

## Propositions pour lever les freins à la réhabilitation du parc de logements accompagnés en Île-de-France

### Les enjeux de la rénovation énergétique pour le parc social généraliste

#### Une réglementation en évolution pour éviter la mise en location de passoires thermiques

La loi Climat et résilience de 2021<sup>1</sup> a introduit une exigence minimale de performance énergétique pour la location de logements et prévoit l'interdiction progressive des logements les plus énergivores. Le niveau de performance énergétique des logements est mesuré à travers un diagnostic de performance énergétique (DPE), qui classe les logements d'une étiquette A (extrêmement performant) à G (extrêmement peu performant)<sup>2</sup>. Un décret paru au Journal officiel le 20 août 2023 met en application l'article 160 de la loi Climat et résilience, en instaurant un calendrier échelonné du niveau minimal de performance énergétique attendu pour un logement mis en location<sup>3</sup>. Selon ce calendrier, les logements à l'étiquette G seront indécents et donc interdits à la location à partir de 2025, les logements F à partir de 2028 et les logements E à partir de 2034.

En parallèle, le DPE a fait l'objet d'une refonte au 1<sup>er</sup> juillet 2021 qui change la méthode de calcul et rend les anciennes étiquettes obsolètes plus rapidement. Tous les DPE réalisés entre 2012 et 2021 ne seront plus valides à compter du 31 décembre 2024, avec en conséquence l'enjeu d'établir rapidement les nouvelles étiquettes.

Pour plus d'informations, voir les ressources documentaires du réseau des adhérents de l'AFFIL :

- [Analyse de la FAPIL](#) : Réforme du DPE, décence énergétique : Impacts des évolutions réglementaires sur le secteur du logement d'insertion, Juillet 2022.
- [Note de l'Unaf](#) : L'obligation de réaliser le diagnostic de performance énergétique, Avril 2022.
- [Rapport du Conseil National de l'Habitat \(pilote par Soliha\)](#) : Renforcer l'efficacité de la politique liée aux évaluations énergétiques

#### Un impact potentiellement conséquent de la nouvelle réglementation du DPE sur le parc social francilien

D'après les données de l'Observatoire national de la rénovation énergétique<sup>4</sup>, la France comptait au 1<sup>er</sup> janvier 2023 4,8 millions de logements sur 30 millions de résidences principales ayant une étiquette F ou G et relevant à ce titre de la catégorie « passoire énergétique ». La part des logements énergivores varie également en fonction des territoires, et **l'Île-de-France est la région concentrant le plus de logements énergivores**, avec 47,5% de logements énergivores (étiquettes E à G) parmi les résidences principales (toutes catégories confondues).

**Néanmoins, le parc locatif social présente une meilleure performance énergétique que le parc locatif privé.**

D'après les données du Répertoire du parc locatif social, en 2022 en Île-de-France, 2,7% de logements sociaux sont en étiquettes F et G contre 32% de logements privés. Au total, 17% des logements locatifs sociaux en Île-de-France sont énergivores (étiquettes E, F, ou G), soit 231 884 logements<sup>5</sup>. Le déploiement du DPE dans sa version

<sup>1</sup> Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience).

<sup>2</sup> Le DPE évalue à la fois la consommation d'énergie et le taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement ou d'un bâtiment.

<sup>3</sup> Voir [l'article de la Banque des Territoires](#) : « Performance énergétique des logements, le décret sur les caractéristiques de la décence est paru », 29 août 2023.

<sup>4</sup> [Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2023](#), Observatoire national de la rénovation énergétique, Novembre 2023

<sup>5</sup> [Portrait de territoire 2022](#), AORIF.

de 2021 risque de faire basculer un nombre plus important de logements du parc social dans des étiquettes énergétiques F & G. A l'échelle nationale, le nombre de logements concernés dans le parc social passerait ainsi de 4 à 6%<sup>6</sup>.

