

# L'éco-prêt logement social pour la rénovation énergétique

**Le Gouvernement s'est fixé comme objectif ambitieux l'atteinte d'un rythme annuel de rénovation énergétique de 500 000 logements par an, dont 125 000 logements sociaux, durant le quinquennat.**

L'objectif de 125 000 rénovations par an dans le parc social résulte du Pacte d'investissement signé par l'Etat avec les représentants des bailleurs sociaux en avril 2019. Il suppose une augmentation sensible du rythme des rénovations, qui a dépassé 100 000 en 2018.

Le principal dispositif incitatif à destination de la rénovation énergétique du parc social est l'éco-prêt logement social ou éco-PLS, prêt à taux bonifié distribué par la Caisse des dépôts et consignations (CDC). L'enjeu principal de cet éco-prêt est la réhabilitation des logements sociaux les plus énergivores, ce qui permet également de diminuer les charges des locataires.

## MISE EN PLACE DE L'ÉCO-PLS

L'éco-prêt logement social a été mis en place en 2009, à la suite du Grenelle de l'Environnement, afin de répondre aux besoins de financement des bailleurs sociaux pour la réhabilitation des 800 000 logements les plus énergivores du parc locatif social.

Les conditions de distribution de ce dispositif ont cependant évolué de 2009 à

aujourd'hui. Le succès de la première génération de l'éco-PLS, qui a permis de rénover 100 000 logements sociaux de 2009 à juin 2011, a justifié la pérennisation d'une seconde génération d'éco-PLS en 2011, afin de poursuivre le programme de réhabilitation de 70 000 logements sociaux par an et permet aujourd'hui la mise en place de la 3<sup>e</sup> génération d'éco-prêt pour la période 2019-2022<sup>1</sup>.

## LA 3<sup>E</sup> GÉNÉRATION D'ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL

### ● Ses objectifs

Ce nouvel éco-prêt logement social a pour objectif de simplifier et de rendre plus efficient le prêt pour répondre aux objectifs du Grand Plan d'Investissement et d'accélérer la rénovation du parc social. Il vise notamment à :

- participer à l'objectif annuel de 125 000 rénovations de logements sociaux pour des gains énergétiques d'au moins 1 étiquette, dont 65 000 grâce à l'éco-prêt logement social ;

<sup>1</sup>Convention EcoPLS de 3<sup>e</sup> génération signée le 30 août 2019



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT

- participer à l'objectif de suppression des passoires thermiques du parc social ;
- maintenir l'éco-prêt logement social comme un dispositif de rénovation ambitieux visant à terme l'atteinte du niveau « BBC rénovation » pour l'ensemble du parc social ;
- faire de l'éco-prêt logement social le premier outil de réduction des émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment.

## LES AMÉLIORATIONS APPORTÉES

Le prêt à terme est simplifié pour le bailleur et l'instructeur tout en garantissant une meilleure efficacité notamment pour les passoires énergétiques avec un plafond de prêt relevé de 16 000 à 22 000 € par logement. Le plafond, compris entre 9 000 et 22 000 € selon les cas, reste calculé en fonction du gain énergétique.

Le prêt est également plus facilement mobilisable pour les passoires (étiquette F et G) qui doivent parvenir à l'issue des travaux à une étiquette D (précédemment C).

## UN TAUX AVANTAGEUX, FIXÉ

- Au taux du livret A diminué de 75 points de base pour une durée inférieure ou égale à 15 ans.
- Au taux du livret A diminué de 45 points de base pour une durée supérieure à 15 ans et inférieure ou égale à 20 ans.

- Au taux du livret A diminué de 25 points de base pour une durée supérieure à 20 ans et inférieure ou égale à 25 ans.

Le taux actuel du livret A, de 0,75 % depuis le 1<sup>er</sup> août 2015, permet de proposer un éco-prêt logement social au taux de 0 % sur 15 ans (conditions de septembre 2019).

## LES CRITÈRES TECHNIQUES D'ÉLIGIBILITÉ

Pour pouvoir bénéficier du prêt, les opérations (portant sur des logements de classes énergétiques D, E, F ou G), doivent remplir simultanément les conditions suivantes.

- **Gain énergétique de 40 % minimum** entre les consommations conventionnelles d'énergie primaire du bâtiment avant et après réhabilitation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires.
- **Consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité inférieure ou égale à 230 kWh/m<sup>2</sup>/an** (correspondant à la classe D minimum).

• **Non dégradation des émissions de gaz à effets de serre** entre le bâtiment à l'état initial et le bâtiment réhabilité (étiquette GES du DPE).

**Condition :** Le changement de système de chauffage ne doit pas être le seul geste réalisé lors de la réhabilitation du logement.

**Cas particulier des bâtiments construits avant 1948 :**

Quelle que soit leur consommation énergétique, la réalisation d'une combinaison de travaux d'économie d'énergie, définie dans la convention État-CDC, est nécessaire pour l'obtention du prêt.

**Cas des bâtiments situés en Outre-mer :**

Afin d'être éligible à l'éco-prêt logement social, les bâtiments construits à La Réunion, en Martinique, en Guadeloupe et en Guyane doivent justifier d'une date de permis de construire antérieure au 1er mai 2010 et antérieure au 1er juillet 2014 pour les bâtiments construits à Mayotte. Ces bâtiments doivent également justifier, quelle que soit leur consommation énergétique, de la réalisation d'une combinaison de travaux d'économie d'énergie, définie dans la convention État-CDC.

**À savoir**

43 000 logements sociaux engagés dans une rénovation énergétique en 2018 grâce à l'éco-prêt logement social.

