PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Démarche régionale l'accompagnement des bailleurs sociaux de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur à l'intégration du confort d'été dans les logements en acquisition-amélioration

Règlement de l'appel à projets 2025

Mis à jour le 03/03/2025

1- CONTEXTE ET OBJET DE LA DEMARCHE 3

2- LA NATURE DE L'ACCOMPAGNEMENT PAR L'ÉTAT 4

3- LES CRITERES D'ELIGIBILITE 4
3.1 Opérations éligibles à l'appel à projets 2023 4
3.2 Pré-requis de performance énergétique 5
3.3 Actions en faveur du confort d'été éligibles à l'appel à projets 5

4- MODALITES DE L'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER 5
4.1 Subvention complémentaire liée au confort d'été 5
4.2 Enveloppe financière de l'État liée au confort d'été 6

5- CANDIDATURE ET PROCESSUS DE SELECTION 6
5.1 Services instructeurs 6
5.2 Composition du dossier de candidature 7
5.3 Processus d'instruction des candidatures 7
5.3 Contrôle en fin d'opération 8

6- DIFFUSION ET VALORISATION 8
6.1 Rôle de la DREAL PACA et de l'Association Régionale Hlm PACA & Corse 8
6.2 Engagement de l'organisme de logement social lauréat 8

ANNEXE 1 – EXIGENCES POUR L'ACTION DE BASE « PROTECTION SOLAIRE DES BAIES » 9

ANNEXE 2 – EXIGENCES POUR L'ACTION OPTIONNELLE « VENTILATION NATURELLE » 10

1- Contexte et objet de la démarche

La rénovation énergétique des logements est une des priorités d'actions pour la lutte contre le changement climatique depuis déjà plusieurs années. Cette action porte un enjeu environnemental, énergétique et sociétal avec la problématique de la précarité énergétique, les charges énergétiques pesant lourd dans le budget des ménages qui habitent des logements peu performants.

L'effort de rénovation énergétique du parc de logements existants va certainement continuer à s'intensifier au vu de la crise énergétique en cours, et de l'interdiction de location pour non-décence introduite par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, avec le calendrier rappelé ci-dessous :

- depuis le 1er janvier 2025 pour les logements en classe G,
- du 1er janvier 2028 pour les classes F et G,
- du 1er janvier 2034 pour les classes E, F, G.

Un autre enjeu de la rénovation est l'adaptation des logements pour un meilleur confort d'été : bien que connue, cette problématique est aujourd'hui peu prise en compte dans les politiques publiques (notamment incitatives) ou dans les pratiques effectives de rénovation.

Le confort d'été est déjà une problématique prégnante en région PACA et va le devenir plus encore avec le réchauffement climatique. Au-delà du confort, cette problématique est également sanitaire (vulnérabilité de certaines populations aux canicules) et à terme énergétique et environnementale avec l'augmentation des climatiseurs fixes ou mobiles dans les logements (augmentation des charges des locataires avec les consommations d'électricité associées et impact sur l'environnement des fluides frigorigènes).

L'observation des opérations de rénovation énergétique des logements locatifs sociaux réalisées depuis une dizaine d'années amène les remarques suivantes :

- l'objectif énergétique est la réduction des consommations, comme imposé par les différents dispositifs d'aide publique (RHEA, éco-prêt logement social, Plan de Relance), avec de bonnes performances atteintes (saut d'au moins 3 classes du DPE),
- les opérations dites exemplaires en termes de qualité environnementale intègrent en plus des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire notamment), le confort dans les logements (lumière naturelle, usages), un chantier « propre » et à faible nuisance…
- mais peu d'opérations traitent explicitement du confort d'été dans les logements, avec même une généralisation des volants roulants « classiques » qui n'est pas une solution réellement efficace pour le confort d'été (potentiel de ventilation naturelle réduit).