**Néanmoins, les estimations de l'état du parc social sur le plan énergétique restent imprécises, du fait de la méthodologie du DPE.** La réglementation ne cesse d'évoluer (cf. encadré ci-dessous) et rend rapidement caduques les estimations. Ces dernières ne sont pas toujours disponibles : en effet, les bailleurs éprouvent des difficultés à réaliser les DPE dans les délais impartis, faute d'un nombre suffisant de professionnels pour répondre aux nombreuses demandes. De plus, les calculs réalisés ne sont pas forcément fiables : selon le prestataire engagé, un même logement peut se voir attribuer deux étiquettes différentes. **L'instabilité de la réglementation autour du DPE et la méthodologie à parfaire des diagnostics constituent un réel blocage pour les bailleurs dans le développement de plans stratégiques de patrimoine,** empêchant par exemple d'identifier les travaux de réhabilitation à réaliser en priorité.

#### **Quel impact des derniers changements à la réglementation DPE ?**

En février 2024, le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a annoncé une nouvelle simplification du DPE qui sortira 140 000 logements de la catégorie « passoire thermique, » en les passant de l'étiquette F ou G à une note supérieure. L'objectif gouvernemental est notamment de faire en sorte que les petits logements, qui étaient défavorisés dans les calculs actuels du DPE, soient moins pénalisés. <sup>7</sup>

### **Des besoins de réhabilitation importants et des difficultés de financement**

Les besoins de réhabilitation induits par la loi Climat et Résilience sont conséquents : 125 000 réhabilitations par an en 2026 – 2027, 80 000 par la suite, pour atteindre les objectifs de la Stratégie nationale bas carbone<sup>8</sup>. Dans un contexte où les bailleurs sont fragilisés sur le plan économique, du fait de l'inflation et des économies budgétaires qui leur ont été imposées, les besoins de réhabilitation se heurtent aux impératifs liés à la production neuve. C'est pour répondre à ces enjeux que l'Etat s'est engagé en octobre 2023 à financer la rénovation thermique du parc social, avec 1,2 milliard d'euros sur trois ans de crédits nouveaux<sup>9</sup>.

### **Quels constats pour la réhabilitation du parc de logements accompagnés en Île-de-France ?**

Si le parc social reste globalement mieux positionné par rapport au secteur privé pour répondre aux enjeux de la rénovation thermique des logements, les réalités peuvent varier en fonction de la vétusté des logements, de leur localisation géographique et des stratégies patrimoniales mises en œuvre par les bailleurs.

Globalement, les acteurs interrogés partagent le constat que **le parc de logements sociaux dits « spécifiques » est souvent peu ou pas priorisé dans les stratégies de rénovation du parc social,** contrairement aux logements sociaux "ordinaires", qui ont fait l'objet de plusieurs vagues d'opérations de renouvellement urbain via l'ANRU.

**La seule exception notable à ce constat est le Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM).** Plus de vingt-cinq ans après le lancement de cette politique de transformation des foyers de travailleurs migrants

<sup>6</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, d'après une première estimation se basant sur le nouveau mode de calcul du DPE : [Tableau de bord 2023 des performances énergétiques du parc social de France métropolitaine](#), ANCOLS, Décembre 2023

<sup>7</sup> « [Le Gouvernement annonce une simplification du diagnostic de performance énergétique](#) », Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2024.

<sup>8</sup> « [Logement social : vers un arbitrage entre réhabilitation et construction](#) », Raphaël Richard, JGPmedia pour Localtis, septembre 2023.

<sup>9</sup> « [USH : Emmanuelle Cosse annonce un effort de 1,2 milliard de l'Etat pour la rénovation thermique](#) », Jacques Paquier pour Localtis, octobre 2023.

en résidences sociales avec des conditions individualisées de logement, le plan est quasiment achevé. Il a permis de créer près de 70 000 places en résidences sociales, une centaine d'anciens foyers devant encore être réhabilités. Il n'existe pas de chiffres publics récents sur le financement du PTFTM mais en 2020, d'après le rapport d'activité de la Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI), en charge du pilotage du plan, 2,68 milliards d'euros avaient été dépensés depuis 1997. Le plan a été financé notamment via des prêts d'Action Logement Services et de la CDC ainsi que des subventions de l'Etat via le PLAI et la PALULOS.

