



**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale
de l'aménagement, du logement,
et de la nature**

Le 07 juin 2024

Mission communication

À l'attention de Mesdames et Messieurs

FLASH DGALN n°06-2024

les Préfets de région et de département,
les Directeurs régionaux de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement,
Madame la directrice régionale et
interdépartementale de l'Environnement,
de l'Aménagement et des Transports
d'Ile-de-France,
les Directeurs départementaux des Territoires
(et de la Mer)

**FLASH RELATIF AUX MODALITÉS D'INSTRUCTION
DES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX
DITES DE « SECONDE VIE » POUR L'ANNÉE 2024**

Référence	2024-DGALN-F06
Emetteur	DGALN/DHUP/PH2
Objet	Modalités d'instruction des opérations dites de « seconde vie »
Commande	Préparation de la mise en œuvre du dispositif « seconde vie »
Action(s) à réaliser	Communication à réaliser par les DREAL et les DDT auprès des délégataires des aides à la pierre ainsi que des bailleurs sociaux
Echéances	Immédiat
Références législatives	6° du I de l'article 278 sexies A du CGI (conditions pour bénéficier de la TVA réduite) Article 1384 C bis du CGI (conditions pour bénéficier de l'exonération de TFPB) Article L. 353-9-2 du CCH (modalités d'augmentation des loyers et des redevances maximaux des conventions APL)
Contacts utiles	Marianne Chapel, chargée de mission programmation des aides à la pierre : marianne.chapel@developpement-durable.gouv.fr Damien Pacou, adjoint au chef du bureau du développement de l'offre de logement sociale et intermédiaire : Damien.Pacou@developpement-durable.gouv.fr Benoît Chantoiseau, chef du bureau du développement de l'offre de logement sociale et intermédiaire : benoit.chantoiseau@developpement-durable.gouv.fr
Nombre de pages	9

Le présent Flash précise les conditions de mise en œuvre des réhabilitations des logements sociaux réalisées dans le cadre du dispositif « seconde vie », agréées à compter de 2024, et les modalités de gestion de ces opérations.

Il anticipe la publication des décrets d'application en cours de concertation, attendue début juillet 2024. Il s'agit ainsi de donner de la visibilité aux porteurs de projets pour anticiper au mieux le dépôt des demandes d'agréments « seconde vie », et éclairer l'éventuel arbitrage entre demande d'agrément « seconde vie » et demandes de subvention dans le cadre du dispositif de soutien direct à la rénovation énergétique décrit dans le courrier du ministre délégué au logement daté du 14 mars 2024¹.

Certains éléments structurant les conditions d'application du dispositif dans les départements et régions d'outre-mer sont à cette date en cours de concertation, notamment sur les critères de performance énergétique attendus. La présente publication se limite par conséquent à préciser le dispositif sur le territoire métropolitain.

En 2023, une expérimentation « Seconde vie des logements locatifs sociaux » visant à accompagner financièrement les interventions lourdes sur le patrimoine existant pour lui redonner des propriétés équivalentes à de la construction neuve a été lancée par le Fonds national des aides à la pierre. Cette expérimentation a permis d'accompagner la **rénovation très performante de 946 logements sociaux**. Les projets sélectionnés devaient permettre une rénovation énergétique ambitieuse pour des logements de classes DPE F ou G avant travaux (classe DPE A ou B après travaux), ainsi que des travaux substantiels d'amélioration de la qualité d'usage des logements. Les opérations ont bénéficié d'une subvention directe équivalente à 25 années d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Dans le prolongement de cette expérimentation, l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024² a introduit le dispositif fiscal « seconde vie », qui permet aux logements locatifs sociaux anciens faisant l'objet d'une rénovation énergétique particulièrement ambitieuse **de bénéficier :**

- **d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 25 ans** (art. 1384 C *bis* du code général des impôts) ;
- **d'un taux réduit de TVA de 5,5 % sur les travaux** (art. 278 sexies A, I-6° du même code) ;
- **d'une revalorisation des loyers et redevances.**

¹ Courrier relatif aux « conditions de mobilisations des subventions budgétaires à la rénovation énergétique du parc social en 2024 ».

