

**FEDER**

**Réhabilitation thermiques des logements sociaux**

**Contribution technique régionale des bailleurs  
sociaux pour l'optimisation du recours aux  
subventions européennes**

## Table des matières

<b>Rappel de la démarche</b> .....	<b>3</b>
<b>1) Eléments constitutifs du dossier de subvention et modalités de participation</b>	<b>5</b>
1.1. Disposer en amont du dépôt d'une liste claire et exhaustive des pièces à fournir, voire de documents types .....	5
1.2. Confirmer les règles liées au cofinancement (ERBM et fonds ANRU) .....	6
1.3. Confirmer le périmètre attendu d'une opération.....	6
<b>2) Exigences techniques et performances</b> .....	<b>7</b>
2.1. Conserver les seuils d'entrée et de sortie des étiquettes énergétiques .....	7
2.2. Recourir à un <i>DPE type</i> au logement (individuel) .....	7
2.3. Pouvoir recourir et faire reconnaître l'audit énergétique 3CL.....	8
<b>3) Eléments de précisions sur les bonifications possibles</b> .....	<b>8</b>
3.1. Valoriser le recours aux matériaux biosourcés .....	8
3.2. Préciser les attentes quant au label BBC Effinergie rénovation.....	9
<b>4) Eléments de finalisation d'une opération et paiement</b> .....	<b>10</b>
4.1. Clarifier le calendrier exigé concernant les notifications des marchés de travaux .....	10
4.2. Clarifier les éléments exigés pour la justification de la fin des travaux des opérations déposées .....	10
4.3. Clarifier les éléments de réglementation par rapport aux contrats de travaux et preuves d'achèvements de travaux.....	11
4.4. Clarifier la mise en œuvre des mesures de publicité européenne : .....	11
<b>5) Délais et éléments de calendrier</b> .....	<b>11</b>
5.1. Conserver la possibilité de déposer des opérations avec des ordres de service (OS) à janvier 2021 .....	11
5.2. Publier en décalé l'AAP .....	12
5.3. Améliorer la visibilité de l'équilibre économique d'une opération : réduire les délais d'instructions .....	13

L'URH Hauts-de-France et la région Hauts-de-France ont initié depuis la préparation de la nouvelle période de programmation FEDER et FSE+ 2021 / 2027 une vraie dynamique d'échanges et de dialogue afin, dans la mesure du possible par rapport au cadre européen, d'adapter au mieux les modalités d'accès aux subventions européennes aux besoins des bailleurs sociaux de la région.

L'URH Hauts-de-France avait, pour exemple, remis en 2020 aux services de la région les résultats de la concertation régionale qu'elle avait menée avec les bailleurs pour participer pleinement à la réflexion autour de la nouvelle programmation européenne précitée. Les nombreuses réflexions engagées avec la région ont permis, entre autres, de devenir une région pionnière dans la mise en œuvre de subventions forfaitisées (Option de Coûts Simplifiés), avec pour objectif de fluidifier l'ensemble du processus, du dépôt au paiement.

En juin de cette année 2024, l'URH Hauts-de-France et les services de la région ont eu l'occasion de se réunir afin de faire le point sur l'avancement de l'instruction de l'Appel à Projet (AAP) 2023 en cours, et se projeter sur l'élaboration du prochain AAP 2025.

A cette occasion, l'URH Hauts-de-France s'est proposée pour constituer un groupe de réflexion restreint avec des bailleurs volontaires pour réfléchir à des préconisations à proposer aux services de la région pour ce second AAP, fort de l'expérience du premier.

La composition de ce groupe de travail a été la suivante :

<b>David QUINT</b>	AMSOM Habitat	Directeur général Délégation auprès de l'URH sur les questions européennes
<b>Laura LEWILLE</b>	SIA Habitat	Responsable Réhabilitation et Renouvellement Urbain
<b>Emmanuelle OLIVIER</b>	Groupe Sambre-Avesnois Immobilier	Directrice de l'innovation Territoriale Coordinatrice de Collectif SAT-ellites
<b>Stéphanie POINSOT</b>	Logis Métropole	Responsable administrative et finance ment
<b>Boris HANSER</b>	Septalia	Responsable d'Activité Opérationnelle
<b>Marion WUILLAI</b>	Maisons & Cités	Chef de Groupe
<b>Vincent BOUNAUD</b>	Oise Habitat	Responsable pôle réhabilitation Direction de la Gestion Immobilière



Les Hlm en Hauts-de-France

<b>Rosalie BRUGE</b>	Lille Métropole Habitat	Responsable de programme – service de la stratégie patrimoniale

La présente note technique fait donc état des réflexions, suggestions ou encore questions que les bailleurs ont pu soulever dans le cadre de ce groupe de réflexion.

