

Fiche N°01
information pour l'instruction de dossiers « réhabilitation » relatifs
aux travaux d'économie d'énergie

« Éligibilité des logements et des opérations »
Dossier FEDER et dossier commun aux autres financeurs



Question :

Comment peut on savoir si une opération dite de « logements sociaux » est éligible aux aides à la réhabilitation thermique du parc existant ?

Réponse :

Les critères d'éligibilité et modalités d'instruction sont définis en jurisprudence des différentes aides, pour définir les logements locatifs sociaux conventionnés du parc public éligibles.

Pour définir le parc social, on ne doit pas retenir le caractère social d'une structure mais bien la notion régalienne du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui définit le parc locatif social conventionné.

Le logement social est un régime juridique de location par lequel les bailleurs, dits d'habitations à loyers modérés (HLM), signent une convention avec l'État, **en contrepartie d'une aide (subvention ou prêt : PLAI, PLUS, PLS ou PALULOS communales) qu'il a obtenue lors d'une création ou d'une acquisition-amélioration.**

Un logement social est un logement destiné à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

Ces habitations sont louées à des personnes et des familles sous condition de ressources (Cf. circulaire annuelle de plafonds de ressource). Les logements sociaux sont conventionnés et à ce titre, les locataires peuvent prétendre à une aide personnalisée au logement (APL) qui vient en déduction des loyers dus aux organismes gestionnaires.

Sont exclues, pour les aides du nouveau dispositif de financement de la réhabilitation thermique, les opérations de logements locatifs sociaux inscrites dans une convention liée au programme national de renouvellement urbain (ANRU).

Définition du code de la construction et de l'habitation (CCH) :

Les logements conventionnés du parc public sont des logements locatifs pour lesquels le propriétaire bailleur a signé avec l'État, ou son représentant, une convention dite « APL » suite à une aide à la pierre (subvention ou prêt prévus aux articles R331-1 et suivants pour la construction puis aux R323-1 et suivants du CCH pour la réhabilitation suite à la création d'offre nouvelle [Cf. ci-dessus]) dans le cadre de la production de l'offre nouvelle de logements sociaux. Le régime juridique applicable aux logements locatifs conventionnés fait l'objet des articles L353-1 et suivants et R353-1 et suivants du CCH.

Exemple :

Une opération a reçu une subvention PLUS en 1990 pour la création de 15 logements et la convention dite « APL » est publiée aux hypothèques l'année suivante. Les logements sont mis en service en 1992.

En 2010, un projet de réhabilitation, dont un lot de travaux relatifs aux économies d'énergie, est acté par le bailleur. Selon les classes d'énergie de départ et la cible énergétique envisagée, le dossier est éligible au FEDER et/ou aux autres aides (Région, ECO-prêt ...).