Les bailleurs sociaux interviennent également sur le parc existant par des opérations d'acquisition-amélioration qui permettent de créer une offre nouvelle de logements locatifs sociaux. Il s'agit principalement d'opérations en immeuble collectif, avec une moyenne de 13 logements par dossier en 2024 sur la région PACA.
Les logements acquis nécessitent généralement des travaux importants de mise aux normes sanitaires et de sécurité, de remplacement des menuiseries pour l'étanchéité, d'amélioration de la performance énergétique et d'aménagement intérieur.
D'un point de vue énergétique, il s'avère qu'aucune performance n'est exigée après travaux, en dehors de la réglementation thermique dans l'existant qui date d'une dizaine d'années avec des exigences quelque peu dépassées. Cette question est toutefois prise en compte par les bailleurs sociaux, mais les interventions actuelles se focalisent surtout sur l'énergie comme pour la réhabilitation des logements locatifs sociaux, et intègrent rarement la question du confort d'été explicitement.

Aussi, la DREAL PACA et l'Association Régionale Hlm Habitat Social PACA & Corse souhaitent

inciter les bailleurs sociaux à prendre en compte cette problématique du confort d'été dans les réhabilitations de logements, à travers 2 actions :

1. l'amplification des actions de sensibilisation, de formation, de retour d'expériences sur les solutions favorables au confort d'été dans les bâtiments d'habitation auprès des bailleurs sociaux, des architectes, des bureaux d'études et des entreprises, en lien avec les partenaires (notamment EnvirobatBDM, Cerema Méditerranée, Ademe, Conseil Régional, Ordre des architectes).
2. **un appel à projets permettant de soutenir financièrement les opérations de réhabilitation qui mettent en œuvre des solutions favorables au confort d'été, en ciblant l'acquisition-amélioration.**

Le présent règlement concerne cette 2ème action.

2- La nature de l'accompagnement par l'État

L'accompagnement des opérateurs de logement social par l'État prend la forme d'une incitation financière pour les maîtres d'ouvrage volontaires, à savoir une subvention complémentaire (appelée ci-après bonus) pour les opérations qui s'inscriront dans la démarche en respectant le présent règlement, dans la limite d'une enveloppe régionale de crédits, et selon les modalités financières exposées dans le présent règlement.

3- Les critères d'éligibilité

3.1 Opérations éligibles à l'appel à projets 2025

Les opérations éligibles au présent appel à projets doivent respecter l'ensemble des critères suivants :

- opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux en **acquisition-amélioration** ;
- opérations localisées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- opérations **inscrites en programmation 2025** au titre du financement de l'État (**agrément en 2025**) ;
- logements financés en PLAI ou en PLUS.

Les opérations exclues du bénéfice de l'appel à projets sont les suivantes :

- opérations de construction neuve (y compris les surélévations, auquel cas seuls les logements des niveaux existants sont éligibles) ;
- opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux existants ;
- logements financés en PLS ou PSLA ;
- opérations soutenues par l'ANRU.

3.2 Pré-requis de performance énergétique

L'incitation à améliorer le confort d'été dans les opérations ciblées par le présent appel à projets ne doit pas conduire à négliger la performance énergétique des logements : les opérations doivent être ambitieuses en termes de sobriété énergétique, au regard des enjeux supra mais aussi de la maîtrise des charges des locataires. De plus, le traitement thermique du logement participe au confort d'été.

Aussi, il est demandé que les opérations candidates à l'appel à projets respectent les critères suivants :

- Avant travaux : logements en classe énergétique E, F ou G du DPE ;
- Après travaux : gain énergétique d'au moins 30 % et atteinte de la classe énergétique C minimum après travaux.

La consommation énergétique avant/après travaux concerne les mêmes usages énergétiques que ceux du DPE et est exprimée en kWh d'énergie primaire par m^2 et par an.

Les situations suivantes seront étudiées au cas par cas :

- logements classés D avant travaux ;
- atteinte de la classe D après travaux.

Ces situations peuvent être dues à des problématiques liées au bâti, ou à la fiabilité des DPE et de biais entre l'ancienne méthode et la nouvelle méthode de calcul.