Au-delà de ce plan de rénovation qui a fait l'objet d'un soutien financier et politique important, le parc de logements accompagnés hors ex-FTM (par exemple les foyers de jeunes travailleurs) n'a pas fait l'objet d'une stratégie de réhabilitation d'ampleur. Les besoins existants sont le plus souvent occultés dans les études sur la réhabilitation du parc social.

Cette absence de diagnostic et de prise en compte des besoins est préjudiciable à plus d'un titre. En effet, le parc de logements accompagnés présente des constats singuliers :

- **Un parc avec des besoins de réhabilitation importants**<sup>10</sup> :
  - o Une partie du patrimoine ancien, qui doit faire l'objet de restructurations lourdes ;
  - o Une partie du patrimoine plus récent, mais qui connaît une dégradation accélérée alors que les financements engagés pèsent lourdement sur le budget des opérateurs concernés ;
  - o Dans les deux cas, une obsolescence du bâti potentiellement renforcée par un usage « intensif » (en lien avec des taux de rotation élevés et une possible suroccupation) ainsi que des changements d'usages (besoins d'individualisation des conditions de logement, nouveaux publics accueillis avec par exemple davantage de ménages avec enfants, etc.).
  
- **Des opérations difficiles à équilibrer sur le plan économique**, avec des montants élevés d'emprunts, des subventions insuffisantes et des ressources propres des gestionnaires limitées, tandis que les recettes sont limitées par l'encadrement des redevances.
  
- Quand elles ne sont pas réalisées dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage d'insertion, **des opérations co-portées le plus souvent par un binôme bailleur-gestionnaire qui nécessitent une coordination particulière**. En particulier, la relation bailleur-gestionnaire s'inscrit dans le cadre de contrats de location pluriannuels dont les échéances ne coïncident pas forcément avec les calendriers de travaux de réhabilitation.

Sans une attention spécifique doublée d'un dispositif financier dédié, les perspectives de réhabilitation du parc de logements-foyers paraissent donc limitées à moyen terme et en décalage avec les objectifs de la loi Energie-Climat. C'est à ce titre que **l'AFFIL plaide pour une meilleure prise en compte des logements-foyers dans la stratégie de rénovation du parc social** qui sera déployée dans les années à venir à l'échelle de l'Île-de-France.

### ***Quels enjeux franciliens pour la réhabilitation du parc de logements foyers ?***

#### **Un « effet volume » incontestable**

La région Île-de-France concentre davantage de logements-foyers et attire davantage de résidents, avec en conséquence un turnover sur les logements plus important, des risques de suroccupation, et donc une dégradation plus rapide du bâti. La situation exceptionnelle de l'Île-de-France justifierait des enveloppes plus importantes pour répondre aux besoins du territoire.

#### **Une gouvernance complexe qui nécessite des partenariats renforcés**

<sup>10</sup> En l'absence de données précises sur l'ancienneté du parc de logements-foyers en Île-de-France et des besoins de réhabilitation, ces constats se fondent sur les retours d'acteurs de terrain.

La région Île-de-France est composée de huit départements, d'une métropole, et d'un grand nombre d'intercommunalités. Pour les bailleurs comme pour les associations, la multitude d'échelons d'intervention et d'acteurs rajoute un niveau de complexité supérieur, par rapport à d'autres régions.

*L'AORIF émet également des propositions concrètes pour soutenir la production des logements sociaux auprès des élus de la région : celles concernant une coordination politique renforcée ou des procédures accélérées en communes assujetties à la loi SRU peuvent également bénéficier aux opérations de réhabilitation.<sup>11</sup>*

## Propositions de l'AFFIL

L'AFFIL, association qui rassemble des bailleurs sociaux et des gestionnaires de structures d'hébergement et de logements d'insertion, émet les propositions suivantes pour accélérer la réhabilitation du parc social de logements-foyers en Île-de-France. Ces propositions s'appuient sur les remontées des adhérents ainsi que les analyses des fédérations membres ou partenaires de l'AFFIL.

