

## 10.2 Projet de délibération n° DEL-23-0215

### Réhabilitation 2023-2026 du parc locatif social : approbation des nouvelles modalités d'intervention

#### Exposé

---

Le bâtiment est le 2<sup>ème</sup> plus gros consommateur d'énergie et le 2<sup>ème</sup> secteur émetteur de gaz à effet de serre (GES) après la mobilité. Ainsi, en France, il est responsable de 18 % des émissions territoriales de gaz à effet de serre et de 40 % de la consommation finale d'énergie. Début 2021, encore 7 millions de logements mal isolés étaient recensés au niveau national.

La maîtrise des consommations d'énergie en hiver et la recherche d'un confort d'été constituent des gisements potentiels d'économies d'énergie et de réduction des gaz à effet de serre, dans un contexte de précarisation des ménages et d'augmentation du coût de l'énergie.

En réponse à l'urgence climatique d'une part, et sociale d'autre part, un plan national de consommation d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre a été mis en place par le Gouvernement, qui vise à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 tout en poursuivant un objectif social de lutte contre la précarité énergétique.

Par délibération du 28 juin 2018, Toulouse Métropole a adopté son projet de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), comprenant le programme d'actions 2018-2023. Celui-ci s'inscrit dans le contexte mondial du changement climatique et des problématiques liées aux ressources. Il vise à apporter une réponse locale à ces enjeux environnementaux et économiques à travers la mise en œuvre d'un programme d'actions opérationnel porté par la Métropole, et s'appuyant sur la mobilisation des acteurs locaux et des habitants.

Après un diagnostic du territoire, Toulouse Métropole a défini de nouveaux objectifs dans son Plan Climat Air Energie, visant à atteindre d'ici 2030 :

- la réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre (par rapport à 2008),
- la diminution de 20 % de la consommation énergétique (par rapport à 2016),
- le doublement de la part des énergies renouvelables consommées sur le territoire.

Au sein de la métropole, concernant le secteur résidentiel, 8,4 % des ménages sont recensés comme étant en situation de précarité énergétique, soit plus de 34 000 ménages. On estime qu'il y a autour de 72 000 logements dits « passoires énergétiques » sur le territoire métropolitain (estimés en classes F et G du Diagnostic de Performance Energétique – DPE), soit 19% des logements dont 52 000 situés à Toulouse.

Concernant le parc social, un effort conséquent est fourni depuis 2010 par les bailleurs sociaux pour renforcer la performance énergétique des logements et engager des réhabilitations lourdes et qualitatives permettant un réel saut énergétique et qualitatif de ces bâtiments. Depuis 2010 Toulouse Métropole apporte son soutien financier, en complément des aides des autres financeurs (collectivités, Union Européenne et Banque des Territoires). Ainsi, au 31 décembre 2022, ce sont 10 145 logements qui ont bénéficié d'une aide de la Métropole pour permettre de traiter les étiquettes D à G (et à titre dérogatoire les C).

Pour autant, début 2021 (avant réforme des DPE), encore 25 041 logements sociaux étaient recensés en D, E, F et G. Par ailleurs, le contexte financier actuel (augmentation du taux du livret A, augmentation des coûts de la construction, 2<sup>ème</sup> vague de la Réduction de Loyer Solidarité, inflation du coût de la vie) vient impacter en tout premier lieu la capacité de finan-

ancement des programmes de construction et de réhabilitation des bailleurs sociaux, et la capacité des ménages à assumer leurs charges locatives.

Modalités de financement de la réhabilitation énergétique 2023-2026 :

En réponse aux enjeux cités précédemment, et pour accompagner les bailleurs sociaux dans cette période de transition écologique encouragée par les nouvelles réglementations (Réglementation Environnementale 2020, nouveau DPE), il est proposé de renforcer le soutien financier de Toulouse Métropole à la réhabilitation énergétique du parc social, afin d'atteindre un doublement des aides dont la répartition et les modalités sont précisées ci-dessous :

- **Bénéficiaires :**  
Les bailleurs sociaux au sens de l'article L.411-10 du Code de la Construction et de l'Habitation sur des opérations situées sur le territoire de Toulouse Métropole y compris sur les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).
- **Nature des opérations :**  
La réhabilitation de logements locatifs sociaux appartenant au parc de logements sociaux.
- **Modalités d'intervention (dispositions applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023) :**  
Le dossier de demande de subvention devra être déposé par l'opérateur avant le démarrage des travaux, en version numérique.  
Le soutien a pour objectif d'amener la performance énergétique du parc HLM à un niveau équivalent A ou B énergétique.

