



## Grenelle de l'Environnement

### Convention sur la mise en œuvre du programme d'amélioration de la performance énergétique de 800 000 logements sociaux

#### Entre

**L'Etat**, représenté par **Jean-Louis Borloo**, ministre d'Etat, ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, **Christine Boutin**, ministre du Logement et **Chantal Jouanno**, secrétaire d'Etat chargée de l'Écologie

#### Et

**L'Union sociale pour l'habitat (USH)**, représentée par **Thierry Repentin**, président

Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures et transports

**Présent  
pour  
l'avenir**



# Préambule

## **La rénovation thermique des bâtiments : un chantier prioritaire du Grenelle de l'Environnement**

Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France parmi l'ensemble des secteurs économiques. Il consomme actuellement environ 68 millions de tonnes d'équivalent pétrole, soit 42,5% de l'énergie finale totale. C'est chaque année plus d'une tonne d'équivalent pétrole consommée par chaque Français.

Il génère 123 millions de tonnes de CO<sub>2</sub>, soit 23% des émissions nationales. Ces émissions ont augmenté d'environ 15% depuis 1990. Chaque Français libère ainsi dans l'atmosphère environ deux tonnes de CO<sub>2</sub>.

Les solutions à mettre en œuvre sont pour la plupart connues et ne sont pas techniquement complexes : isolation de la toiture et des murs, changement des fenêtres, ventilation modulée, mise en place de chaudières performantes ou chauffage et production d'eau chaude par des énergies renouvelables, etc. sont des travaux réalisés aujourd'hui quotidiennement en France.

Le programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments constitue un chantier prioritaire du Grenelle de l'Environnement. La mise en œuvre à grande échelle de ce programme réduira durablement les dépenses énergétiques, améliorera le pouvoir d'achat des ménages et contribuera à la réduction des émissions de dioxyde de carbone.

L'objectif du Grenelle de l'Environnement est de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020 et, à cette fin de rénover 400 000 logements chaque année à compter de 2013 pour l'ensemble du parc résidentiel français.

C'est dans cet esprit que, en concertation avec le Mouvement HLM, le projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement fixe comme objectif la rénovation de l'ensemble du parc de logements sociaux, avec, pour commencer, la réalisation des travaux sur les 800 000 logements sociaux les plus consommateurs d'énergie d'ici 2020.

## **Accélérer l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux**

Les organismes d'HLM, acteurs majeurs des politiques publiques de l'habitat, qui gèrent plus de 4 millions de logements, ont pour mission d'offrir aux populations modestes qu'ils logent des logements de qualité à un coût modéré avec des charges maîtrisées.

Grâce aux efforts des bailleurs de logements sociaux et des pouvoirs publics, **les consommations d'énergie des logements HLM sont dès aujourd'hui inférieures de 30% en moyenne à celles de l'ensemble des logements.** Ainsi, le parc HLM, qui accueille 16% de la population, ne contribue aujourd'hui que pour 11% aux émissions de CO<sub>2</sub> produites par le secteur résidentiel. La consommation énergétique moyenne du parc social public en énergie primaire est de 170 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an contre 240 pour l'ensemble du parc résidentiel.

## **La mobilisation du Mouvement HLM**

Parce que le Mouvement HLM veut aller plus loin, parce qu'il tient à continuer à prendre sa part dans les efforts qui sont demandés à la société et en particulier au secteur du logement pour réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, il est prêt, conformément aux objectifs du Grenelle de l'environnement auquel il a été associé, et aux engagements de son « Projet pour le mouvement HLM » adopté au Congrès de Cannes, à amplifier son effort d'amélioration thermique de son patrimoine, avec une priorité pour les logements les plus consommateurs d'énergie.

