

Fiche N°16
information pour l'instruction de dossiers « réhabilitation » relatifs
aux travaux d'économie d'énergie

« Comment prendre en compte un programme de réhabilitation
comportant une restructuration des logements et un changement
d'usage locatif ? »

Dossier FEDER et dossier commun aux autres financeurs



Question :

Comment prendre en compte un programme de réhabilitation comportant une restructuration des logements et un changement d'usage locatif ?

J'ai un programme immobilier conventionné dont l'usage locatif n'est plus vocation au regard de la demande sur le territoire donnée, et pour lequel une restructuration permettrait de répondre à une nouvelle offre locative. Lors de cette réhabilitation, des travaux d'économie d'énergie seront effectués.

Exemple :

- un foyer - logement de 50 studios/T1 serait restructuré en 25 logements ordinaires. La convention dite "APL" initiale serait annulée pour une nouvelle, ou un avenant, identifiant le nouvel usage locatif ;
- un programme de 25 logements ordinaires serait restructuré en un foyer - logement de 50 studios/T1. La convention dite "APL" initiale serait annulée pour une nouvelle, ou un avenant, identifiant le nouvel usage locatif.

Réponse :

Du point de vue administratif, l'arrêté 30 décembre 1987 relatif à la nature des travaux finançables en PALULOS identifie notamment des travaux prioritaires portant sur le bâtiment, devant être justifiés, comme la restructuration de logements et la modification des volumes bâtis et de l'aspect des bâtiments.

Le CCH prévoit à l'article R323-3 et suivants les travaux pouvant bénéficier de la subvention PALULOS pour la réhabilitation de logements conventionnés achevés il y a plus de 15 ans suite à une aides à la pierre.

Si comme pour la procédure de vente de logements sociaux, le bailleur - propriétaire du programme immobilier justifie, auprès du Préfet de département, de l'intérêt de modifier l'usage locatif social initial, qui ne répond plus à la demande sur ce territoire par exemple, pour un autre usage locatif social tout en restant conventionné, le changement d'usage locatif sera pris en compte par les services de l'État.

On s'appuie ici sur la procédure du conventionnement régie par l'article R353-1 et suivants du CCH.

Attention, pour ce qui concerne le foyer – logement, sa fermeture ou sa création sont soumises à la validation du Préfet de département, en lien avec les partenaires locaux, pour l'arrêté de gestion de la dite structure et les aides au fonctionnement.

Du point de vue des travaux d'économie d'énergie, il convient que le dossier soit présenté de la sorte :

- un document détaillant la surface habitable avant travaux et le nombre de logements correspondant accompagné de la performance énergétique constatée en masse globale, rapporté au m² de SH, accompagné d'un logement de référence par typologie (T1 - T2 - T3 ...).
- un document détaillant la surface habitable après travaux et le nombre de logements correspondant accompagné de la performance énergétique constatée en masse globale, rapporté au m² de SH, accompagné d'un logement de référence par typologie (T1 - T2 - T3 ...).

Sous condition que la Surface habitable soit la même avant et après travaux.

Pour les plafonds de la subvention au logement, ne seront pris en compte que le nombre de logements à l'issue de la restructuration (après travaux).

-
-
-
-
-
-
-

•