



Cofinancé par
l'Union européenne

Région
île de France

**ATELIERS D'ACCOMPAGNEMENT DES CANDIDATS ITI
DU 15 NOVEMBRE 2022**

FOIRE AUX QUESTIONS

-

VOLET RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX

[Questions générales](#)

QUESTIONS GÉNÉRALES

Les logements de gardiens sont-ils éligibles ?

Sous les mêmes conditions que les logements individuels ?

Oui la rénovation thermique des logements des gardiens sont éligibles, à conditions qu'ils soient conventionnés.

Peut-on soumettre un projet financé par le PIA ?

Oui un cofinancement PIA peut être envisagé. Nous vous alertons en revanche sur l'incompatibilité avec le Fonds pour la Reprise et la Résilience (France relance).

Les projets qui entrent en travaux en 2022 ont fait l'objet de diagnostics très en amont y compris le DPE avant et après travaux, souvent donc pas forcément selon le calcul 2021.

Dans ce cas faut-il réaliser un nouveau DPE ?

À ce stade de la candidature, il n'y aura pas de nouveau DPE à réaliser. Mais des règles d'instruction sur ce sujet seront précisées à partir de mi 2023.

Doit-on encore fournir un tableau de surcompensation au titre des SIEG ?



Cofinancé par
l'Union européenne

Région
île de France

Oui, tout à fait un tableau d'absence de surcompensation reste indispensable pour vérifier qu'il n'y a pas de surfinancement.

En termes de marchés publics, doit-on fournir les pièces, les archiver ?

Les marchés publics peuvent-ils être contrôlés lors d'un audit CICC ?

Oui, le contrôle sur la procédure de passation des marchés publics se fera au moment de l'instruction de manière exhaustive. Par ailleurs les marchés sont l'un des principaux points de contrôle au moment des audits. Nous vous invitons à conserver précieusement et archiver la totalité des pièces.

La subvention est-elle versée aux EPCI ou directement aux bailleurs ?

La subvention sera versée au porteur de projet qu'il soit EPCI ou bailleur social.

Faut-il indiquer une consommation réelle ou théorique ?

La consommation avant ou après travaux doit être mesurée au réel (DPE) par un diagnostiqueur agréé.

Comment l'Union Européenne (et donc le FEDER) évalue les impacts de l'inflation annuelle qu'elle-même évalue à 6,1 % en 2023 ?

Le barème standard (BSCU) sera réévalué en fonction de l'Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC). La réévaluation du barème n'est pas indexée sur l'inflation.

Pouvez-vous confirmer que la classe à atteindre est la classe C tout en ayant un gain énergétique de 2 classes minimum ?

Oui, c'est bien cela.

Les dates de démarrage des opérations doivent-elles bien être celles du démarrage des dépenses et non de la publication des marchés ?

Les dates de démarrage des opérations doivent correspondre à l'acte d'engagement des dépenses dans le cadre des marchés à partir du 1^{er} janvier 2022.

Les pavillons (logements sociaux) sont-ils éligibles ?



Cofinancé par
l'Union européenne

Région
île de France

Oui, ils sont éligibles dès lors qu'ils sont conventionnés en tant que logements sociaux.

Les projets à 3 000 000€ de FEDER sont-ils déconseillés ?

Il s'agit d'une fourchette haute, le total de l'enveloppe dévolu à cet Objectif Spécifique étant de 17 millions d'euros à répartir entre tous les candidats lauréats.

L'apport demandé au porteur de projet (les 20% de cofinancement) peut-il consister, en tout ou partie en la valorisation du foncier à savoir plus précisément l'acquisition de terrains pour réaliser le projet ?

L'acquisition d'un terrain ne peut excéder 10% des coûts totaux présentés. En revanche, s'il s'agit d'une mise à disposition d'un terrain par le porteur, il peut constituer l'autofinancement mais toujours à hauteur de 10 % des coûts totaux éligibles. Par ailleurs, pour cette programmation, nous n'exigeons pas d'autofinancement minimum. Toutefois, apporter un autofinancement témoigne d'une solidité financière de la structure porteuse et d'un engagement fort.

