

SOUTIEN A LA RENOVATION DU PARC LOCATIF SOCIAL POUR PRÉVENIR LA PRECARITE ENERGETIQUE

Le Département a souhaité réorienter ses aides vers le soutien à la réhabilitation du parc de logements sociaux dans le cadre d'une approche concertée avec les bailleurs sociaux, les EPCI et l'action sociale selon deux axes :

- agir en lien avec les bailleurs sociaux sur la prévention des risques des ménages en situation de précarité énergétique dans le parc public en éradiquant les passoires thermiques dans la parc HLM (classes E, F et G au DPE).
- agir prioritairement sur les immeubles dans lesquels les ménages sont mis en difficulté par rapport au coût de l'énergie du fait, soit de bâtiments mal isolés contre le froid ou la chaleur, soit de l'inadaptation ou du prix des ressources énergétiques à leur revenu, soit de l'usage de l'énergie.
- agir prioritairement sur les territoires excédentaires en logements classés E, F ou G, et en particulier les territoires de montagne et ruraux doublement impactés par la précarité énergétique habitat et transport.

Ce dispositif s'adosse par ailleurs à une dynamique nationale et locale impulsée par la Loi Climat et Résilience d'août 2021 qui vise à éradiquer les passoires thermiques. Seront interdits à la location les logements de classe G en 2025, F en 2028 et E en 2033.

Le Département, à travers ce dispositif entend :

- **Avoir un effet levier du point de vue de l'utilisateur :**
 - En prenant en compte les critères d'occupation sociale dans la politique de soutien aux opérations.
 - En évaluant le résultat pour l'utilisateur : maîtrise du niveau de quittance globale suite à la rénovation (réflexion en coût global loyer + charges).
- **Introduire une logique de priorité sociale dans la programmation de la réhabilitation du logement social**
 - En faisant dialoguer l'approche patrimoniale des bailleurs sociaux et l'action de terrain des travailleurs sociaux.
 - En se positionnant dans une approche territoriale complémentaire soit en intervenant sur des EPCI qui n'ont pas de politique en la matière soit en complément des dispositifs portés par les EPCI.

Enfin, les acteurs du PALHDI impliqués dans l'action de lutte contre la précarité énergétique constatent un besoin de coordination et de partage des informations pour mieux cibler les interventions, les rendre plus efficaces et surtout apporter une réponse adaptée à la situation sociale et patrimoniale des groupes concernés, dans une logique de prévention des risques.

C'est pourquoi, dans le cadre des expérimentations du PALHDI, le Département, l'Action sociale, l'Etat, les bailleurs sociaux et les EPCI ont souhaité développer une méthodologie de repérage des groupes « sensibles » par une approche croisée et concertée des données sociales et patrimoniales. Cette approche croisée est partie prenante de ce dispositif.

CIBLES PATRIMONIALES PRIORITAIRES DU DÉPARTEMENT

- les immeubles classés G, F et E au DPE (par ordre de priorité).
- les EPCI sur lesquels la part des logements classés G, F ou E est supérieure à la moyenne départementale.
- les immeubles considérés comme « en crise » du point de vue de l'action sociale, des EPCI, des communes, ou des associations de défense des locataires.
- des immeubles identifiés comme prioritaires par les bailleurs dans leur plan stratégique de patrimoine et faisant l'objet d'une rénovation programmée dans l'année qui présentent une double problématique sociale et patrimoniale.
-

MODALITÉS DE CHOIX DES OPERATIONS A INSCRIRE EN PROGRAMMATION DEPARTEMENTALE

Le Département se dote d'une méthodologie de diagnostic partagé du risque social sur ces résidences avec 2 finalités :

- Concernant les immeubles repérés par l'action sociale et les fédérations de locataires : rechercher avec les partenaires les solutions pour sortir de la « crise » (médiation, accompagnement des occupants, petits travaux palliatifs, transparence sur le quittancement des charges, amélioration du cadre de vie, ou projet de rénovation à prioriser dans le cadre du PSP du bailleur).
- Concernant les immeubles inscrits en programmation des EPCI, dans le cadre des PSP des bailleurs : orienter prioritairement les aides du Département sur les résidences qui présentent une double problématique sociale et patrimoniale.

