



## Programme de rénovation énergétique des logements communaux à caractère social

### Règlement-type de l'appel à projets SOLENE (Solidarité Logement Energie)

#### Contexte

---

Avec la crise énergétique actuelle et la hausse des prix des énergies, force est de constater que la précarité énergétique est en augmentation. L'enjeu de la maîtrise des consommations est primordial et la rénovation est une réponse durable à cette problématique.

Le SDEC ENERGIE accompagne les familles en situation fragile dans la rénovation énergétique de leurs logements depuis 2014 en apportant un soutien financier dans leur projet. Depuis 2024, le syndicat a renforcé ses actions de lutte contre la précarité énergétique en lançant des appels à projets en vue de soutenir les communes dans la rénovation de leurs logements communaux à caractère social.

Nombreuses sont les communes propriétaires de logements anciens qui ne répondent plus aux normes d'habitabilité et de performance énergétique. Conformément à la loi dite climat et résilience du 22 août 2021, les communes sont tenues de fournir à leur locataire un logement qui devra respecter des niveaux de performance énergétique minimums et de plus en plus exigeants.

Si la réhabilitation de ces logements est un levier de lutte contre la précarité énergétique, elle apporte par ailleurs une vraie plus-value pour la vie locale : pallier la vacance des logements, loger temporairement des ménages qui connaissent des situations difficiles, permettre aux populations locales de continuer à se loger dans les secteurs les plus touchés par la hausse des prix de l'immobilier, accueillir des ménages qui vont concourir à la vie économique locale, etc.

Fort du succès des deux premières éditions de l'appel à projets SOLENE, conscients des enjeux et du besoin des adhérents, les élus du syndicat ont souhaité renouveler le dispositif en proposant de reconduire en 2026 et les années suivantes le programme de rénovation énergétique des logements communaux à caractère social.

Le présent dispositif est complémentaire aux diverses aides existantes.

## Objectif du dispositif

---

Favoriser la mise à disposition de logements performants, peu consommateurs d'énergie, à destination d'un public vulnérable, en apportant une aide financière aux communes du Calvados pour les travaux de rénovation énergétique de leurs logements présentant un caractère social.

## Planning de l'appel à projets

---

En 2026, le planning de l'appel à projet est le suivant :

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Lancement de l'Appel à Projets | <b>30 septembre 2026</b> |
| Date limite des candidatures   | <b>31 mai 2027, 17h</b>  |

Le planning des prochains appels à projets sera défini ultérieurement, par décision de Mme la Présidente du SDEC ENERGIE.

## Collectivités bénéficiaires

---

Cet appel à projets est destiné **aux communes B et C** du département du Calvados. La classification des communes est précisée en annexe 1.

## Critères d'éligibilité

---

Pour répondre à l'appel à projets, les candidatures devront remplir tous les critères suivants :

### 1. Nature du projet

Le projet doit être situé dans le Calvados et concerne :

- La rénovation d'un logement ou d'un ensemble de logements déjà existants,
- La transformation d'un bâtiment communal initialement destiné à un autre usage (ex : presbytère, école, etc.).

### 2. Portage du projet

Le projet est porté dans le cadre de :

- Une maîtrise d'ouvrage communale

ou

- Un bail à réhabilitation.

Contrat conclu entre une association agréée pour la maîtrise d'ouvrage et d'insertion et une collectivité pour une durée limitée, en moyenne entre 20 et 30 ans. C'est un dispositif qui permet aux communes propriétaires de biens immobiliers en voie de dégradation, de le faire réhabiliter par un organisme tiers qui le louera ensuite à des personnes fragilisées.

*NB : Dans le cas d'un bail à réhabilitation, la candidature à l'appel à projets est portée par la commune, l'aide du SDEC ENERGIE lui étant attribuée en vue de réduire sa subvention d'équilibre. La commune peut toutefois candidater avec le soutien de l'association avec laquelle elle conclut un bail à réhabilitation.*

### 3. Dimension sociale du logement

Le logement (ou l'ensemble de logements) aura au moins l'une des deux finalités suivantes :

**Être loué à des ménages aux revenus modestes et afficher des loyers sociaux**

Les plafonds de ressources et de loyers sont définis en annexe 2.