Elle tient compte également de certains éléments de réponses que les services de la région ont pu apporter au groupe de réflexion.

Enfin, elle prend aussi en compte les remarques formulées au séminaire régional dédié à la présentation des orientations de l'AAP 2025 qui s'est tenu le 22 novembre 2024 à Douai au siège de l'organisme Maisons & Cités.

## 1) Éléments constitutifs du dossier de subvention et modalités de participation

### 1.1. Disposer en amont du dépôt d'une liste claire et exhaustive des pièces à fournir, voire de documents types

Sur la constitution du dossier de demande de subvention, il a été constaté que des pièces supplémentaires, non demandées initialement, ont été réclamées en cours d'instruction. Le Groupe de réflexion (GR) préconise de pouvoir disposer en amont du dépôt d'une liste claire et exhaustive des pièces à fournir, voire de documents types si cela est possible.

*La région a bien conscience de ce sujet et veillera à faire connaître une liste exhaustive des pièces souhaitées en annexe du cahier des charges de l'AAP.*

*La région mise sur une expérience côté région et bailleurs : le premier AAP, publié en octobre 2023 a impliqué d'évoluer dans un délai contraint (opérations concernées et dépôts des dossiers).*

*Cette première phase de la nouvelle période de programmation européenne a été aussi l'occasion d'expérimenter et de mettre en œuvre la nouvelle méthodologie liée à l'OCS.*

*La région compte aussi sur une fenêtre de dépôt plus conséquente (mai – septembre 2025).*

*Enfin, la région réfléchi à la mise en place d'un phasage du dépôts des pièces constitutives d'un dossier de demande de subvention :*

**Phase 1** : opération éligible ou non (ne nécessitant pas les éléments liés à la maturité de l'opération)

**Phase 2** : notation de l'opération et programmation en CUP possible

**Phase 3** : pour les opérations le nécessitant

**Question(s) soulevée(s)** : les éléments sur la maturité de l'opération relèvent-ils de l'éligibilité ou de la notation ?

*Ni de l'une ni de l'autre. Ce n'est plus un critère au dépôt du dossier, ni un facteur de sélection, mais une étape à atteindre pour la programmation de l'opération, donc en phase 3 (programmation et octroi de la subvention) au maximum.*

## 1.2. Confirmer les règles liées au cofinancement (ERBM et fonds ANRU)

### **Questions soulevée(s) :**

Le GR souhaite savoir si les règles de cofinancement en vigueur, notamment par rapport à l'ERBM, seront toujours les mêmes ?

De même, sera-t-il possible de toujours prétendre aux subventions FEDER pour des opérations inscrites dans le NPNRU avec des financement ANRU ?

*Oui, il est possible d'obtenir plusieurs cofinancements publics sur une opération, à 3 conditions cumulatives :*

- *Ne pas être déjà financé par une autre aide européenne (y compris une garantie d'emprunt de l'Europe) ;*
- *Ne pas aboutir au surfinancement de l'opération ;*
- *Obtenir le versement de ces aides publiques avant le 15 février 2031 (délai réglementaire de la commission européenne)*

*En phase de solde, un état récapitulatif des cofinancements publics et privés devra être fourni avec la demande de paiement de l'aide FEDER.*

## 1.3. Confirmer le périmètre attendu d'une opération

**Question(s) soulevée(s) :** le GR souhaiterait savoir la règle qu'une opération doit être constituée à minima de 30 logements est susceptible d'évoluer ou non ?