Cette méthodologie s'appuie sur outil de diagnostic partagé du risque social à partir de quelques indicateurs simples à mobiliser par les partenaires et sur une approche qualitative des résidences concernées, du point de vue de l'action sociale, des EPCI et des bailleurs.

L'étiquette énergétique (E, F ou G) des bâtiments est l'un des principaux indicateurs en cohérence avec la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Le choix des opérations soutenues sera conduit conjointement par l'EPCI et le Département, en lien avec les travailleurs sociaux des territoires, les fédérations de locataires et les bailleurs sociaux.

La fiche de repérage et de programmation Départementale est jointe en annexe au présent document.

MOYENS FINANCIERS

Le Département consacrera une enveloppe de 14 400 000 € à ce programme (Autorisation de Programme 9T) sur la période 2023-2028 soit 2.4 millions d'euros par an au titre du fonds d'aide pour l'éradication des passoires thermiques.

Le dispositif proposé par le Département accompagne les aides mises en place dans les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat. Il pourra également soutenir des opérations sur les territoires où il n'existe pas encore de dispositif de soutien à la rénovation du parc social.

L'enveloppe départementale est fongible avec le dispositif de soutien aux PLAI dans le diffus.

UNE CONTREPARTIE : MAITRISE DE LA QUITTANCE

En contrepartie de l'aide qu'il apporte aux rénovations, le Département souhaite que les bailleurs s'engagent dans un processus de maîtrise globale de la quittance (loyer + charges) pour leurs locataires.

La rénovation ne doit pas se traduire, pour les occupants, par une hausse du couple loyer et charges composé par :

- Les consommations d'énergie (chauffage et eau chaude sanitaire)
- Les charges d'entretien des équipements
- Les loyers
- L'application d'une 3^{ème} ligne de quittance (contribution des locataires au financement des économies d'énergie – sur 15 ans et en théorie jusqu'à due concurrence des gains espérés sur les consommations).

Cette maîtrise de la quittance s'entend à coût d'énergie constant et sans évolution notable des usages.

Cette maîtrise globale de la quittance sera évaluée en 2 temps :

- De manière théorique au moment de la rénovation thermique (examen du plan de financement et de l'équilibre théorique de l'opération, gain sur les consommations, évaluation des charges d'entretien...).
- Ce critère est intégré à la fiche de repérage et de programmation Départementale et concourt à la priorisation des opérations soutenues.
- Par une évaluation des groupes ciblés conjointement par le bailleur, l'EPCI et le Département, 2 ans après livraison dans le cadre des travaux menés par Absise (association des bailleurs sociaux de l'Isère) sur le suivi de la performance énergétique des livraisons d'immeubles neufs et rénovés.

Un rendez-vous annuel permettra à Absise de rendre compte de cette évaluation dans les instances du Plan Départemental de l'Habitat.

MODALITES D'INTERVENTION

TYPES DE TRAVAUX SOUTENUS

Seront prioritairement soutenus par le Département les travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et de la gestion des fluides pour les locataires :

- Renforts d'isolation des parois opaques
- Conversion énergétique et système d'énergie renouvelable
- Changement des équipements de chauffage avec individualisation des consommations
- Mise en œuvre de système de ventilation performants
- Remplacement des menuiseries extérieures

CRITERES POUR PRIORISER LA PROGRAMMATION

Les opérations seront priorisées comme suit :

Les opérations de rénovation ou d'amélioration ayant fait l'objet d'un repérage « **immeuble en crise** » seront examinées prioritairement dans le cadre du dispositif.

