



La réhabilitation énergétique du parc existant : L'Eco Prêt logement social réhabilitation





Caisse
des Dépôts

FONDS D'ÉPARGNE

INTRODUCTION / LES FONDS D'ÉPARGNE DE LA CDC ET LE LOGEMENT SOCIAL

- La Direction des Fonds d'Épargne gère la majeure partie de l'épargne réglementée (Livret A, LDD) : 17 Md € à fin septembre
- Grâce à une gestion avisée de cette ressource, la CDC rémunère les épargnants (Taux LA : 1.25% depuis le 1er août), rémunère la collecte de l'épargne (0.98 %) et consent des prêts au monde HLM
- Coût actuel de la ressource pour la CDC : $TLA + 0.98 = 2.23\%$
- Les prêts standards à la construction (PLUS) et à la réhabilitation (PAM) sont actuellement distribués à $TLA + 0.60$ (1.85 %, c'est-à-dire bonifiés de 38 points de base par les Fonds d'épargne
- Stratégie DD des Fonds d'épargne : offrir une « gamme verte » de prêts encore plus bonifiés sur critères environnementaux. 1ère entrée DD : l'efficacité énergétique
 - 2006 : lancement du Prêt Energie Performance construction, qui finance à présent les logements sociaux BBC ($TLA + 40$)
 - 2008 : lancement du prêt Energie Performance Réhabilitation, devenu depuis éco-prêt logement social réhabilitation

Rappel du dispositif antérieur : le Prêt Energie Performance Réhabilitation (2008)

- Un audit énergétique préalable pour éclairer le choix du maître d'ouvrage et orienter la nature des travaux
- Une obligation de moyens matérialisée par un menu de travaux (faute de méthode de calcul opposable pour la consommation projetée)
- Une aide proportionnelle à l'ampleur des travaux thermiques (quotité de prêt variable)
- Un prêt ouvert à toutes les opérations de réhabilitation à composante thermique
- Enveloppes : 1 Md€ de prêt, 55 M€ de bonification de la CDC – section générale

Dispositif 100% CDC, dans le contexte de l'avant-Grenelle

Naissance du dispositif Eco Prêt logement social réhabilitation

- ✓ Art 5 projet de Loi « Grenelle 1 » : programmation des rénovations thermiques de 800 000 LLS d'ici 2020 (Loi du 3 août 2009)
- ✓ Annonce du Ministre au Congrès HLM en septembre 2008
- ✓ Evolution du prêt Energie Performance Réhabilitation pour financer l'amélioration de 100 000 logements très énergivores, prévus sur 2009-2010.
- ✓ Mise en place d'une enveloppe de 1,2 Md€. Produit lancé le 1^{er} mars 2009, suites aux conventions Etat / CDC / USH du 26 février

L'écoprêt Logement Social Réhabilitation – Le dispositif

- Dispositif réservé exclusivement aux rénovations de logements sociaux présentant une consommation en énergie primaire pour les 5 usages conventionnels supérieure à 230 kwh/m²/an)
- Obligation de viser après travaux une consommation inférieure à 150 kWh/m²/an (cible modulée par les coefficients de climat et d'altitude)
- Réalisant au minimum 80 kwh ep/m²/an d'économie d'énergie

→ Il s'agit de 3 conditions cumulatives

L'écoprêt Logement Social Réhabilitation – Méthodologie impérative

- ✓ Réalisation par un bureau d'étude externe de l'audit énergétique préalable qui permettra de vérifier la réalisation des trois conditions cumulatives et de préconiser des travaux adaptés
- ✓ Utilisation de la méthode de calcul Th-CE-ex pour déterminer les niveaux de performance avant / après travaux (publiée avec la RT globale 2008)