*Le seuil de 30 logements éligibles nous est apparu adapté lors de l'AAP23 :*

- *Il semble que peu d'opérations comportent moins de 30 logements ;*
- *L'objectif de cet appel à projets est la massification des réhabilitations performantes ;*
- *Il est possible de présenter des opérations multisites.*

*Par ailleurs, le nombre de dossiers à traiter dans le cadre du 1er AAP s'est avéré important, tant pour les instructeurs FEDER que pour les référents des bailleurs. Compte tenu des projections 2024/2026 transmises par l'URH, et du délai rallongé d'éligibilité des opérations, il est probable que davantage d'opérations soient déposées dans le cadre du second AAP. D'où le maintien du seuil de 30 logements.*

## 2) Exigences techniques et performances

### 2.1. Conserver les seuils d'entrée et de sortie des étiquettes énergétiques

Le GR souhaite que soit reconduit le principe de l'étiquette C comme atterrissage possible après travaux pour conserver à minima un effet incitatif et maximiser les opérations éligibles.

*La région confirme que sera reconduit le principe.*

*En résumé :*

- *Etiquette D, E, F et G en entrée (en rappelant l'objectif de massification des réhabilitations visent essentiellement les passoires énergétiques).*
- *Etiquette C en atterrissage minimum.*

**Piste(s) de travail proposée(s) :** le GR propose à la réflexion le fait de pouvoir s'engager sur une rénovation en deux temps avec un premier atterrissage possible en étiquette D sous réserve d'un engagement du côté du bailleurs d'un atterrissage final sur une étiquette énergétique performante.

*L'objectif intermédiaire de l'étiquette D n'est pas cohérent avec le critère d'éligibilité des opérations en étiquettes D,E,F ou G avant travaux. L'objectif de cette action FEDER est à la fois de massifier et de décarboner les réhabilitations performantes du parc locatif social régional. D'où l'atteinte d'une étiquette C au minimum. L'appel à projets se situe plutôt sur la seconde étape, puisque les logements étiquetés D avant travaux sont éligibles à condition d'atteindre a minima l'étiquette C.*

### 2.2. Recourir à un DPE type au logement (individuel)

Le GR évoque le frein de fournir un DPE au logement dans le cas d'opération sur du patrimoine individuel. Le GR propose de pouvoir fournir un « DPE type » en cas de similarités patrimoniales et de travaux effectués pour les logements individuels concernés.

*La région souhaite pouvoir accepter des « DPE types » pour des typologies de logements identiques et des travaux similaires.*

*Ce point sera clarifié dans le cahier des charges.*

**Souhait(s) du GR** : le GR souhaite que ce point puisse être clarifié.

### 2.3. Pouvoir recourir et faire reconnaître l'audit énergétique 3CL

Afin d'optimiser les coûts et le temps, notamment par rapport aux exigences d'autres financeurs, le GR propose que la région puisse accepter également les audit énergétique 3CL pour justifier de l'état initial et projeté de l'opération étudiée. A noter : cette disposition ne viendrait pas en remplacement des exigences initiales (DPE « classique ») mais en complément.

*La région acceptera dans le cadre du prochain AAP les audits énergétiques 3CL, d'autant plus qu'ils permettraient une identification précise en cas de recours à l'utilisation de matériaux biosourcés. Cet audit 3CL pourrait être demandé pour accéder à la majoration lié au recours aux matériaux biosourcés<sup>1\*</sup>.*

En résumé :

- Les études THCEX seront toujours acceptées (antériorités des opérations acceptées - 2021)
- pour la partie projetée, les DPE 3CL et les audits énergétiques 3CL seront acceptés

## 3) Eléments de précisions sur les bonifications possibles

### 3.1. Valoriser le recours aux matériaux biosourcés

Le GR propose que puisse être valorisé le recours aux matériaux biosourcés dans le cadre de ce second AAP.

---

<sup>1</sup> Se reporter 3.1.



*Une majoration pourrait être accordée pour les opérations ayant recours à des matériaux biosourcés. La région demanderait probablement la réalisation d'un audit énergétique 3CL pour justifier de l'utilisation de ces matériaux biosourcés.*

*Deux niveaux de majorations seraient envisagés par rapport au pourcentage de parois déperditives traitées avec des matériaux biosourcés : 25 à 50% et plus de 50%.*

### 3.2. Préciser les attentes quant au label BBC Effinergie rénovation

Le GR pose la question de savoir quel référentiel la région souhaitera prendre en compte pour le prochain AAP : référentiel 2021 ou 2024, sachant que le référentiel 2024 apparaît d'ores-et-déjà beaucoup plus contraignant à obtenir et risque d'être difficile à mobiliser.