### **Note lexicque :**

Le parc concerné par les propositions de l'AFFIL comprend :

- Les résidences sociales (dont anciens foyers de travailleurs migrants)
- Les résidences sociales pour jeunes (foyer jeunes travailleurs et résidences sociales jeunes actifs)
- Les pensions de famille et résidences accueil

Il exclut notamment les établissements du secteur du handicap et des personnes âgées ainsi que les centres d'hébergement généralistes ou spécialisés dans l'accueil des demandeurs d'asile, qui bénéficient de lignes de financement et d'un régime juridique distincts.

Les résidences sociales généralistes, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales pour jeunes actifs et pensions de famille (dont résidences accueil) relèvent de la réglementation des « logements-foyers » (article L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitat). Ainsi, pour cette communication s'adressant aux services de l'Etat et partenaires institutionnels, c'est le terme technique de « logement-foyer » ou celui de « logement accompagné » privilégié par l'Unaf<sup>12</sup> qui est utilisé dans la suite du document (plutôt que le terme d'« habitat adapté »).

## Recenser les besoins de réhabilitation thermique du parc de logements accompagnés en Île-de-France

Actuellement, il n'existe pas une estimation fine et précise des besoins de réhabilitation du parc de logements-foyers détenus par les bailleurs sociaux. Les données sont d'autant plus difficiles à obtenir suite à l'évolution de la réglementation sur le DPE. **Le constat est celui d'un « état des lieux à trou »**, alors que cette connaissance est pourtant essentielle pour guider les stratégies patrimoniales des bailleurs et adapter les dispositifs de financement des partenaires publics.

Plusieurs méthodes et outils peuvent être mobilisés afin d'obtenir une meilleure connaissance de l'ensemble des besoins du parc, et de distinguer les cas où la réhabilitation doit aller plus loin qu'une rénovation thermique, et s'adresser à d'autres dégradations liées par exemple aux nouveaux usages, à des choix de matériaux, etc., en complément du DPE.

### Propositions :

- **Fiabiliser la connaissance régionale du parc de logements-foyers en** établissant un inventaire exhaustif issu du croisement du fichier FINISS et de l'immatriculation des logements dans Selfy (« RPLS Foyers »).

<sup>11</sup> « 20 propositions de l'AORIF pour relancer la production du logement social en Île-de-France, » AORIF, 2023.

<sup>12</sup> <https://www.unafo.org/le-logement-accompagne/>



- **Avoir un état des lieux actualisé des besoins de rénovation thermique du parc de logements-foyers**, tenant compte de l'évolution du DPE.
- **Identifier plus finement les besoins de travaux** en distinguant :
  - o La réhabilitation lourde liée à la vétusté du bâti ;
  - o La rénovation énergétique visant à améliorer la performance énergétique
  - o La transformation liée à l'évolution des usages (mutation de chambres en studios, élimination de cuisines et de sanitaires collectives, mise en place de raccordements Internet, etc)
  - o Les opérations cumulant ces besoins
- Mettre en place des mesures pour **garantir la fiabilité des DPE**<sup>13</sup>.
- **Mobiliser des moyens d'ingénierie pour accompagner les acteurs** dans le développement de plans stratégiques de réhabilitation de leur patrimoine, en sécurisant la relation bailleur-gestionnaire.
- **Mobiliser des moyens d'ingénierie pour piloter un projet global de recensement des besoins du parc** de logements-foyers à l'échelle régionale à l'instar de la démarche lancée par l'UNHAJ.