² [Flash DGALN n°02-2024 Nouvelles dispositions fiscales et budgétaires relatives au logement et à l'aménagement issues de la loi de finances pour 2024](#) (cf. point 4.1).

Les logements non conventionnés devront faire l'objet d'un conventionnement aux valeurs fixées par l'avis des loyers selon les prêts mobilisés dans le cadre de l'opération seconde vie. Les logements conventionnés pourront prétendre, à la clôture de l'opération, à la revalorisation des loyers par avenant aux conventions actuelles, dans les conditions fixées dans l'agrément.

Les articles 278 *sexies* A et 1384 C *bis* du code général des impôts définissent les critères d'éligibilité au dispositif Seconde vie. Les travaux doivent répondre à plusieurs critères cumulatifs (I), et les opérations devront avoir été agréées par le représentant de l'État ou par les collectivités délégataire des aides à la pierre.

Il appartient aux services concernés d'instruire ces opérations selon les éléments détaillés ci-après (II).

I. Critères d'éligibilités

Les critères d'éligibilités sont fixés aux articles 278 *sexies* A et 1384 C *bis* du code général des impôts. Ils précisent les logements visés, l'ambition de gain énergétique à laquelle doivent satisfaire les travaux, et les critères de qualité d'usage attendu.

a. Logements visés

Le dispositif vise le soutien aux travaux de rénovation des anciens logements sociaux qui, à la date de l'agrément seconde vie, sont achevés depuis au moins quarante ans et qui, pendant cette période de quarante ans, remplissent l'une des deux conditions suivantes :

- Être des logements sociaux conventionnés au sens du 3° ou du 5° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation (logements ou logements-foyers conventionnés à l'APL en contrepartie d'une aide de l'Etat) ;
- Appartenir à ou être géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, sous réserve d'avoir été soit construit, soit amélioré, soit acquis et amélioré avec le concours financier de l'État.

b. Performance énergétique

En métropole, les logements doivent avoir **une classe DPE G, F ou E avant travaux**, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, **et atteindre une classe DPE A ou B après travaux** au sens du même article. L'éligibilité d'une opération s'apprécie à l'immeuble : il n'est pas possible de ne financer qu'une partie des logements.

c. Sécurité, accessibilité et qualité des logements

Les travaux respectent les critères de la sécurité d'usage, de qualité sanitaire et à d'accessibilité des bâtiments prévus respectivement au chapitre IV du titre III, au titre V et au titre VI du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

- Critère de qualité sanitaire et de sécurité d'usage

Les logements doivent respecter les critères de sécurité des **installations électriques et de sécurité des installations de gaz** définis respectivement aux sections 2 et 3 du chapitre IV du titre III du livre Ier du code de la construction et de l'habitation **pour la construction d'immeubles neufs**.

Hormis les critères sur les installations électriques ou de gaz, les critères de sécurité d'usage et de qualité sanitaire à respecter **sont ceux applicables aux bâtiments existants lorsqu'ils font l'objet de travaux**.

- Critère d'accessibilité des bâtiments

Les travaux doivent permettre le respect des critères d'accessibilité prévus à l'article R. 163-1 du code de la construction et de l'habitation et, le cas échéant, à l'article R. 163-2 du même code, relatif aux remises aux normes d'accessibilité lors de travaux sur l'existant.

Ainsi, les travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif existant et les travaux de création de logements dans un bâtiment existant par changement de destination sont soumis aux dispositions suivantes (R.163-1) :

- les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants jouant un rôle en matière d'accessibilité des personnes handicapées doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes ;
- les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux dans les parties communes et les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux de logement doivent satisfaire les exigences du neuf ;
- les modifications, hors travaux d'entretien, apportées aux circulations communes et locaux collectifs et leurs équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 162-2 relatives à ces circulations, locaux et équipements. Un arrêté définit les adaptations mineures qui peuvent être apportées aux caractéristiques de ces éléments et équipements lorsque les contraintes liées à la structure du bâtiment l'imposent (voir plus bas) ;
- les modifications, hors travaux d'entretien, apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur doivent permettre de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme. Les nouveaux ascenseurs installés doivent disposer de ces moyens.