*La région confirme que sera demandé le label BBC Effinergie rénovation 2024, et non plus le 2021. D'un point de vue réglementaire, le label 2024 remplace obligatoirement le 2021.*

*La région évoque néanmoins la possibilité de mettre en place un « BBC Effinergie première étape ».*

*L'objectif serait de permettre au bailleur de justifier dans un premier temps d'un engagement de traitement de deux postes de travaux liés au traitement intégral de l'isolation et/ou la ventilation (possibilité donc de traiter le poste du vecteur de chauffage dans un second temps).*

*Le bailleur devra cependant attester de l'atteinte finale du niveau de performances exigé par le label BBC Effinergie rénovation 2024.*

**Piste(s) de travail proposée(s)** : le GR propose de décorréler l'obtention de la bonification de l'obtention du label. Le bailleur s'engagerait à prouver les niveaux de performances qu'il a atteint (documents et barèmes de bonifications à définir) et obtiendrait une bonification en cohérence avec les seuils atteints.

**Question(s) soulevées()** : quid de la justification de l'obtention du label BBC Effinergie rénovation 2024 pour des opérations 2021 (acceptées dans le cadre du prochain AAP) ?

*Le label BBC ne porte pas uniquement sur l'atteinte de niveaux de consommation d'énergie primaire ou d'émissions de GES après travaux. Il apporte des niveaux de contrôles et une certification qui sont également autant de justifications apportées à la Commission européenne du niveau de performance des opérations financées.*

*Néanmoins, et en effet, compte tenu de l'antériorité des opérations et du gap important entre les labels BBC 2021 et 2024, il pourra être proposé de maintenir une majoration financière pour les opérations justifiant d'une attestation de niveau atteint équivalent label BBC Effinergie Rénovation 2021, délivrée par un organisme certificateur agréé par le COFRAC.*

## 4) Eléments de finalisation d'une opération et paiement

### 4.1. Clarifier le calendrier exigé concernant les notifications des marchés de travaux

**Souhait(s) du GR** : le GR souhaiterait que soit précisé si la notification de l'attribution des marchés de travaux doit être effective pour la phase de dépôts des dossiers de l'AAP 2025, à savoir mai – septembre 2025 ou est-ce qu'elle est possible jusqu'à l'instruction des opérations, soit le premier trimestre 2026.

*Les opérations candidates à l'AAP 2025 ne seront pas toutes forcément démarrées lors de la 1<sup>e</sup> phase d'instruction. Aussi, les porteurs de projet disposeront, si nécessaire, d'un délai maximal envisagé jusqu'au 31 janvier 2027 pour la finalisation du dossier de demande de subvention sur le portail e-Synergie selon l'avancement de l'opération. En effet, le projet devra avoir atteint un niveau de maturité suffisant pour pouvoir être programmé. Ce niveau de maturité inclut la notification du/des marché(s) de travaux objet de la réhabilitation énergétique attribué(s).*

### 4.2. Clarifier les éléments exigés pour la justification de la fin des travaux des opérations déposées

**Souhait(s) du GR** : le GT aimerait que lui soit confirmé les éléments qui seront attendus pour justifier de la fin des travaux de l'opération.

#### 4.3. Clarifier les éléments de réglementation par rapport aux contrats de travaux et preuves d'achèvements de travaux

Le GR évoque le cas de figure où un contrat de travaux est passé pour un nombre important de logements, et non pas pour une opération unique, et qui court sur plusieurs années.

**Question(s) soulevée(s) :** de ce fait, les éléments de preuve d'achèvement des travaux ne peuvent être obtenus qu'à l'achèvement de l'ensemble des travaux visés dans le contrat. Le GR demande :

- Si le délai d'édition de cette preuve d'achèvement de travaux n'est pas excluant ?
- De même, est-il possible de justifier l'achèvement des travaux de différentes opérations à partir d'un contrat de travaux unique ?

#### 4.4. Clarifier la mise en œuvre des mesures de publicité européenne :

**Question(s) soulevée(s) :**

Le GR souhaite savoir si les obligations de publicité seront toujours les mêmes que dans l'annexe 1 du cahier des charges du premier AAP « *Obligations en matière de publicité* » ?