*Exemple d'initiative* : L'UNHAJ lance [une expérimentation de cartographie](#) qui a vocation à s'étendre au niveau national pour évaluer l'état de performance énergétique du parc d'habitats jeunes, mais aussi de décliner les besoins de travaux liés à la transformation du bâti et les composants spécifiques de ces résidences tels les espaces communs. Une telle initiative, qui demande des compétences spécifiques, de la coordination, et un investissement de ressources, pourrait être facilitée et mise en œuvre pour l'ensemble du parc d'habitat adapté à l'échelle francilienne.

## Tenir davantage compte des logements accompagnés dans la stratégie de réhabilitation du parc social sur le plan réglementaire et financier

### Revaloriser le montant et les modalités des aides financières

Un certain nombre de prêts et aides financières existent pour financer la réhabilitation des logements du parc social. **Ces financements excluent pour partie les logements-foyers ou possèdent des conditions d'octroi qui constituent souvent des freins pour les opérations de logements-foyers** (cf. tableau en annexe). En particulier, les prêts à taux variable se confrontent à l'absence de marges sur les redevances en logement-foyer, tandis que les durées d'amortissement très longues pèsent sur l'équilibre du modèle économique des gestionnaires. En effet, il est fréquent que de nouveaux investissements financiers interviennent avant l'échéance des prêts initiaux, du fait de besoins de réhabilitation accélérés par rapport au parc social ordinaire.

De plus, **les subventions prévues pour la rénovation du parc social sont globalement sous-dimensionnées par rapport aux besoins** : l'Unaf et d'autres acteurs consultés estiment que la seule mise en conformité avec la loi Climat et Résilience pourrait nécessiter au minimum 10 000€ et jusqu'à 50 000€ par logement pour le parc des logements-foyers.<sup>14</sup>

#### Propositions :

- **Compte tenu du modèle financier spécifique des logements-foyers, mettre en place des subventions plus importantes à la hauteur des coûts et de l'ambition des travaux**, au-delà du complément de subvention PALULOS « résidence sociale » mis en œuvre en 2024, que le plafonnement à 35% du prix de revient rend partiellement inopérant.

<sup>13</sup> Le Conseil National de l'Habitat émet un certain nombre de propositions en ce sens dans leur rapport 2024, autant sur la rigueur de l'encadrement des professionnels que sur la reproductibilité des diagnostics et la sensibilisation du public : « [Renforcer l'efficacité de la politique liée aux évaluations énergétiques](#), » *Conseil national de l'habitat, novembre 2023*.

<sup>14</sup> « [Donnez-nous les moyens de conforter et de développer les résidences sociales !](#) », *Unaf, décembre 2023*.

- **Proposer pour la rénovation du parc de logements-foyers des prêts spécifiques**, par exemple avec des taux fixes lissés avec les encours existants, ou à défaut moduler les annuités pour limiter leur accumulation.
- **Mettre en place une procédure d'examen au cas par cas du financement de chaque projet avec les financeurs historiques** (Action Logement et la Banque des Territoires notamment), pour permettre une renégociation spécifique à chaque opération des emprunts existant.

### Adapter les critères des cahiers des charges qui concernent l'ensemble du parc social (droit commun et logements-foyers)

Bien que les cahiers des charges émis par la DHUP en 2024 proposent une bonification en faveur des logements-foyers, ils profitent difficilement à ces projets en raison des critères d'éligibilité et du coût des opérations (cf. tableau en annexe). De manière générale, la temporalité exigée pour répondre aux appels à projet ne tient pas compte de la complexité du montage d'opérations impliquant bailleur et gestionnaire, ni de l'équilibre économique très contraint. L'absence de visibilité sur le calendrier des appels à projet et sur leurs modalités de renouvellement d'une année sur l'autre ne permet pas aux acteurs concernés d'anticiper et d'engager une réflexion interne suffisamment en amont, qui peut elle-même être coûteuse.

