentiel CEE
	Isolation réseau hors volume chauffé	Exigences référentiel CEE

	Installation d'un système de régulation de chaudière à combustible liquide ou gazeux	Si la chaudière n'est pas changée et si elle ne disposait pas d'un tel dispositif. Systèmes éligibles décrits dans le référentiel des CEE : - programmeur d'intermittence - régulation par sonde de température extérieure
	Chaudière basse température ou chaudière à condensation, individuelle ou collective	Non éligible si passage d'un système de chauffage collectif à un système de chauffage individuel. Exigences référentiel CEE
	Raccordement réseau de chaleur alimenté en énergies renouvelables	Éligible si le réseau de chaleur est éligible à la TVA à taux réduit (c'est-à-dire utilise au moins 50% d'énergies renouvelables)
	Chaudière biomasse	- Chaudière biomasse individuelle et appareil indépendant de chauffage au bois : Niveau réglementaire RTE - Chaudière collective : Niveau réglementaire RTE
	Pompe à chaleur	Exigences référentiel CEE niveau maximum : (- COP \geq 4 pour PAC air / eau et eau / eau - COP \geq 3,6 pour PAC air / air) Niveau réglementaire RTE
Energie solaire	Eau chaude sanitaire solaire (solaire thermique)	Exigences référentiel CEE
	Electricité photovoltaïque	Normes EN 61215 ou NF EN 61646
Confort d'été	Pose d'occultations solaires extérieures pour les pièces orientées nord-ouest, ouest et sud-ouest	Exigences équivalentes aux précisions des articles 10, 11, 12 et 14 de la RTE
	Pose d'occultations solaires extérieures pour toutes les pièces	

Annexe 2 : Détail des points attribués aux travaux d'économie d'énergie donnant droit aux prêts applicables aux bâtiments visés à l'article 9 de la convention du 4 mai 2012

	Intervention	Points attribués
Isolation	Toiture terrasse, rampants de toiture ; planchers de combles perdus	4
		3
	Murs donnant sur extérieur	6
		4
	Murs sur locaux non chauffés	3
		2
	Planchers bas sur extérieur, parkings collectifs ou locaux non chauffés	3
2		
Baies vitrées	4	
	3	
Ventilation	Ventilation naturelle hygro ou stato-mécanique ou VMC simple flux	2
	VMC SF hygro ou VMC double flux	3
Chauffage	Pose de radiateurs chaleur douce et de robinets thermostatiques	1
	Isolation réseau hors volume chauffé	1
	Installation d'un système de régulation de chaudière à combustible liquide ou gazeux	1
	Chaudière basse temp. ou à condensation.	4
	Raccordement réseau de chaleur alimenté en énergies renouvelables pour plus de 50%	4
	Chaudière biomasse	4
		4
Pompe à chaleur	4	
	3	
Energie solaire	Eau chaude sanitaire solaire (solaire thermique)	3
	Electricité photovoltaïque	1
Confort d'été	Pose d'occultations solaires extérieures pour les pièces orientées nord-ouest, ouest et sud-ouest	2
	Pose d'occultations solaires extérieures pour toutes les pièces	3