**Être utilisé comme « hébergement d'urgence »**

Un hébergement d'urgence est défini comme un accueil inconditionnel, c'est-à-dire sans sélectivité des publics, de courte durée et a priori gratuit. Dans ce cas, il n'y a aucun titre d'occupation garantissant le maintien dans les lieux. Il ressort de cette définition que l'offre d'hébergement d'urgence n'est pas une offre locative au sens du droit commun (article L.345-2-2 du code de l'action sociale et des familles - CASF).

Le logement (ou l'ensemble de logements) devra être occupé ou loué dans les conditions susvisées **pour une durée minimale de 5 ans**, à compter de la date de première location ou occupation.

### 4. Exigence de performance énergétique

Les travaux devront permettre d'atteindre à minima **une classe énergétique finale D** et être conformes aux exigences des certificats d'économie d'énergie (CEE) en vigueur au moment du dépôt de la candidature.

*NB : La loi dite climat et résilience du 22 août 2021 fixe un critère de décence énergétique :*

*Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 : Interdiction de mettre en location des logements étiquetés G sur le diagnostic de performance énergétique (DPE), appelés passoires thermiques et considérés comme non décents.*

*A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028 : Interdiction de mettre en location des logements étiquetés F sur le DPE*

*À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034 : Interdiction de mettre en location des logements étiquetés E sur le DPE*

## Engagements de la collectivité candidate

La commune s'engage à :

- Ne déposer qu'un seul dossier.
  - > *Un dossier peut concerner un ensemble de logements, s'il s'agit d'une opération globale de travaux au sens du code de la commande publique.*
- Ne déposer sa candidature que si le projet est suffisamment mature (programme de travaux arrêté accompagné d'une juste évaluation financière).
- Utiliser le bâtiment comme « hébergement d'urgence » ou le louer à des ménages selon les barèmes définis en annexe 2, et respecter ces conditions pour une durée minimale de 5 ans à compter de la date de première occupation ou location.
- Ne pas avoir commencé les travaux avant le dépôt de la candidature.
  - > *Les prestations de maîtrise d'œuvre peuvent être engagées avant le dépôt du dossier et sont à intégrer dans les dépenses éligibles.*
  - > *Les travaux pourront commencer avant le délai de clôture de l'appel à projets. Dans ce cas, la collectivité assumera le risque de ne pas être retenue à l'appel à projets ou de se voir attribuer une aide inférieure au montant plafonné.*
- Faire réaliser les travaux par des entreprises qualifiées reconnues garant de l'environnement (RGE).

- Débuter les travaux dans les 2 ans qui suivent l'attribution de la subvention, et les achever dans les 3 ans après l'attribution de la subvention.
  - > *Dans les cas où les travaux ne seraient pas achevés dans un délai de 3 ans suivant la date d'attribution, l'aide attribuée sera alors invalidée (forclusion).*
  - > *Pour ce qui concerne les projets relatifs à un ensemble de logements, les travaux de tous les logements devront être achevés à la date limite de validité de la subvention pour que celle-ci soit versée en totalité. Dans le cas contraire, le montant de la subvention sera revu à la baisse.*
- Dans le cas où les travaux ne seraient pas réalisés dans leur totalité, présenter un nouvel audit ou évaluation énergétique afin de justifier de l'atteinte minimale d'une classe énergétique après travaux.
- Fournir le plan de financement définitif précisant les aides publiques « allouées ».
- Fournir la déclaration d'achèvement de l'opération, les attestations de qualification RGE des entreprises d'études et de travaux attributaires du marché ainsi que tous documents permettant de justifier le respect de vos engagements en matière de communication de la participation du SDEC ENERGIE.
- Fournir les documents justificatifs de la réalisation des travaux et de leurs montants réels.
  - > *Etat récapitulatif des dépenses acquittées accompagné de factures acquittées ou des Décomptes Généraux Définitifs (DGD).*
  - > *Audit ou diagnostic de performance énergétique (DPE) établi par un professionnel afin de justifier l'étiquette atteinte après travaux, dans le cas d'incohérence entre les factures acquittées et les travaux mentionnés au dossier de candidature.*
- Accompagner les locataires à la prise en main des éventuels équipements de chauffage (pompe à chaleur, régulation, etc.) pouvant être parfois complexes.