En conséquence, les logements-foyers sont rarement bénéficiaires de financements pour des opérations de réhabilitation. D'après des données exposées par la DRIHL en séance plénière du CRHH le 18 septembre 2023, 90% des réhabilitations effectuées entre 2008 et 2018 concernaient des logements ordinaires du parc social, et 10% seulement des logements dits « spécifiques ». En 2021 et 2022, les financements liés au plan de relance ont bénéficié dans leur immense majorité à des logements sociaux « ordinaires » (100% en 2021, 98% en 2022). En 2023, malgré plusieurs candidatures proposées, seul un projet de réhabilitation de logements-foyers adapté aurait été retenu par la DRIHL.<sup>15</sup>

#### Propositions :

- **Stabiliser un plan de financement sur plusieurs années et étendre la durée des appels à projet** afin de permettre aux équipes bailleur-gestionnaire d'anticiper une réflexion conjointe et de candidater dans des bonnes conditions, ou permettre un dépôt de dossier à tout moment de l'année.
- **Travailler en lien avec des bailleurs et des gestionnaires à l'assouplissement des critères du cahier des charges** afin que davantage de projets de logements-foyers puissent bénéficier de financements.
- **Sanctuariser une enveloppe régionale dans les financements nationaux à la hauteur des besoins identifiés dans la région Île-de-France.**

### Adapter le dispositif Seconde Vie aux spécificités des résidences de logements accompagnés

L'expérimentation du dispositif Seconde Vie n'a bénéficié qu'à deux projets de la catégorie logement-foyer, hors de la région Île-de-France.

Bien que les logements-foyers soient éligibles à l'expérimentation Seconde vie, les exigences du dispositif demandent des plans de travaux trop ambitieux qui ne peuvent pas se justifier au regard du montant de subvention et du modèle économique contraint des résidences. Afin d'équilibrer le montage d'opérations lourdes de réhabilitation, les acteurs doivent mobiliser une diversité de partenaires, y compris du côté des collectivités territoriales, un travail qui doit s'étaler sur le long terme et qui est soumis à une volonté stratégique et politique inégale selon les territoires.

A noter par ailleurs que dans un contexte de réduction des capacités budgétaires des collectivités, ces dernières sont de plus en plus réticentes à garantir les prêts des opérations, d'autant plus quand celles-ci correspondent à des réhabilitations et visent de ce fait des logements déjà comptabilisés au titre de la loi SRU.

---

<sup>15</sup> Retour d'acteurs de terrain.

Propositions :

- En vue du renouvellement du dispositif en 2024, **créer les conditions pour qu'il bénéficie à davantage de projets de logements-foyers ;**
  - o Adapter les montants de subvention ;
  - o Accompagner les équipes de projet à la mobilisation d'autres financeurs et dans la sensibilisation des collectivités ;
  - o Prévoir une période de candidature plus longue pour permettre l'élaboration de projets très en amont

### **Mettre en place une stratégie spécifique pour la réhabilitation du parc de logements accompagnés**

Au-delà des besoins de mise en conformité en matière de performance énergétique, **les logements accompagnés sont confrontés à des besoins de restructuration liés à la vétusté de certains bâtiments** (du fait de l'ancienneté du bâti ou de dégradations accélérées) **ainsi qu'à des changements d'usages / de publics**. Ces caractéristiques nécessiteraient une politique de rénovation spécifique, qui tienne compte en particulier des espaces communs. Or, bien qu'ils soient parties intégrantes du projet social des résidences de logements accompagnés, les espaces communs ne sont pas couverts par les plans de financement actuels, alors même que leur entretien et leur réhabilitation représentent un coût certain. Le traitement de ces espaces nécessiterait donc de faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre d'une stratégie de rénovation des structures de logements-foyers.

Autre particularité, dans les logements-foyers, l'absence de logement traversant rend inadéquat un certain nombre de dispositifs techniques mis en oeuvre en logement social de droit commun pour améliorer le confort d'été, ce qui nécessite de prendre des précautions particulières qui peuvent représenter un surcoût lors de la rénovation thermique.