3.3 Actions en faveur du confort d'été éligibles à l'appel à projets

2 types d'action sont définies :

- **Les actions de « protection solaire des baies » :** mise en œuvre d'une protection solaire des baies des pièces principales exposées sud, est et ouest répondant aux exigences précisées dans l'annexe 1.

- **Les actions de « ventilation naturelle » :** mise en œuvre d'une solution favorisant la ventilation naturelle des logements, parmi celles listées dans l'annexe 2.

4- Modalités de l'accompagnement financier

4.1 Bonus lié au confort d'été

L'engagement de l'organisme de logement social dans cette démarche peut entraîner des surcoûts dans les travaux. La DREAL PACA a donc décidé de soutenir financièrement les opérations qui mettent en œuvre des solutions favorables au confort d'été, conformément au présent règlement, par l'attribution d'un bonus selon les modalités ci-dessous :

- **La mise en œuvre de protections solaires (selon les modalités précisées en annexe 1) ouvre droit au bonus confort d'été.**
- **Le maintient des protections solaires existantes, accompagné de la mise en œuvre de solutions favorisant la ventilation naturelle (selon les modalités précisées en annexe 2), ouvre droit au bonus confort d'été.**

Le montant des subventions de base et des bonus sont indiqués dans le tableau suivant :

	Bonus acquisition-amélioration PLAI	Bonus acquisition-amélioration PLUS	Bonus confort d'été
Bouches-du-Rhône Var Alpes-Maritimes Vaucluse	25 000 €	18 000 €	5 000 €
Alpes-de-Haute-Provence Hautes-Alpes	30 000 €	18 000 €	
Périmètre PPA centre-ville Marseille Copro IN	25 000 €	25 000 €	

NB : pour chaque logement éligible au présent appel à projet, l'aide allouée par l'État est la somme de la prime de droit commun, des bonus acquisition-amélioration et du bonus confort d'été.

Ces montants sont des montants fixes.

Les règles en vigueur du code de la construction et de l'habitation s'appliquent quant au montant maximal d'aides publiques autorisé.

4.2 Enveloppe financière de l'État liée au confort d'été

Une dotation de **3,4 millions € d'autorisations d'engagement** est fléchée en 2025 pour des PLAI complémentaires, les bonus confort d'été et des opérations complémentaires de recyclage foncier. Les bonus « confort d'été » seront accordées sous réserve de la disponibilité des droits à engagement.

Cette dotation s'impute sur le budget régional de l'État consacré au développement de l'offre de logements sociaux : BOP 135 – enveloppe 1-2-00479 FNAP.

Les dotations annuelles des territoires de gestion des aides à la pierre, DDT(M) ou délégataire, seront abondées en cours d'année à hauteur du montant nécessaire aux opérations lauréates implantées au sein de leur territoire.

5- Candidature et processus de sélection

5.1 Services instructeurs

L'instruction technique des candidatures au présent appel à projets est réalisée par la DREAL PACA (service énergie logement) : il s'agit de la vérification de l'ensemble des critères du présent règlement, sur la base d'un dossier de candidature spécifique au présent appel à

projets, précisé au 5.2.

L'instruction financière du bonus lié au confort d'été est réalisée selon le processus habituel des aides du FNAP par le service compétent, à savoir la DDT(M) ou le délégataire des aides à la pierre, dans le respect des délais et procédures arrêtés par celui-ci et le code de la construction et de l'habitation. **Le bonus lié au confort d'été est engagé en même temps que la subvention de droit commun allouée par l'État**[1].

La DDT(M) ou le délégataire instruit également la demande de solde en temps voulu, comprenant le bonus lié au confort d'été pour les opérations lauréates. Les pièces justificatives demandées au solde sont précisées au 5.4.