Performance énergétique :

- Avant travaux :
 - étiquettes F-G
 - éventuellement E dans un bâtiment comprenant également des logements F-G minoritaires, ou si les logements F-G ont déjà été rénovés à l'échelle de l'EPCI.
- Après travaux : étiquettes C ou mieux, exceptionnellement D (*pour des logements en classe G avant travaux grevés par des contraintes techniques particulières empêchant l'atteinte de la classe C*).

Types d'opérations : rénovation globales (supérieures à 20 k€/logement).

Territoires : EPCI sur lesquels les passoires thermiques sont surreprésentées

Niveau de ressources moyen des ménages : pourcentage de ménages en dessous de 60 % des plafonds de ressources HLM (c'est-à-dire niveau de ressources PLAI) et interventions du FSL sur le groupe en n-1.

Composition du plan de financement de l'opération : évaluation du niveau d'aide publique par rapport aux autres financements

Maîtrise de la quittance globale : loyer + charges + 3^{ème} ligne de quittance

MONTANT DE L'AIDE

L'aide sera de 10 % du prix de revient TTC de l'opération dans la limite de :

- **2 000 € par logement sur les territoires où la part de passoires thermiques est inférieure à 10 %** (source RPLS 2021)
- **4 000 € par logement sur les territoires où la part de passoires thermiques est comprise entre 10 % et 50 %**
- **6 000 € par logement sur les territoires où la part de passoires thermiques est supérieure à 50 % du parc de logements sociaux**

Par exemption, le plafond de subvention applicable aux logements PLAI des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion est fixé à 6 000 € par logement sur l'ensemble du Département.

Par exception les opérations de rénovation de logements, propriété des communes et gérés par les bailleurs dans le cadre de baux à réhabilitation, emphytéotique ou à construction, bénéficient d'un **financement majoré** dans les mêmes conditions que la rénovation des logements communaux à savoir :

- **Un montant de travaux subventionnable plafonné à 60 000 €**
- **Une subvention de :**
 - 10 % du prix de revient TTC sur les communes dont l'indice de richesse est inférieur ou égal à 15
 - 15 % du prix de revient TTC sur les communes dont l'indice de richesse est compris entre 16 et 25
 - 20 % du prix de revient TTC sur les communes dont l'indice de richesse est supérieur ou égal à 26
- **Ce financement majoré est limité aux opérations de 1 à 5 logements.**

COMPOSITION DES DOSSIERS

POUR LA PROGRAMMATION :

- La fiche de repérage et de programmation du Département dûment complétée par le bailleur (fiche jointe en annexe au présent document).

POUR LA DÉCISION DE FINANCEMENT

- Une lettre de demande adressée au Président du Département
- Une note de présentation du programme comprenant :
 - Plan de situation, localisation
 - Programme de travaux
 - Un prix de revient prévisionnel
 - Un plan de financement et impact de la rénovation sur la quittance après travaux

- Les résultats de l'enquête locataire loyer + charges avant / après travaux
- Le compte rendu de la concertation locative
- Diagnostic énergétique avant / après travaux
- La fiche de repérage et de programmation du Département actualisée si nécessaire
- Le bail à réhabilitation, emphytéotique ou à construction si demande d'aide majorée

PIECES COMPLEMENTAIRES

- Attestation de récupération ou non de la TVA
- RIB
- N°SIRET

EVALUATION DU DISPOSITIF

En complément de l'évaluation menée par les bailleurs sur les effets des rénovations thermiques sur les consommations d'énergie et sur la maîtrise de la quittance pour le locataire, ce dispositif fera l'objet d'une évaluation annuelle.

Cette évaluation aura notamment pour effet de montrer comment les remontées de l'action sociale, des territoires et associations de locataires sont prises en charge et traitées par les bailleurs, nécessitant la réalisation de travaux ou non.

Cette évaluation pourra conditionner la suite du dispositif.