Lorsque le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment doivent satisfaire aux obligations suivantes (R. 163-2) :

- toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 162-2, même si elles ne font pas l'objet de travaux ;

- les places de stationnement privatives et les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 162-2 ;
- enfin, les logements où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 162-4.

Dans ce dernier cas, **le bâtiment rénové doit donc respecter les exigences correspondant à celles des bâtiments neufs**, sous réserve des dérogations prévues par la réglementation.

En effet, le respect de tout ou partie de ces critères n'est pas exigé dans les cas suivants :

- lorsque les travaux nécessaires feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par un architecte, un bureau d'études qualifié ou tout autre référent technique, impartial et indépendant vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui ;
- lorsque les travaux nécessaires, y compris du second œuvre, entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :
 - o les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;
 - o les immeubles ou ensembles architecturaux ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;
 - o les sites inscrits ou classés mentionnés au chapitre Ier du titre IV du livre III du code de l'environnement ;
 - o les constructions vérifiant les dispositions du règlement du plan d'occupation des sols prises sur le fondement des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. Instruction des opérations

L'opération seconde vie se situe, pour l'instruction de la demande d'agrément, entre une opération d'amélioration et une opération de production d'offre nouvelle ou d'acquisition amélioration. Elle précise la répartition envisagée après travaux par type de produit PLAI/PLUS/PLS. Cette répartition doit être discutée entre l'opérateur et

le service instructeur au moment de l'instruction de la demande d'agrément.

La décision d'agrément arrête donc la répartition par type de produit après travaux. Elle préfigure les loyers qui seront inscrits dans la convention APL à l'issue de l'opération, et ouvre droit auprès de la Banque des Territoires, en complément de l'éco-prêt, à l'accès à des financements équivalents aux prêts à la construction PLAI, PLUS et PLS.

a. Instruction des demandes d'agrément « seconde vie »

L'instruction suit les modalités définies aux articles D. 323-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Le dossier de demande d'agrément « seconde vie » devra être déposé dans le système d'information des aides à la pierre (SIAP). Le parcours d'instruction dans le SIAP sera ouvert à compter de la publication des décrets d'application précités.

Les pièces à fournir pour l'octroi de la décision d'agrément sont les suivantes :

- Un audit énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment réalisé selon la méthode de calcul conventionnelle utilisée pour l'établissement des diagnostics de performance énergétique des logements mentionnés à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, réalisé selon la nouvelle méthode du DPE (3CL DPE 2021) justifiant la classe énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment avant travaux en E, F ou G, au sens de l'article L. 173-1-1 du même code, et mentionnant la classe A ou B estimé, au sens du même article, à l'issue des travaux ;
- les pièces indiquées à l'annexe 1 de l'arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif :
 - Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
 - L'identification de l'opération ;
 - Les caractéristiques techniques ;
 - La nature et le coût des travaux, précisant notamment les travaux relatifs à la qualité sanitaire, à la sécurité d'usage et à l'accessibilité ;
 - L'échéancier prévisionnel de l'opération.
 - Le plan de financement prévisionnel de l'opération.
 - L'équilibre financier prévisionnel de l'opération.
 - Les documents justificatifs du résultat de la concertation avec les locataires.

Pour mémoire, le cumul du dispositif « seconde vie » avec les subventions budgétaires directes pour la rénovation énergétique des logements sociaux est uniquement autorisé pour les logements créés par division de grands logements. La demande de subvention est alors liée à la demande d'agrément « seconde vie » : les opérateurs ne devront déposer dans le SIAP qu'un unique dossier de demande d'agrément « seconde vie » ; un onglet dédié à la demande de subvention est prévu dans l'application d'instruction.