L'écoprêt logement social réhabilitation - caractéristiques financières

- ✓ Validité du dispositif : 2009-2010
- ✓ Taux d'intérêt fixe de 1,9 %
 - ✓ Surbonification Fonds d'épargne de 70 M€ + bonification fonds propres CDC de 70 M€ = surcoût de 140 M€ par rapport au prêt standard
- ✓ Durée de l'emprunt sur 15 ans
- ✓ Un financement progressif augmentant avec le gain d'énergie prévu : montants forfaitaires variant de 9 K€ à 16 K€ par logement en fonction de l'économie d'énergie visée
- ✓ Un bonus de qualité globale : majoration du prêt de 2 k€/ logement en cas de labellisation HPE ou BBC rénovation dans le cadre certification permettant d'améliorer le confort et la sécurité

L'écoprêt logement social réhabilitation – Voie dérogatoire

Concerne les immeubles achevés avant le 1er janvier 1948 : pas encore de méthode de calcul réglementaire applicable.

- Le niveau de performance initial est établi par la méthode DPE spécifique aux immeubles d'avant 1948 (relevés des consommations réelles).
II FAUT ETRE CLASSE E, F ou G par le DPE pour bénéficier de l'éco-prêt
- Le bailleur s'engage sur une obligation de moyens : mettre en œuvre un certain nombre de travaux figurant dans un menu à points déterminant le montant du prêt Caisse des Dépôts : le montant augmente avec le nombre de points
- La fourchette de financement sera identique à celle appliquée pour les logements achevés après le 1er janvier 1948 (de 9 à 16 k€ par logement)

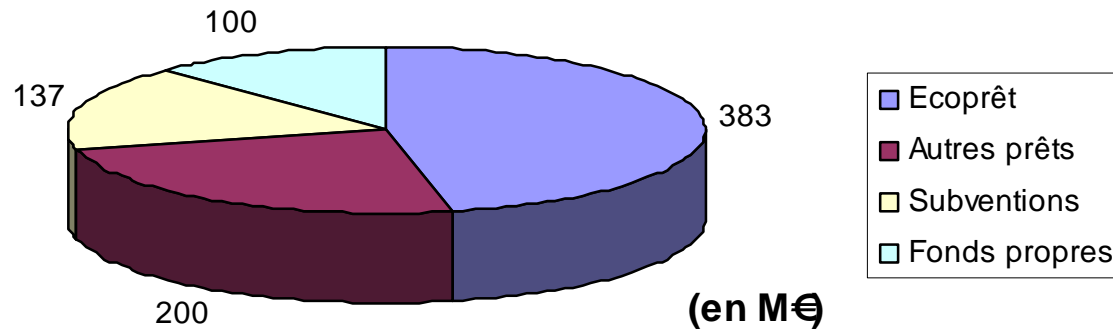
L'écoprêt logement social réhabilitation – La mise en œuvre des travaux

- Une procédure sans agrément : instruction CDC, mais nécessité du conventionnement APL
- Procédure d'information de la DDEA ou du délégataire avec accord tacite sous 8 jours
- Les travaux devront avoir démarré au + tard 6 mois après l'offre de prêt et être achevés au + tard 2 ans après cette même date, avec possibilité d'allongement à 3 ans, sur accord express de la DDEA ou de son délégataire (il appartient au bailleur d'effectuer la demande)
- Information de l'Etat sur les travaux prévus puis réalisés : un formulaire spécifique a été mis en ligne par la DHUP. Il doit être saisi au moment de la demande de prêt.

L'écoprêt Logement Social Réhabilitation – Prêts engagés au 30 novembre 2009 (1/3)

(9 mois d'existence)