Un même site peut-il relever de deux lignes du POR (une ITI, une FEDER hors ITI) sur la période 2023-2027 sachant que les actions seront distinctes dans le temps et dans l'objectif précis (donc les indicateurs de réalisation également) ?

Il s'agit un projet d'aménagement d'ampleur qui répond en effet à plusieurs problématiques environnementales.

Oui, tout à fait, si la séparation entre les actions est clairement décrite.

Pouvez-vous nous confirmer que seules les rénovations des logements de classe énergie de D à G seront bien éligibles ? (Pas celles des logements en C par exemple.)

Oui, le périmètre des opérations porte uniquement sur les logements sociaux de classe énergétique initiale D à G. Les logements déjà en classe C ne sont pas éligibles.

Pouvez-vous nous confirmer qu'il faudra que la rénovation fasse « sauter » la classe énergie d'au moins 2 ? (par exemple de passer de E à C au minimum)

Oui, un gain de 2 classes énergétiques minimum est attendu.



Ce DPE doit-il être réalisé selon une méthode particulière ?

Le DPE doit être établi par un diagnostiqueur, qui est un professionnel indépendant satisfaisant à certains critères, notamment de certification, et ayant souscrit une assurance professionnelle.

Au moment du dépôt de la candidature du territoire avant le 30/12/2022, quelles sont les pièces justificatives que le bailleur doit fournir impérativement ?

A ce stade, le bailleur ne doit pas fournir de pièces justificatives. Il peut en revanche indiquer les pièces qu'il a en sa possession afin que nous puissions mieux évaluer le niveau de maturité du projet.

Un porteur de projet prévoit la rénovation thermique de 209 logements en tout sur une résidence de 7 immeubles. Cette rénovation est décomposée en deux types de classes énergétiques :

- 57 logements en classe initiale E et un objectif de passage à la classe C (3 bâtiments) ;
- 152 logements en classe initiale D et un objectif de passage à la classe B (4 bâtiments).

Plutôt que de déposer un projet, est-il possible de déposer deux projets, un par classe énergétique initiale en décomposant les travaux par phases ?

Les deux options sont possibles. Si le marché public identifie clairement les lots concernés, il est possible de déposer un seul dossier comportant 2 volets distincts. Il est aussi possible de séparer les deux projets, en veillant à éviter tout risque de double financement d'une seule et même dépense.

Considérez-vous qu'un raccordement à un réseau de Chauffage Urbain d'une opération Chauffage collectif gaz (sans intervention sur le bâti) est acceptable car relevant des orientations Objectif spécifique n° 2 ?

Dans le cadre de l'AAC ITI, ce type de projet n'est pas éligible. Toutefois, un appel à projets sera lancé au cours de la programmation au titre de l'OS 2.2 afin de soutenir le développement et l'utilisation des énergies propres les plus adaptées aux spécificités franciliennes, notamment via les systèmes d'autoconsommation dans les bâtiments, la géothermie et l'hydrogène.

Pour cet OS 2.1, parmi les porteurs de projets éligibles se trouvent les collectivités territoriales et EPCI. Une Commune qui dispose d'un patrimoine de logements (dans son patrimoine public) qu'elle met à disposition de familles



Cofinancé par
l'Union européenne

Région
île de France

à travers des conventions d'occupation avec des loyers qui sont ceux de HLM intermédiaires et qui envisage des travaux de rénovation énergétique est-elle éligible ?

Les communes sont bien éligibles mais pas les logements intermédiaires. Seuls les logements sociaux sont éligibles.

Si une opération de rénovation énergétique de logements sociaux n'est pas retenue sur un territoire pourra-t-elle ultérieurement et au-delà de "l'AAC ITI 2022" être présentée/retendue en financement FEDER ?

Oui, cette opération pourra être à nouveau présentée le cas échéant, dans le cadre d'un appel à projet.

Dans l'annexe 6, il est indiqué qu'au moment du dépôt de la demande, le bailleur doit fournir un diagnostic de performance énergétique (étude thermique ou tout document équivalent) réalisé par un organisme certificateur avant les travaux permettant de justifier le classement énergétique initial et final des logements concernés par le projet, le nombre et le type de logements les catégories de performance du bien.