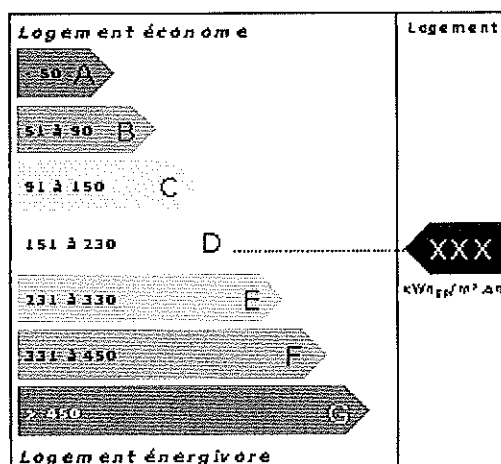
**Ainsi, l'Etat et le Mouvement HLM entendent, dans cet esprit, conduire la rénovation thermique des 800 000 logements les moins performants du patrimoine locatif social.**

**La présente convention a pour objet de définir les conditions de mises en œuvre de ce programme prioritaire du Grenelle de l'Environnement, et de préciser les engagements respectifs des parties signataires.**

## Article 1 – Engagements des organismes HLM.

La situation énergétique des 800 000 logements à rénover est évaluée comme suit :

Classe E 231 à 330 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> /an	Classe F 331 à 450 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> /an	Classe G + de 450 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> /an	TOTAL
600 000	150 000	50 000	800 000



*Classement de la performance énergétique  
(étiquette énergie du diagnostic de performance énergétique)*


Le Mouvement HLM s'engage à améliorer en 12 ans (sur la période 2009-2020) ces 800 000 logements dont la consommation annuelle d'énergie primaire est supérieure à 230 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an, pour la ramener à des valeurs inférieures à 150 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an, c'est-à-dire au moins la classe C, sous réserve que les moyens indiqués à l'article 2 soient disponibles pour ce programme sur l'ensemble de cette période.

Une priorité sera accordée aux logements situés en classe F ou G.

Dans l'immédiat, le Mouvement HLM identifiera les 800.000 logements concernés et engagera en 2009 et 2010 l'amélioration de 100.000 d'entre eux.

Les premiers programmes seront engagés dès le mois d'avril 2009.

Les organismes HLM bénéficiant des dispositifs mentionnés à l'article 2, notamment de l'« éco-prêt logement social », incluront, dans l'information et la communication à destination des différentes parties prenantes, notamment les locataires, la mention suivante :



Le programme de rénovation énergétique des logements sociaux est un engagement du Grenelle Environnement et du Mouvement HLM. Il permet de réduire les consommations et les factures d'énergie, et les émissions de gaz à effet de serre.

**Engagement financier :** pour le financement des opérations, les organismes HLM mobiliseront des fonds propres en tenant compte de leurs disponibilités et de leurs autres programmes d'investissement.

## **Article 2 – Engagements de l'Etat.**

Afin de permettre la réalisation des objectifs de ce programme de rénovation thermique de logements sociaux, l'Etat mettra en place les aides suivantes. Conformément aux engagements du Grenelle de l'Environnement, ces aides, combinées, dont l'Union sociale pour l'habitat estime qu'elles équivalent en moyenne, à une subvention de 20% du montant des travaux, sont comparables à l'apport de l'éco-prêt à taux zéro dont bénéficie le parc privé pour sa rénovation thermique.

### **- un « éco-prêt logement social »**

Une première enveloppe de 1,2 milliards d'euros de prêts au taux fixe de 1,9% sur une durée de 15 ans, est disponible pour financer sur deux ans à partir de 2009 la réhabilitation énergétique de 100.000 logements, selon des modalités définies dans la convention spécifique conclue entre l'Etat et la CDC, figurant en annexe.

Les parties conviennent d'ores et déjà qu'il sera nécessaire, pour assurer la réussite de l'ensemble du programme, de prolonger « l'éco-prêt logement social » sous une forme à définir, au-delà de cette première période de deux ans

### **- un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**

Le dégrèvement de TFPB à hauteur de 25% du montant des travaux d'économie d'énergie prévu par l'article 1391 E du Code général des impôts sera appliqué, en imputant ce dégrèvement pour travaux d'économie d'énergie à l'ensemble des logements sociaux de l'organisme HLM, dépendant d'un même centre des impôts. Cette disposition permettra de donner sa pleine portée à la mesure de dégrèvement. Il sera compensé intégralement par l'Etat aux collectivités locales.