Les logements éligibles présentent les caractéristiques suivantes :

- consommation énergétique avant travaux :
  - supérieure ou égale au niveau D de l'étiquette énergétique
  - à titre exceptionnel, sous réserve d'une justification sur le plan technico-économique, une consommation initiale équivalente au niveau supérieure ou égale au niveau C de l'étiquette énergétique
- consommation énergétique après travaux :
  - inférieure ou égale au niveau B de l'étiquette énergétique et gain minimum de 30% attesté par une étude fournie au moment du dépôt de la demande ;
  - à titre exceptionnel, sous réserve d'une justification sur le plan technico-économique, l'atteinte du niveau C de l'étiquette énergétique à condition d'atteindre un gain énergétique de 50% minimum.

Les travaux doivent par ailleurs respecter une exigence de non-dégradation des émissions de GES.

- **Mesure dérogatoire :**  
Un examen spécifique pourra être porté à des projets qui ne pourraient répondre à ces critères, dès lors que ces projets seraient situés sur des secteurs du territoire métropolitain en perte d'attractivité ou sur lesquels des interventions particulières sont menées.
- **Montant de l'aide :**
  - Une aide forfaitaire de base de 3 000 € par logement sera délivrée pour tout logement. Cette aide forfaitaire est cumulable avec l'une ou l'autre des primes suivantes :
    - Une prime de 1 000€ par logement sera délivrée pour les opérations atteignant, après travaux, le BBC rénovation (avant ou après réforme de BBC rénovation) ou toute labelisation équivalente.
    - Une prime de 1 000€ par logement sera délivrée pour les opérations n'atteignant pas le BBC rénovation, mais justifiant d'une innovation intégrée au programme de travaux (recours aux énergies renouvelables telles que le photovoltaïque, la géothermie, l'eau chaude solaire, l'aérothermie ; la prise en compte du confort d'été avec par exemple la mise en place de protections solaires ou de menuiseries très performantes ; l'intégration de matériaux bio-

sourcés ; le recours à l'économie circulaire), ou les opérations situées en secteur ABF au regard de la complexité de traitement.

- **Justification des performances énergétiques et de gaz à effet de serre avant et après travaux :**

Avant travaux :

Le demandeur du financement devra présenter au choix, pour la résidence ou les logements :

- un DPE avant travaux valide au sens de l'article D. 126-19 du code de la construction et de l'habitation et non vierge
- ou un audit énergétique avant travaux, effectué sur la base de la méthode TH-CE- Ex ou 3CL DPE 2021 au choix du bailleur social. Cet audit devra préciser le niveau de performance énergétique et GES atteint après réalisation des travaux préconisés

Après travaux :

Le demandeur devra présenter, pour la résidence ou le logement, un DPE après travaux ou tout autre document permettant d'attester la performance énergétique atteinte.

L'instruction de la demande de solde de la subvention devra permettre de vérifier l'effectivité de la réalisation des travaux préconisés par l'audit énergétique, ainsi que le DPE après travaux.

- **Versement de l'aide forfaitaire :**

En 3 fois maximum, soit 30% du montant total de la subvention à l'ordre de service, 50 % du montant total de la subvention sur production de justificatifs représentant un avancement des travaux à hauteur de 80 %, le solde de 20% de la subvention à l'achèvement des travaux.

## Décision

---

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du 22 mars 2023,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

**Article 1**

D'approuver les termes de l'aide octroyée par Toulouse Métropole aux opérateurs sociaux dans le cadre d'une réhabilitation énergétique du parc de logement social.

**Article 2**

D'autoriser le Président à signer les décisions de financement.

**Article 3**

Les crédits nécessaires seront inscrits aux budgets 2023 et suivants – Chapitre 20.