Qu'entend-on par « au moment du dépôt de la demande » : s'agit-il du dépôt de la candidature ITI par le territoire avant le 30/12, ou bien du dépôt de la demande de chaque porteur de projet une fois que le territoire a été sélectionné (soit février/mars 2023) ?

Nous entendons par « au moment du dépôt de la demande » : à l'issue du conventionnement entre l'Autorité de Gestion et le territoire porteur de l'ITI, le porteur sera autorisé à déposer sa demande de subvention sur la plateforme e-synergie.

Dans l'annexe 6, il est indiqué : en ce qui concerne le Cout Total Eligible : Pour les projets supérieurs à 12 mois, le CTE éligible doit atteindre au minimum 100 000€ par tranche annuelle au moment du dépôt de la demande de subvention.

Comment doit-on comprendre cette notion de tranche annuelle de 100 000 euros minimum ?

Une opération de travaux de rénovation dure environ 18 mois précédée d'une phase d'études d'un an minimum : durant la phase d'études, les dépenses atteignent rarement 100 000 euros.

Cela veut-il dire qu'il faut exclure la phase étude du plan de financement du projet ?



Pourtant les honoraires d'études figurent bien dans la liste des dépenses éligibles ?

Le montant minimum indiqué est de 1 million d'euros pour 12 mois. La règle de 100 000 euros par tranche annuelle s'applique en cumulé :

- Un projet de 24 mois ne peut être inférieur à 1 100 000 euros.
- Un projet de 36 mois ne peut être inférieur à 1 200 000 euros, etc.

Concernant ce projet de 30 mois, le CTE ne peut être inférieur à 1 150 000 euros, indépendamment du coût et de la durée des études.

Un projet dont la phase d'études a déjà été réalisée en 2021-2022, peut-il déposer un dossier ITI FEDER si le démarrage des travaux aura lieu en 2023 ?

Les dépenses liées aux études sont éligibles de façon rétroactive en remontant jusqu'au 1er janvier 2022. Les travaux peuvent, eux, commencer en 2023.

Dans la liste des dépenses éligibles : l'éclairage des parties communes fait-il partie des dépenses éligibles ?

Arbitrage en cours sur la prise en compte des dépenses.

Le Coût Total Eligible se calcule à partir du BSCU. Il n'y a pas d'analyse sur l'éligibilité de type des dépenses. Les dépenses éligibles listées dans la fiche Annexe le sont à titre informatif.

Dans la liste des dépenses éligibles : la pose de panneaux photovoltaïques en autoconsommation fait-elle partie des dépenses éligibles ?

Arbitrage en cours sur la prise en compte des dépenses.

Le Coût Total Eligible se calcule à partir du BSCU. Il n'y a pas d'analyse sur l'éligibilité de type des dépenses. Les dépenses éligibles listées dans la fiche Annexe le sont à titre informatif.

Dans le tableur Excel « Fiche projet/plan de financement » : les colonnes annuelles du plan de financement démarrent en 2022 2023 2024 : quid des projets qui vont se réaliser en 2025 2026 : peut-on modifier le tableau pour inscrire les années souhaitées, ajouter des colonnes si besoin ?

Oui, tout à fait, nous n'avons indiqué que les premières années.



Dans le tableur Excel « Fiche projet/plan de financement » : la ligne amortissement doit-elle obligatoirement être remplie ?

Les bailleurs ne recourent pas nécessairement à l'amortissement pour ce type d'opération de rénovation.

Dans le plan de financement, il ne faut renseigner qu'une ligne de poste de dépenses : soit « travaux » soit « études et travaux ». Cette ligne doit être équivalente au Coût Total Eligible (CTE) du projet.

Faut-il privilégier des projets cofinancés ou pas ?

Non, ce n'est pas nécessaire pour cet OS.

Les projets cofinancés par l'ANRU sont-ils éligibles ?

Oui, tout à fait.

De par l'application du Barème Standard de Coût Unitaire (BSCU) pour cet OS 2.1, la fiche projet et le plan de financement à compléter, doivent-ils l'être au regard du coût réel de l'opération ou en application du barème relatif au nombre de logements concernés par la rénovation ?