## **Article 3 - Autres sources de financement.**

Pour la réalisation du programme, les organismes HLM pourront, en complément, faire appel aux aides de l'ADEME pour le financement des études préalables (pré-diagnostic, diagnostics...).

Les organismes HLM pourront également solliciter des soutiens du « Fonds chaleur renouvelable » pour le recours aux énergies renouvelables. Le « Fonds chaleur renouvelable » a été mis en place conformément à l'engagement n° 56 du Grenelle de l'Environnement. Il est doté d'un milliard d'euros pour la période 2009-2011, dont une partie sera consacrée à l'habitat social. Il a pour objectif de développer très fortement, à partir de sources renouvelables comme le bois, la géothermie, le solaire, ... la production de chaleur dans le tertiaire et l'industrie, et améliorer et diversifier les sources de chauffage dans l'habitat collectif.

Ces aides pourront être combinées avec celles de l'Union européenne, de l'ANRU, les certificats d'économie d'énergie et les concours des collectivités locales.

La France a obtenu, lors de sa présidence de l'Union européenne, une extension du champ d'intervention du Fonds européen de développement régional (FEDER) aux dépenses liées à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables dans les logements des personnes à faibles revenus.

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie sera substantiellement renforcé à compter de 2009, avec un accent particulier mis sur la lutte contre la précarité énergétique, et en recherchant les moyens d'optimiser l'utilisation des certificats par les organismes HLM. Cette évolution contribuera au financement du programme d'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux.

Par ailleurs, des accords seront négociés entre les organismes et les organisations de locataires en vue de préciser les conditions dans lesquelles pourra s'opérer une juste répartition des économies d'énergie réalisées entre les locataires et les bailleurs. Dans cet objectif, l'Etat mènera pour sa part une réflexion pour améliorer les conditions juridiques, financières et fiscales de cette répartition, pour les locataires du logement social

#### **Article 4 - Suivi de la mise en œuvre de la convention**

Les objectifs du présent accord seront déclinés et concrétisés par chaque organisme HLM pour pouvoir être mis en œuvre.

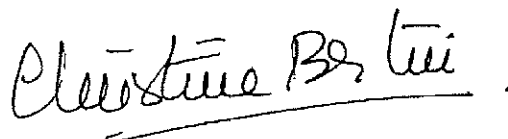
A cette fin des conventions seront conclues entre l'Etat et les organismes. Elles ne constituent pas un préalable au démarrage des programmes et à l'obtention des prêts de la CDC.

L'organisation professionnelle du logement social à ses différents niveaux (Union, Fédérations et Associations Régionales) apportera son appui à la mise en œuvre de ce programme par les organismes HLM.

Un comité de suivi regroupant l'Etat, la CDC, l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations qui en sont membres sera constitué. Il fera un point semestriel de l'avancement du programme, identifiera les difficultés rencontrées et proposera toute mesure visant à favoriser sa réalisation. Il examinera en particulier les résultats obtenus dans les programmes raccordés aux réseaux de chaleur.

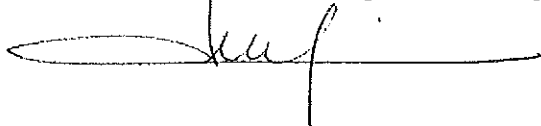
Fait à Paris, le 26 février 2009

  
**Jean-Louis BORLOO**  
Ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie,  
de l'Energie, du Développement durable et  
de l'Aménagement du territoire



**Christine BOUTIN**  
Ministre du Logement

**Chantal JOUANNO**  
Secrétaire d'Etat chargée de l'Ecologie



**Thierry REPENTIN**  
Président de l'Union sociale pour l'habitat