5.2 Composition du dossier de candidature

Pour justifier des critères d'éligibilité décrits au paragraphe 3 ci-avant, le candidat devra compléter le formulaire de candidature fourni, qui comporte notamment :

- une description de l'opération permettant de vérifier l'éligibilité selon le 3.1 (de façon non exhaustive : maître d'ouvrage, maîtrise d'œuvre – architecte, bureau d'études thermiques, adresse de l'opération, nombre de bâtiments, nombre de logements et type de financement) ;
- la déclaration des performances énergétiques avant/après travaux permettant de vérifier l'éligibilité selon le 3.2 ;
- la description des actions favorables au confort d'été qu'il est prévu de mettre en œuvre (description littérale, plan masse des bâtiments avec les orientations des façades, plans et métrés décrivant les ouvrages et équipements, coût TTC), le résultat du calcul de facteur solaire pour chaque baie concernée, permettant de vérifier l'éligibilité au 3.3.

Le dossier de candidature est à envoyer par mail à la DREAL par le maître d'ouvrage, à l'adresse suivante : raphaelle.grousson@developpement-durable.gouv.fr

5.3 Processus d'instruction des candidatures

Le dépôt des candidatures auprès de la DREAL PACA se fait au fil de l'eau, à partir de la publication du présent règlement aux bailleurs sociaux et jusqu'au **30 novembre 2025**.

L'instruction des candidatures par la DREAL se fait également au fil de l'eau. La DREAL peut demander des compléments à l'organisme de logement social en cas de manquement au dossier.
Au terme du processus d'instruction, la DREAL notifie au candidat et au service instructeur des aides de l'État (DDT ou délégataire), par voie dématérialisée et dans un délai d'un mois après la date de réception du dossier de candidature complet :

- soit le montant du bonus alloué au titre du confort d'été[2] ;

[1] La demande d'agrément doit être transmise à l'interlocuteur habituel délégataire des aides à la pierre, en l'informant qu'une candidature à l'appel à projet est en cours.
[2] Le montant du bonus confort d'été doit être validé avant instruction de la subvention principale

- soit le refus de financement et les raisons (non-respect des critères ou épuisement de l'enveloppe de crédits).

Les engagements financiers sont réalisés au fur et à mesure de l'année, jusqu'à atteindre l'enveloppe prévisionnelle indiquée au 4.2. En dehors de la date de dépôt des candidatures, aucune règle de priorité des dossiers n'est fixée dans le présent appel à projets.

5.3 Contrôle en fin d'opération

Lors de la demande de solde de l'aide de l'État au titre du FNAP, l'organisme de logement social, maître d'ouvrage de l'opération, transmettra au service instructeur (DDT ou délégataire) :

- une attestation de la performance énergétique théorique après travaux ;
- une attestation de mise en œuvre des actions favorables au confort d'été soutenues par le présent appel à projets, telles que prévues dans le dossier de candidature validé.

En cas d'écart avec les actions validées, la DREAL pourra apporter un appui à la DDT ou au délégataire pour évaluer le respect des critères techniques décrits au 3.2 et 3.3.
En cas de non-respect de ces critères, le bonus lié au confort d'été pourra être retiré en tout ou partie.

6- Diffusion et valorisation

6.1 Rôle de la DREAL PACA et de l'Association Régionale Hlm PACA & Corse

La DREAL PACA assure la diffusion de l'appel à projets auprès des membres du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) plénier.

L'Association Régionale Hlm PACA & Corse assure la diffusion de l'appel à projets auprès des organismes de logement social de la région PACA.

La DREAL participe également à la diffusion de l'appel à projets auprès d'autres acteurs locaux de la construction susceptibles d'être intéressés (les architectes par exemple).

La DREAL est à disposition de l'Association Régionale Hlm, des organismes de logement social et de tout acteur intéressé, pour présenter l'appel à projets et ses critères techniques liés à l'énergie et au confort d'été.

La personne à contacter à la DREAL (service énergie logement) est :

Raphaëlle GROUSSON-TROYES, chargée de mission bâtiment durable
raphaelle.grousson@developpement-durable.gouv.fr / 04 88 22 63 47

La DREAL PACA et l'Association Régionale Hlm PACA & Corse assurent la valorisation des lauréats de l'appel à projets, au travers des instances de pilotage des politiques de l'habitat et

de leurs sites internet notamment.

