



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Paris, le 20 NOV. 2023

Le Ministre délégué auprès du ministre de la
Transition écologique et de la Cohésion des
territoires, chargé du logement

Réf : ML/2023-11/46014

à l'attention de

Mesdames et Messieurs les préfets de région
et de département

Objet : Mobilisation du fonds national des aides à la pierre (FNAP) pour la production et la rénovation des logements sociaux d'ici la fin de l'année 2023

Les perspectives de production et de rénovation de logements sociaux remontées par vos services s'établissent pour l'année 2023 à environ 90 000 logements engagés, pour un objectif de 110 000, et à 29 800 logements rénovés pour un objectif de 37 000. Ce niveau de production bas, particulièrement pour ce qui concerne la production des produits les plus sociaux, laisse présager une sous-consommation des subventions à la production neuve du budget du FNAP de l'ordre de 94,2 M€, et une sous-consommation pour l'enveloppe rénovation d'environ 30 M€.

Dans ce contexte, je souhaite que d'ici la fin de l'année, tous les moyens soient mobilisés pour la mise en œuvre de nouvelles opérations. Sur le plan financier, cette volonté se traduit par l'assouplissement exceptionnel des conditions de délivrance des subventions.

Concernant le soutien aux opérations de production, vous pourrez autoriser de manière exceptionnelle, d'ici la fin de l'année 2023, **la majoration des montants forfaitaires de subvention, dans la limite de leur doublement**. Cette majoration ne concernera que les nouvelles opérations. Plus précisément, cette majoration trouvera à s'appliquer dans deux cas : d'une part, pour les projets très sociaux, en particulier les pensions de famille et les résidences sociales, pour lesquelles je vous demande un effort particulier au regard du rôle majeur que tiennent ces projets dans la mise en œuvre de la stratégie du Logement d'Abord ; d'autre part, pour les opérations dont le plan de financement n'a pas encore été stabilisé, dans les zones tendues présentant des besoins importants (objectivables par le ratio du nombre de demandes de logements sociaux sur le nombre d'attributions annuelles), et qui ne sortiraient pas à cause de difficultés de financement objectives (coût des travaux ou du foncier...). Les communes déficitaires ou carencées SRU feront l'objet d'une attention particulière. Cette mesure est d'application immédiate et ne nécessite pas de décision du conseil d'administration du FNAP. Par ailleurs, si la dynamique de production de votre territoire venait à dépasser votre enveloppe financière, je vous invite à le faire savoir au début du mois de décembre, de sorte à prévoir les redéploiements que j'assumerai à destination des territoires les plus productifs.

Concernant les mesures de soutien à la rénovation énergétique des logements, vous pourrez **autoriser le financement des opérations comportant des logements E**, dans les conditions prévues par le cahier des charges du FNAP, soit 4 000€ par logement en cas de rénovation énergétique seule, et 8000 € par logement en cas de rénovation lourde. Cette autorisation sera toutefois conditionnée à l'engagement, joint au dossier de subvention par le bailleur, de garantir la rénovation intégrale de tous les logements F et G de son parc dans le calendrier imparti fixé par la loi, de mettre à jour les DPE au plus tard à la fin de l'année 2024, et de constituer dans le courant de l'année 2024 un plan stratégique de patrimoine faisant apparaître le calendrier des opérations à venir pour permettre le traitement des logements F et G avant les échéances respectives de 2025 et 2028 (ce plan fera l'objet d'une instruction nationale prochaine). Cette mesure fera l'objet d'un conseil d'administration exceptionnel du FNAP d'ici la fin du mois de novembre, mais vous pouvez engager sans attendre le dialogue avec les bailleurs de votre territoire.

Je compte sur votre forte mobilisation pour porter avec volontarisme ces mesures de soutien exceptionnelles aux opérations les plus en difficulté.

Patrice VERGRIETE