## Sélection des projets

Les candidatures seront examinées par un jury constitué des membres du bureau syndical du SDEC ENERGIE. Le jury analysera les projets candidats au regard des 3 critères de classement ci-dessous.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Performance énergétique visée du bâtiment</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etiquette énergie atteinte après travaux</li> <li>- Pourcentage d'économies d'énergie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>60 points</b> |
| <b>Montant des loyers</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niveau de loyer très social</li> <li>- Logement d'urgence (gratuité de l'occupation)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>20 points</b> |
| <b>Autres enjeux sociaux et environnementaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Normes d'accessibilité<br/><i>Aménagements prévus répondant aux normes d'un logement PMR</i></li> <li>- Performance environnementale visée du bâtiment<br/><i>Intégration de matériaux biosourcés ou de réemploi, utilisation de bois certifié, végétalisation, récupération d'eau, mise à disposition d'un local vélo, installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique, etc.)</i></li> </ul> | <b>20 points</b> |

## Dépenses éligibles

---

- Prestations de maîtrise d'œuvre
- Prestations d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- Travaux de rénovation énergétique :
  - > Travaux visés par une fiche CEE et respectant les critères de performance minimum des fiches standardisées,
  - > Matériels et main d'œuvre (par exemple : isolation des planchers hauts, planchers bas, murs extérieurs, menuiseries, chauffage, régulation, ventilation, éclairage, etc...).

*NB : Les frais induits par les travaux de rénovation énergétique sont exclus de l'assiette éligible (peinture, carrelage, Etc.).*

## Montants et modalités de l'aide

---

Le montant des aides susceptibles d'être octroyées aux lauréats de l'appel à projets est défini chaque année, en début d'année, par le comité syndical, au sein de la délibération relative aux contributions et aides financières.

Ainsi, les aides attribuées **aux communes de catégorie B et C** lauréates à l'appel à projets 2026 seront les suivantes :

Dans la limite de l'enveloppe financière dédiée, l'aide sera déterminée au regard de la performance énergétique visée après travaux et par logement rénové :

- **10 000€** pour les classes énergétiques **A et B**
- **7 500€** pour les classes énergétiques **C**
- **5 000€** pour les classes énergétiques **D**

Dans la limite de 30% des dépenses éligibles et de 30 000€ par commune.

Dans le cas d'un projet exemplaire, l'aide pourra être déplafonnée sur avis du Bureau Syndical.

Pour les appels à projets des années suivantes, les aides seront définies en début d'année, par le comité syndical, dans le cadre des contributions et aides financières votées chaque année.

Le montant définitif de la subvention sera calculé au regard :

- De la performance énergétique atteinte après travaux de chacun des logements,
- Du plan de financement définitif (coûts réels des travaux et financements obtenus),
- De la règle des 80% de financements publics.

Ainsi, le montant de l'aide attribuée pourra être revu à la baisse dans les cas où :

- Les travaux ne permettraient plus d'atteindre la classe énergétique initialement visée dans le dossier de candidature.
- L'ensemble des logements figurant dans le projet initial n'auraient pas été rénovés et achevés à la date de validité de la subvention attribuée par le SDEC ENERGIE.

Par ailleurs, l'aide pourra être invalidée si les travaux réalisés ne respectent plus les critères de l'appel à projets (étiquette énergie atteinte, coûts des travaux, financement, etc.). Si la performance énergétique après travaux n'atteint plus qu'une classe énergétique E, aucune aide ne sera versée.

Si le cumul des aides publiques atteint les 80%, le montant de l'aide du SDEC ENERGIE pourra être ajusté.

## Contenu du dossier de candidature

---

- **Une délibération** stipulant l'acceptation des conditions du présent règlement et actant l'engagement de la collectivité sur les points suivants :
  - Réaliser les travaux de rénovation selon les conditions définies dans l'appel à projets
  - Respecter les engagements définis dans l'appel à projets
- **Un audit énergétique ou Diagnostic de Performance Energétique (DPE)** qui devra :
  - Faire apparaître plusieurs scénarios de travaux chiffrés mentionnant pour chacun d'entre eux l'étiquette énergétique obtenue après travaux ainsi que le gain énergétique.
  - Dater de moins de 5 ans et aura été réalisé par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE), un architecte référencé ou un diagnostiqueur certifié.