Les opérations de réhabilitation de logements accompagnés sont peu soutenues à l'heure actuelle par les collectivités. **Une stratégie globale à l'image du PTFTM pourrait inciter les élus à s'investir davantage pour les logements accompagnés sur leurs territoires.**

Propositions :

- **S'inspirer du PTFTM pour mettre en place une stratégie globale de réhabilitation** tenant compte de ces spécificités : une aide à la pierre spécifique, des prêts de la Caisse des Dépôts ou d'Action Logement dédiés.
- **Appuyer l'ingénierie des projets complexes de réhabilitation et de restructuration**, en différenciant les besoins de réhabilitation lourde, d'amélioration de la performance énergétique, et de transformation du bâti.
- **Lisser avec les prêts pour les travaux de réhabilitation lourde qui concernent des opérations encore non-amorties.**<sup>16</sup>
- **Intégrer pleinement la question des espaces communs** : accompagner les acteurs dans l'évaluation des besoins de rénovation et financer les travaux avec des lignes spécifiques s'adressant aux espaces communs.

---

<sup>16</sup> « [Face à la crise, comment relancer la production de résidences FJT ?](#) », URHAI Ile-de-France, 2023.

**ANNEXE : Tableau récapitulatif de financements pour la rénovation et/ou la réhabilitation en parc social applicables aux logements foyers<sup>17</sup>**

Nom	Financeur	Nature	Enveloppe	Constat
<a href="#">Eco-prêt logement social (Eco-PLS)</a>	Caisse des Dépôts	Prêt à taux variable de 6 500 à 33 000 € / logement en fonction du gain énergétique primaire, pour les logements D, E, F, ou G	6 milliards d'euros sur la période 2023 - 2027	Prêt à taux variable : pas adapté à l'absence de marge sur la redevance en logement-foyer Montant sous-dimensionné par rapport au besoin
<a href="#">Aide régionale pour les organismes HLM</a>	Région Île-de-France	Subvention de 2 000 € / logement E, F ou G	10 millions d'euros sur la période 2020 - 2024	Exclusion des logements foyers sauf FJT et résidences étudiantes Montant sous-dimensionné par rapport au besoin
<a href="#">PALULOS 2023</a>	DHUP	Subvention pour la rénovation énergétique ou réhabilitation lourde au plus égal à 35% du prix de revient prévisionnel de l'opération, forfait moyen allant de 4 000 € à 20 000 € par logement selon l'opération	200 M € en 2023 (avec 15 M € dédiés à l'expérimentation « Seconde Vie »)	Cahier des charges trop contraignant, plan instable d'année en année ne permettant pas le temps de coordination nécessaire entre bailleur et gestionnaire Montants sous-dimensionnés par rapport au besoin
PALULOS 2024	DHUP	Subvention de 9 500 € / logement Bonus de 8 800 € pour MOI, résidence sociale, pension de famille Bonus de 4 400 € / logement pour bailleurs sociaux en difficulté Liste d'éligibles aux bonus fixée par la DHUP Au plus égal à 35% du prix de revient prévisionnel	318 M € en 2024 pour 30K logements	Non-cumulables avec les financements FNAP, Anah, ANRU, et Plans de relance ; montant de la subvention même avec la bonification sous-dimensionnée par rapport au besoin
<a href="#">Prêt à l'amélioration (PAM) Taux Fixe Habitat Spécifique</a>	Caisse des Dépôts	Prêt à taux fixe jusqu'à 100% du coût total du projet allant de 25 à 35 ans à un taux fixé selon les barèmes mensuel	200 M € en 2023	Durée d'amortissement trop longue, pas adaptée au modèle économique des logements-foyers.
<a href="#">Expérimentation dispositif « Seconde Vie »</a>	FNAP	Subvention à forfait moyen fixé à 16 650 € / logement pour les logements anciens F et G pour achever une étiquette après travaux d'au moins B	15 M € (dédiés du budget de 200 M €)	Déséquilibre entre l'ambition demandée des travaux, le montant de la subvention, et le modèle économique des logements-foyers Expérimentation : évolutions à suivre de près

<sup>17</sup> [Les aides financières au logement, Ministère chargé de la ville et du logement, mars 2023.](#)