



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

LES CONTRATS DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE : COMMENT ALLER PLUS LOIN ?

Fiche 5.3 Rénover des logements sociaux



Contrat de
Transition
Écologique

UN ÉTAT DES LIEUX DE LA SITUATION

En 2020, le parc locatif social compte environ 250 000 passoires thermiques. Ce terme désigne les bâtiments les plus consommateurs en énergie et les plus émetteurs en gaz à effet de serre. Ils présentent une étiquette de diagnostic de performance énergétique (DPE) de catégorie F ou G. **Rénover ces logements énergivores est une priorité tant pour le climat que pour le pouvoir d'achat des occupants.**

QUEL PLAN D'ACTIONS POUR VOTRE TERRITOIRE ?

■ 1^{re} étape : contacter les bailleurs sociaux de votre collectivité

La première étape est de dresser un état des lieux des logements sociaux de votre collectivité. Pour cela, vous pouvez prendre contact avec tous les bailleurs sociaux présents sur votre collectivité et réaliser inventaire avec eux du nombre de logements sociaux ainsi que de leur état.

■ 2^e étape : inciter les bailleurs sociaux à embarquer la rénovation énergétique lors de travaux dans leur patrimoine

Depuis le 1^{er} janvier 2017, lorsque des travaux importants (ravalement de façade, réfection de toiture, transformation de garages, combles ou pièces non aménagées en pièces habitables) sont réalisés sur un bâtiment, des travaux d'isolation thermique doivent simultanément être engagés. Vous pouvez donc sensibiliser les bailleurs sociaux à cette obligation et les inciter fortement à entreprendre des travaux de rénovation énergétique.

■ 3^e étape : favoriser l'émergence d'une offre de rénovation performante et à coûts maîtrisés

Vous pouvez vous informer sur le programme CEE EnergieS-prong [en cliquant ici](#) et partager les ambitions de ce projet avec les bailleurs sociaux. L'objectif de ce programme est de mutualiser les programmes de rénovation énergétique des logements sociaux. Son ambition est en effet de déployer à grande échelle des rénovations énergétiques zéro énergie. Ce programme accompagne des bailleurs sociaux dans leurs projets de rénovation énergétique.

Le principe est d'identifier des logements ayant des caractéristiques techniques semblables (année de construction, typologie du bâti, système de chauffage, etc.), puis de mettre en place localement une filière industrielle de rénovation « en masse » des logements concernés, en s'appuyant sur des entreprises locales existantes. La méthode, déjà expérimentée avec succès aux Pays-Bas, permet de réaliser la rénovation énergétique de plusieurs milliers de logements en seulement quelques jours, au lieu de plusieurs mois dans un processus traditionnel, en minimisant la gêne apportée aux occupants et en optimisant les interventions menées sur site.

■ 4^e étape : appuyer la recherche de financements pour des projets de rénovation énergétique de logements sociaux

Les certificats d'économie d'énergie et coup de pouce sortie du fioul copropriétés : le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE) repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie. Ceux-ci doivent ainsi promouvoir activement l'efficacité énergétique auprès des consommateurs

d'énergie : ménages, collectivités territoriales ou professionnels. Le coup de pouce sortie du fioul permet de bonifier les opérations dans les immeubles collectifs qui remplacent leur chaudière fioul dans le cadre d'une rénovation globale.

Les éco-PLS : la Banque des territoires met à la disposition des bailleurs sociaux un prêt à taux très réduit pour le financement de la rénovation énergétique des logements du parc social : l'éco-prêt logement social (éco-PLS). C'est un prêt d'un montant de 9000 à 22000 euros par logement, assorti de conditions concernant le gain énergétique minimal à atteindre à l'issue des travaux. [Pour plus d'informations, cliquez ici.](#)

Les subventions du Fonds européen de développement économique régional (FEDER) fléchées par la Région : plusieurs régions apportent des subventions aux programmes de rénovation énergétique des bâtiments (logements sociaux et bâtiments publics), dans le cadre des programmes opérationnels du FEDER.


Les subventions et prêts accordés par la banque européenne d'investissement (BEI) : la banque européenne d'investissement, un des principaux bailleurs des fonds destinés à la lutte contre le changement climatique au niveau mondial, peut également proposer, à la demande des bailleurs sociaux, des offres de prêts adaptés et, dans certains cas, des subventions, pour le financement de la rénovation énergétique des logements sociaux. [Pour plus d'informations, cliquez ici.](#)

■ 5^e étape : rappeler aux bailleurs l'existence d'un dégrèvement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les projets de rénovation de logements sociaux

L'article 1391 E du Code général des impôts permet aux bailleurs sociaux de déduire un quart du montant hors taxes des travaux de rénovation réalisés sur leur patrimoine, hors subventions perçues pour ces dépenses.



Le territoire de Grand Arras a engagé la rénovation énergétique de la tour Cézanne qui compte 103 logements (isolation par l'extérieur avec des matériaux biosourcés, panneaux solaires...). Pour ce projet, la communauté de communes a fait appel à plusieurs financements différents : acteurs sociaux, Région, État, Europe, etc. [Pour plus d'informations, cliquez ici.](#)

 **Cédric Lasso**, directeur du développement territorial de la Communauté urbaine du Grand Arras
c.classon@cu-arras.org 03 21 21 87 69

QUELS ACTEURS POUR VOUS ÉPAULER ?

Vous pouvez utilement vous rapprocher des directions régionales de la Banque des territoires, de la Banque européenne d'investissement, de la région et des services déconcentrés de l'État (DREAL, DDT-M).



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*