Si oui, le GT soulève la problématique de réaliser correctement cette publicité pour les opérations les plus anciennes (2021) acceptées dans le cadre de l'AAP 2025.

*Comme pour le 1er AAP, les obligations de publicité sur chantier sont difficile à tenir tant que l'opération n'est pas a minima sélectionnée. Il faut procéder aux mesures de publicité européenne sur le lieu de l'opération, sur le site web du bailleur et dans toutes ses communications extérieures dès que possible en fonction de l'avancement de la programmation.*

## 5) Délais et éléments de calendrier

### 5.1. Conserver la possibilité de déposer des opérations avec des ordres de service (OS) à janvier 2021

Le GR préconise de pouvoir déposer des dossiers dont les dates d'OS seraient les mêmes que pour le 1<sup>er</sup> AAP, à savoir 1<sup>er</sup> janvier 2021. Le but serait de pouvoir déposer des



### Les Hlm en Hauts-de-France

opérations qui n'ont pas pu être déposées dans le cadre du 1<sup>er</sup> AAP car celui-ci exigé une fin de travaux au 31 décembre 2024. Cela permettrait de « rattraper » ces dossiers non déposés, faute de délais pour terminer les opérations.

*Les opérations avec des OS au 1<sup>er</sup> janvier 2021 seront toujours acceptées dans le cadre de l'AAP 2025.*

### **Question(s) soulevée(s) :**

Le GR demande que soit précisés les cas excluant dans la perspective du dépôt d'opérations « anciennes » :

- Sera-t-il possible de déposer une opération dont les travaux seront terminés à la date de publication de l'AAP 2025 (à savoir mai 2025) ?

*Oui, une opération achevée avant le jour du dépôt et après le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pourra être recevable, à condition que le bailleur transmette au préalable une lettre d'intention à l'autorité de gestion (une lettre d'intention par opération).*

- Quid d'une opération déposée dans le cadre de l'AAP 2023 mais où une partie des logements ont été cofinancés ?

*Si une opération a été programmée, même partiellement, dans le cadre de l'AAP 23, elle sera exclue de fait du second AAP. En revanche, si une tranche d'opération a été programmée, une autre tranche de cette opération pourra être considérée comme recevable à l'AAP 25.*

- Quid d'une opération déposée mais rejetée dans le cadre de l'AAP 2023 ?

*Si cette opération a été rejetée dans le cadre du 1<sup>er</sup> AAP, mais qu'elle répond aux critères de recevabilité et d'éligibilité du second AAP, elle pourra être redéposée.*

## 5.2. Publier en décalé l'AAP

La GR préconise que la publication de ce second AAP soit « en décalée » par rapport aux autres financements possibles (Etat), en évitant donc la fin d'année. La date prévue de parution semble donc être adaptée.

*La région confirme le calendrier prévisionnel ci-après :*

**Les Hlm en Hauts-de-France**

- Décembre – janvier : modifications possibles sur le CDC de l'AAP
- 24 janvier : dépôt de l'AAP
- Validation en Comité de suivi : avant 3 avril 2025
- Délibération pour l'adoption de l'AAP : 3 avril 2025
- Publicité : début mai 2025
- Dépôts des dossiers : mai – fin septembre 2025

### 5.3. Améliorer la visibilité de l'équilibre économique d'une opération : réduire les délais d'instructions

Le GR fait part de la difficulté que représentent, en termes de visibilité et d'équilibres d'opérations, les délais d'instructions (de la phase de dépôt, jusqu'à la décision en CUP puis au paiement). Ce frein sera évoqué avec la région pour savoir si des solutions peuvent y être apportées.

*La région rappelle sur ce point que certains délais sont incompressibles (sélection, instruction, rédactions des conventions région – bailleurs, etc).*

*Le calendrier du prochain AAP devrait permettre une fluidification des échanges et permettre une meilleure réactivité.*

#### Contact :



#### **Simon RAMBOUR**

*Chargé de missions*

*Transition environnementale*



07.68.70.25.10



[s.rambour@union-habitat.org](mailto:s.rambour@union-habitat.org)



**URH Hauts-de-France**

16 rue des Jacobins – 80000 AMIENS