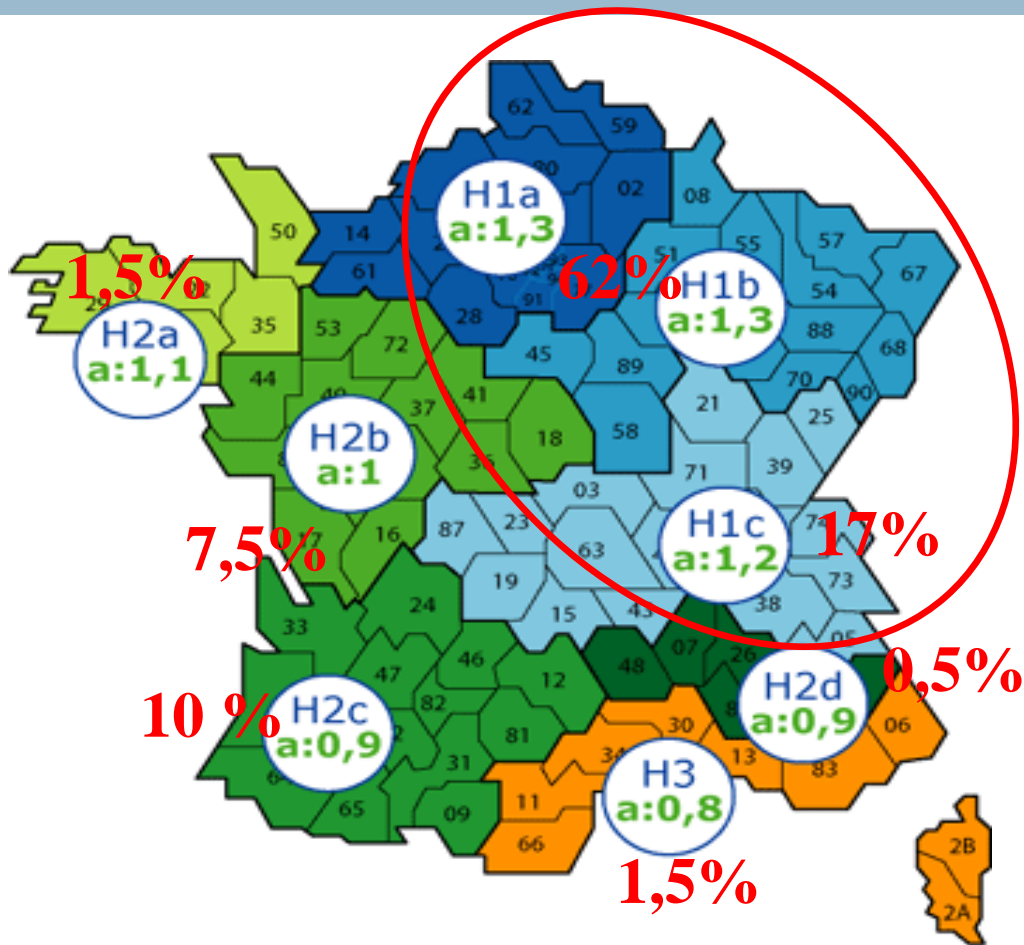
- Nombre de logements : 32 000 (obj 2009 : 40 000)
- Investissement : 820 M€, dont :



Pour un logement :

- Coût de la réhabilitation : 24 500 €
(réhab standard : 10 k€)
- Montant d'écoprêt : 12 k€
- Gain énergétique estimé : 150 kWh / m²/an
soit 11 MWh/m²/an par logement
- CO₂ évité : près de 2 tonnes / logement / an,
soit 61 000 t CO₂ / an au total

L'écoprêt Logement Social Réhabilitation – Prêts engagés au 30 novembre 2009 (3/3)



L'écoprêt Logement Social Réhabilitation – un dispositif d'adossement pour les autres financeurs

- Légitimité d'un dispositif élaboré au niveau national sur la base d'un large consensus d'acteurs
- Intérêt de ne pas disperser la subvention publique : faire converger tous les moyens disponibles vers une cible identifiée (la « queue de peloton »)
- Opportunité d'une synergie administrative, avec le montage d'un dossier unique, voire l'instruction commune des dossiers
- Plusieurs collectivités ont décidé d'adosser leurs subventions sur l'écoprêt
 - ex : Régions Bretagne et Poitou-Charentes : chaque écoprêt déclenche une subvention permettant de ramener l'emprunt à un équivalent « taux zéro »
- FEDER : conformément aux recommandations de la circulaire du 22 juin 2009, la moitié des autorités de gestion organise l'adossement des aides à l'écoprêt.
 - 3 régions auraient opté pour un rapprochement avec la direction régionale de la CDC, selon des modalités variables (guichet unique, dossier unique...) : Bretagne, Champagne-Ardenne, Rhône-Alpes.



**Merci
de votre attention**