De la même manière, le seuil plancher de 1 000 000 € par opération est-il appliqué au coût réel de l'opération ou au Coût Total Eligible (CTE) dépendant du nombre de logements sociaux concernés par l'opération ?

La fiche projet et le plan de financement à compléter doivent l'être en application du BSCU relatif au nombre de logements concernés par la rénovation.

De la même manière, le seuil plancher de 1 000 000 € par opération doit être appliqué au Coût Total Eligible (CTE) dépendant du nombre de logements sociaux concernés par l'opération.

On applique alors le BSCU ou les prix marchés ?

On applique le BSCU.

Pour le dépôt de la candidature doit on joindre le diagnostic de performance énergétique initial ?

Au regard des aides d'État, que faut-il transmettre en accompagnement de la fiche projet ?



Non, cela n'est pas nécessaire. Mais nous vous invitons à préciser dans la fiche projet que ce DPE initial a été réalisé et à en préciser les résultats. La question des aides d'État sera abordée ultérieurement, au moment de l'instruction du projet par les services de l'Autorité de Gestion.

Si consommation réelle dans le DPE, la performance énergétique n'est pas atteinte dès les premiers mois.

A quel moment doit-on faire le DPE ?

A ce stade de la candidature, il n'y aura pas de nouveau DPE à réaliser. Mais des règles d'instruction sur ce sujet seront précisées à partir de mi 2023.

L'option de Coût Simplifié induit-elle qu'une opération à deux fois le plafond soit 20 950 € x 2 = 41 800 € au logement sera soutenue en subvention FEDER à hauteur de 40 % divisé par deux soit 20 % ?

Nous vous confirmons que, pour une opération portant sur plus de 100 logements, seuls 20 950€ par logement pourront être financés.

Dans le plan de financement, comment remplit-on dans le cadre de l'OCS ?

Dans le plan de financement, il ne faut renseigner qu'une ligne de poste de dépenses : soit « travaux » soit « études et travaux ». Cette ligne doit être équivalente au Coût Total Eligible (CTE) du projet.

L'étiquette prise en compte est-elle l'étiquette énergétique ou l'étiquette GES ?

Il faut prendre en compte l'étiquette énergétique et l'étiquette GSE (quantité d'émissions de gaz à effet de serre estimées par unité de surface habitable et par an).

Le bailleur IMMOBILIERE 3F propose de déposer un projet, sous réserve de vérifier au préalable 2 points règlementaires :

- **Le bailleur va rénover 17 maisons individuelles en bande, avec un programme ambitieux labellisé « EnergieSprong » (gain de 3 étiquettes), sur la commune de Brétigny. 2,4 millions euros de travaux.**
- **Les études techniques de l'opération sont déjà en cours ; l'Ordre de Service de démarrage des travaux est prévu au printemps 2023.**



Cofinancé par
l'Union européenne

Région
île de France

Il s'agit d'une acquisition amélioration, les logements seront conventionnés en logement locatif social à l'issue des travaux (ils ne le seront donc pas encore au moment du dépôt de la candidature). Les 2 points sur lesquels le bailleur voudrait avoir un retour de notre part sont les suivants :

1. Est-ce bloquant si les études préalables sont déjà en cours sur le projet ?

Les dépenses liées aux études sont éligibles de façon rétroactive en remontant jusqu'au 1er janvier 2022.

2. Le non-conventionnement immédiat des logements est-il bloquant ?

Il n'est pas bloquant à l'instruction s'il y a un engagement de ce conventionnement. En revanche, il sera contrôlé au moment du paiement de la subvention.

Réhabilitation lourde et rénovation énergétique de 450 logements locatifs sociaux en QPV de la résidence de Balagny (Aulnay-sous-Bois).

Ce projet est-il éligible ?

Ce type de projet semble tout à fait éligible.

Réhabilitation de 802 logements sociaux dans la Cité de l'Europe (Aulnay-sous-Bois).

Ce projet est-il éligible ?

Ce type de projet semble tout à fait éligible.