Dans ce cadre de cumul, les opérateurs devront préciser, comme c'est le cas pour les demandes de subventions hors « seconde vie », le **calendrier prévisionnel des levées de fonds** (solde et acompte le cas échéant), qui sera à remplir lors de l'instruction dans le SIAP. Ce calendrier devra être actualisé par le bailleur lors de la demande d'acompte, ou en cas de retard important identifié.

b. Conventionnement

Pour les logements conventionnés, et une fois les opérations clôturées, les conventions pourront être modifiées par voie d'avenant pour augmenter les loyers au niveau des loyers maximaux qui auraient été applicables, pour un même logement neuf, en tenant compte de la nature du ou des prêts prévus dans la décision d'agrément des travaux. Ces loyers s'entendent comme les loyers calculés à partir des valeurs maximales de zone de l'avis des loyers de l'année de la signature de l'avenant, en appliquant éventuellement des marges locales. Chaque convention donnera alors lieu à un avenant fixant plusieurs nouveaux loyers maximaux le cas échéant (un loyer maximal par produit PLAI, PLUS et PLS).

De la même manière, les redevances inscrites dans les conventions pour les logements-foyers pourront être ré-évaluées aux niveaux précisés dans l'avis des loyers de l'année de la signature de l'avenant.

Par ailleurs, les loyers maximaux qui étaient exprimés précédemment dans les conventions en surface corrigée devront être exprimés dans les avenants en surface utile.

Afin de bénéficier des possibilités **d'avenant à la convention APL**, les opérations devront bénéficier d'une **décision de clôture** délivrée par les territoires gestionnaires des aides à la pierre.

Pour mémoire, les pièces à fournir pour l'octroi de la décision de clôture de l'opération sont les suivantes :

- Le prix de revient et le plan de financement définitifs de l'opération ;
- La déclaration d'achèvement des travaux ;
- Un diagnostic de performance énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment, mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation justifiant l'atteinte de la classe énergétique A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 du même code satisfaisant les dispositions de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine ;
- Une attestation de conformité des installations électriques, telle que prévue par l'article D. 342-19 du code de l'énergie ;
- Le cas échéant, un certificat de conformité de l'installation de gaz conformément aux dispositions prévues par l'article R. 554-43 du code de l'environnement ;
- Une attestation de respect de la réglementation d'accessibilité conformément aux dispositions prévues par l'article L. 122-12 du code de la construction de l'habitation.

Pour les logements non conventionnés, des conventions devront être signées avant la clôture de l'opération. Les loyers maximums de la convention APL signée seront fonction des prêts mobilisés et aux valeurs de l'avis des loyers, en appliquant éventuellement des marges locales.

c. Opérations exclues du dispositif

Les opérations suivantes sont exclues du dispositif :

- Opérations bénéficiant ou ayant bénéficié d'une subvention de l'Etat en 2024 pour la rénovation énergétique des logements sociaux, à l'exception des logements de petite typologie (T1, T2) créés par division de logements de plus grande typologie dans le cadre d'une opération seconde vie engagée à compter de 2024 ;
- Opération bénéficiant ou ayant bénéficié d'une subvention de l'Etat pour la rénovation énergétique au titre du plan de relance (2021-2022) ou des aides du FNAP (2023) ;
- Opérations de rénovations financées par l'Anah ;

- Opérations relatives à des logements miniers situés dans les communes du périmètre de l'Engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM) ayant déjà bénéficié de crédits spécifiques sur le programme 135 du budget de l'Etat ;
- Opérations de réhabilitation de foyers de travailleurs migrants passés au statut de résidence sociale sans travaux et pour lesquels une opération de démolition-reconstruction est prévue, et opérations de réhabilitation de foyers de travailleurs migrants inscrites au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (financement FNAP au titre de l'offre nouvelle) ;
- Opérations de transformation dont la destination avant travaux n'est pas du logement locatif social (financement FNAP au titre de l'offre nouvelle) ;
- Opérations bénéficiant ou ayant bénéficié d'une subvention de l'Etat pour le changement de vecteur énergétique des logements sociaux.