*NB : Certains organismes complémentaires peuvent exiger la réalisation d'un audit énergétique et refuser la présentation d'un DPE.*

- **Une fiche-projet** selon le modèle fourni comprenant :
  - Présentation de la commune et du logement (ou de l'ensemble de logements) à rénover
  - Présentation du projet de rénovation (programme travaux chiffrés, calendrier)
  - Présentation du plan de financement prévisionnel
  - Argumentaire précisant en quoi le projet répond aux critères d'éligibilité et de sélection
  - En annexe : tout autre document permettant d'apprécier la qualité du projet au regard des critères de sélection

## Modalités de dépôt :

---

Les dossiers de candidature sont à envoyer par mail à l'adresse [energie@sdec-energie.fr](mailto:energie@sdec-energie.fr), avant la date limite de candidature fixée.

Pour l'année 2027, la date limite de candidature est le **31 mai 2027, 17h00**.

## Modalités de versement de l'aide

---

L'aide sera versée sur présentation des pièces justificatives ci-dessous :

- Déclaration d'achèvement de l'opération
- Attestations de qualification RGE des entreprises de travaux
- Tous documents permettant de justifier le respect de vos engagements en matière de communication de la participation du SDEC ENERGIE
- Plan de financement définitif
- Etat récapitulatif des dépenses acquittées accompagné de factures acquittées ou des Décomptes Généraux Définitifs (DGD)

*NB : Dans le cas d'incohérence entre les factures acquittées et les travaux mentionnés au dossier de candidature, il conviendra de transmettre un audit ou diagnostic de performance énergétique (DPE) établi par un professionnel afin de justifier l'étiquette atteinte après travaux*

- Relevé d'identité bancaire

## Mise à disposition des données et confidentialité

---

Le SDEC ENERGIE assure la stricte confidentialité de l'ensemble des informations transmises par la collectivité à ses services. Il est tenu à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont il aura connaissance.

## Communication et mise en valeur des projets

---

Les collectivités lauréates de l'appel à projets s'engagent à communiquer sur leur partenariat avec le SDEC ENERGIE dans tous les supports en lien avec le projet. Les projets sélectionnés feront également l'objet d'actions de communication et de mise en valeur par le SDEC ENERGIE.

## Contact

---

Pour toute question relative à **votre projet, votre contact** :

La direction transition énergétique : 02 31 06 61 80 ou [energie@sdec-energie.fr](mailto:energie@sdec-energie.fr)

## **Annexe 1 : Classification des communes**

**Classification des communes A, B et C** : Les aides financières octroyées par le SDEC ÉNERGIE sont notamment établies

- Sur la base des arrêtés du préfet du Calvados pris respectivement les 23 décembre 2020 et 8 février 2021 pris en application de l'article 257 de la loi de finances 2021 et du décret n° 2020-1561 du 10 décembre 2020. Ils fixent la liste des communes bénéficiant du régime d'électrification rurale à compter du 1er janvier 2021 ;
- Au regard de la perception ou non par le SDEC ÉNERGIE et du reversement ou non de la Taxe Communale sur la Consommation Finale d'Électricité.

### **Les communes relevant du régime urbain de l'électrification :**

- **Les communes de catégorie A** pour lesquelles le SDEC ÉNERGIE ne perçoit pas la taxe sur la consommation finale d'électricité
- **Les communes de catégorie B** pour lesquelles le SDEC ÉNERGIE perçoit la taxe sur la consommation finale d'électricité. Décomposition en deux familles :

Les communes de la catégorie B1 sont des communes urbaines de plus de 2 000 habitants, pour lesquelles le syndicat procède au reversement de 50 % de la Taxe sur la Consommation Finale d'Électricité de l'année N, sur la base de délibérations concordantes entre la commune et le syndicat, votées avant le 1<sup>er</sup> juillet de l'année N-1 afin d'acter ce reversement. La population prise en compte est la population totale de la commune au titre du dernier recensement en vigueur à la date à laquelle les délibérations actant du reversement interviennent.

Les communes B2 sont des communes urbaines pour lesquelles le syndicat ne procède pas au reversement d'une fraction de la taxe. 2.

### **Les communes relevant du régime rural de l'électrification :**

- **Les communes de catégorie C** pour lesquelles le SDEC ÉNERGIE perçoit la taxe sur la consommation finale d'électricité sans la reverser aux dites communes. Pour les communes nouvelles, elles demeurent éligibles aux aides attribuées à l'électrification rurale pour la partie ou les parties de leur territoire qui y étaient éligibles la veille de leur création.