6.2 Engagement de l'organisme de logement social lauréat

L'organisme de logement social lauréat s'engage à partager son retour d'expérience, aussi bien en phase de conception qu'à l'issue de la phase de réhabilitation, auprès de la DREAL PACA et de l'Association Régionale Hlm PACA & Corse, mais également au sein de la communauté locale des maîtres d'ouvrage HLM, et de celle des acteurs locaux de la construction.

Annexe 1 – Exigences pour l'action de « protection solaire des baies »

Rappel de l'action « protection solaire des baies » : mise en œuvre d'une protection solaire des baies des pièces principales exposées sud, est et ouest, répondant aux exigences ci-dessous.

Exigence : le facteur solaire des baies des pièces principales exposées sud, est et ouest, doit être inférieur ou égal aux valeurs maximales indiquées dans le tableau ci-dessous.

Départements	Zone climatique réglementaire	Facteur solaire maximum selon l'altitude	
		Altitude ≤ 800 m	Altitude > 800 m
05	H1c	0,15	0,25
04, 83	H2d	0,15	0,15
06, 13, 83	H3	0,15	0,15

Définitions :

- Une **baie** est une ouverture ménagée dans une paroi donnant sur l'extérieur, servant à l'éclairage, au passage ou à l'aération. Une paroi transparente ou translucide est considérée comme une baie. Exemples : fenêtre, porte-fenêtre, porte pleine ou vitrée, jalousie, vitrage non ouvrant, ouverture avec grille.
- Le **facteur solaire** caractérise globalement la protection d'une baie contre les rayonnements solaires, qu'ils soient directs, diffus ou réfléchis. Il dépend de l'orientation, de la présence de pare-soleil et des caractéristiques propres de la fermeture de la baie.

A titre d'exemple, les solutions techniques suivantes peuvent permettre de respecter les critères demandés (selon l'orientation de la façade concernée) :

- Volets battants ajourés ;
- Volets coulissants ajourés ;
- Volets roulants ou accordéon à projection horizontale ;
- Volets roulant à lames orientables ;
- Brise-soleil à lames orientables empilables ;
- Persiennes coulissantes en bout de loggia/balcon ;
- Masques architecturaux fixes (balcon, casquette…).

Il est recommandé de privilégier des matériaux à faible albedo, et d'éviter les matériaux avec une inertie et une conductivité thermique élevées.

Annexe 2 – Exigences pour l'action de « ventilation naturelle »

Pré-requis : maintien des protections solaires existantes sur les baies des pièces principales exposées sud, est et ouest, conformes aux critères techniques de l'annexe 1

Rappel de l'action « ventilation naturelle » : mise en œuvre d'une solution favorisant la ventilation naturelle des logements, parmi celles listées ci-dessous :

- Installation d'ouvrants à trois vantaux pour les grandes baies coulissantes (au lieu de deux, pour maximiser la surface d'ouverture) ;
- Installation de menuiseries oscillo-battantes (ou autre dispositif d'ouverture partielle) pour les fenêtres des logements traversants ;
- Installation d'entrebâilleur pour sécuriser les ouvrants à la française ;
- Installation de dispositifs de sécurisation qualitatifs (telles que grilles mobiles) en rez-de-chaussée, permettant une ouverture nocturne sécurisée des fenêtres ;
- Création d'ouverture en façade pour transformer un logement mono-orienté en logement traversant, ou pour améliorer un logement déjà traversant ;
- Création d'ouvertures de toit (avec protection solaire intégrée) ;
- Installation de brasseurs d'air dans toutes les pièces principales des logements mono-orientés (hors pièces principales orientées Nord), ou à minima dans 2 pièces principales à partir du T3.

L'action doit concerner les pièces principales du logement pour être prise en compte. La liste d'actions ci-dessus n'est pas exhaustive : toute solution favorisant la ventilation naturelle des logements peut être présentée.

D'autres actions favorables au confort d'été peuvent être proposées par les maîtres d'ouvrage, comme la végétalisation des abords du bâtiment, le recours à des isolants bio-sourcés, ou la création de balcon/loggia/terrasse. Le maître d'ouvrage a la charge de justifier en quoi l'action proposée est favorable au confort d'été dans le logement.