## **Annexe 2 : Plafonds de ressources et montant des loyers**

Pour bénéficier de l'aide du SDEC ENERGIE, le logement (ou l'ensemble de logements) devra être loué à des ménages aux revenus modestes et affiché des loyers modérés.

*NB : Ces plafonds ci-après exposés sont également ceux exigés par le Département pour solliciter l'aide aux petites communes rurales (APCR).*

### **1. Plafond des ressources annuelles imposables (PLUS) 2026**

Les ressources des locataires ne devront pas dépasser ceux du barème PLUS (Prêt locatif à usage social) :

| <b><i>Catégories de ménages</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b><i>Plafonds de ressources</i></b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Personne seule                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 23 403 €                             |
| 2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une personne seule en situation de handicap                                                                                                                                                                    | 31 254 €                             |
| 3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap                                                                                                                                  | 37 584 €                             |
| 4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap                                                                                                                                                                      | 45 374 €                             |
| 5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap                                                                                                                                                                    | 53 376 €                             |
| 6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap                                                                                                                                                                     | 60 156 €                             |
| Personne à charge supplémentaire                                                                                                                                                                                                                                                                      | + 6 710 €                            |
| Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égal à 55 ans.<br>La personne en situation de handicap est celle titulaire de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles. |                                      |

## 2. Plafond de loyers applicables (loyer « social ») 2026

Les montants de loyers ci-après sont à ne pas dépasser :

| <i>Secteur</i>                 | <i>A bis</i>                | <i>A</i>                                                                                         | <i>B1</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>B2</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <i>C</i>                   |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Loyer plafonné (social)</b> | <b>13,78€/m<sup>2</sup></b> | <b>10,60€/m<sup>2</sup></b>                                                                      | <b>9,13€/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>8,76€/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>8,13€/m<sup>2</sup></b> |
| Communes concernées            | Aucune commune du Calvados  | Blonville-sur-Mer, Cabourg, Deauville, Houlgate, Tourgéville, Trouville-sur-Mer, Villers-sur-Mer | Auberville, Barneville-la-Bertran, Bayeux, Benerville-sur-Mer, Biéville-Beuville, Blainville-sur-Orne, Bonneville-sur-Touques, Bretteville-sur-Odon, Caen, Canapville, Carpiquet, Colleville-Montgomery, Colombelles, Cormelles-le-Royal, Courseulles-sur-Mer, Cricqueboeuf, Dives-sur-Mer, Douvres-la-Délivrande, Englesqueville-en-Auge, Epron, Équemauville, Fleury-sur-Orne, Giberville, Gonneville-sur-Mer, Hermanville-sur-Mer, Hérouville-Saint-Clair, Honfleur, Ifs, Langrune-sur-Mer, Lion-sur-Mer, Louvigny, Luc-sur-Mer, Mathieu, Merville-Franceville-Plage, Mondeville, Ouistreham, Pennedepie, Périers-sur-le-Dan, Plumetot, Pont-L'Évêque, Saint-Arnoult, Saint-Aubin-d'Arquenay, Saint-Aubin-sur-Mer, Saint-Contest, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, Saint-Vaast-en-Auge, Touques, Varaville, Vauville, Verson, Villerville | Ablon, Amfreville, Argences, Authie, Baron-sur-Odon, Bénouville, Bernières-sur-Mer, Bourguébus, Thue-et-Mue, Cagny, Cambes-en-Plaine, Cresserons, Cuverville, Démouville, Escoville, Eterville, Fontaine-Etoupefour, Frénouville, Gonneville-sur-Honfleur, Gonneville-en-Auge, Gretheville, Hérouvillette, Mouen, Moulton-Chicheboville, Ranville, La Rivière-Saint-Sauveur, Rots, Saint-André-sur-Orne, Sallenelles, Sannerville, Soliers, Touffréville, Tourville-sur-Odon, Villons-les-Buissons | Communes restantes         |
| Exemple pour 20m <sup>2</sup>  |                             | 212 €                                                                                            | 182,60 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 175,20 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 162,6 €                    |
| Exemple pour 60m <sup>2</sup>  |                             | 636 €                                                                                            | 547,80 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 525,60 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 487,80 €                   |
| Exemple pour 100m <sup>2</sup> |                             | 1 049 €                                                                                          | 913 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 876 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 813 €                      |