



SOLENE (SOlidarité Logement Energie)

Programme 2025 de rénovation énergétique des logements communaux à caractère social

Règlement de l'appel à projets SOLENE

Contexte

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. Le syndicat a souhaité renforcer ses actions de lutte contre la précarité énergétique en soutenant les communes dans la rénovation de leurs logements communaux présentant un caractère social.

Avec la crise énergétique actuelle et la hausse des prix des énergies, force est de constater que la précarité énergétique est en augmentation.

Nombreuses sont les communes propriétaires de logements anciens qui ne répondent pas, ou plus, aux normes d'habitabilité et de performance énergétique.

Réhabiliter ces logements est un levier de lutte contre la précarité énergétique et apporte une vraie plus-value pour la vie locale : pallier la vacance et la dégradation des logements, loger temporairement des ménages qui connaissent des situations difficiles, permettre à des personnes âgées de demeurer dans de bonnes conditions, 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.

Notons que la loi dite climat et résilience du 22 août 2021 fixe un critère de décence énergétique¹. Les communes propriétaires de logements sont concernées par cette mesure et sont tenues de fournir à leur locataire [un logement « décent »](#), qui devra respecter des niveaux de performance énergétique minimums et de plus en plus exigeants.

Si la rénovation d'un logement communal (ou d'un ensemble de logements) peut s'avérer être un véritable levier pour répondre à des enjeux démographiques, sociaux et économiques, celle-ci présente souvent des spécificités techniques (ex : logements intégrés dans une école ou une mairie) et nécessite une conception « sur mesure » ainsi que le concours financier de divers acteurs.

Conscients des enjeux et du besoin des adhérents, les élus du syndicat ont souhaité mettre en place un dispositif de soutien à la rénovation des logements communaux à caractère social, complémentaire aux diverses aides existantes.

¹ Depuis le 1er janvier 2025, interdiction de mettre en location des logements étiquetés G sur le diagnostic de performance énergétique, aussi appelés passoires thermiques et considérés comme non décents. Cette interdiction s'applique aux contrats de location signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 1er janvier 2025. A compter du 1er janvier 2028, les logements étiquetés F sur le DPE seront considérés comme non décents. À partir du 1er janvier 2034, les logements étiquetés E sur le DPE seront eux aussi considérés comme non décents ; ils ne pourront donc plus être loués.

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

Lancement de l'Appel à Projets	30 avril 2025
Date limite des candidatures	15 septembre 2025, 17h00

Collectivités bénéficiaires

Cet appel à projets est destiné aux communes suivantes :

- Communes B et C du département du Calvados (annexe1)

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 réhabilitation².

> Dans ce cas, la candidature à l'appel à projets est portée par la commune.

L'aide financière du SDEC ENERGIE est attribuée à la commune 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.

² 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 (Dispositif créé par la Loi Besson du 31 Mars 1990). La commune cède ses droits de propriété permettant à l'association de porter le projet : Réhabilitation totale du bien, maîtrise d'œuvre, suivi administratif et financier, mise en location des logements à des personnes à revenus modestes avec suivi par l'agence immobilière sociale et entretien du bien pendant la durée du bail. Au terme de ce contrat, le bien est restitué à la collectivité en bon état d'entretien.

En synthèse, 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.

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 affiché des loyers modérés :**
 - > *Le loyer pratiqué ne devra pas dépasser le plafond de loyer « social », correspondant à l'ancien dispositif [Cosse](#). Les plafonds de loyer mensuel par mètre carré de surface habitable fiscale³, charges non comprises, sont fixés à :*

Zones ⁴	A Bis	A	B1	B2	C
Loyer social	13,64€	10,49€	9,04€	8,67€	8,05€

- > *Les ressources des locataires devront correspondre à ceux du barème PLUS (Prêt locatif à usage social) et correspondant aux locations HLM (habitation à loyer modéré).*

Catégories de ménages	Plafonds de ressources annuelles imposables au 1 ^{er} janvier 2025
1 personne seule	23 201 €
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁵ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁶	30 98 4€
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	37 259 €
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	44 982 €
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	52 915 €
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	59 636 €
Par personne supplémentaire	+ 6 652 €

- **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.

³ Montants en date du lancement de l'appel à projets.

Le montant maximal du loyer est à penser en mètre carré par surface habitable fiscale : soit la surface habitable (il s'agit de la surface au sol, pour les espaces où la hauteur sous plafond est de 1 mètre 80 minimum ; les annexes, murs, cloisons, embrasures de portes et de fenêtres ainsi que les escaliers ne sont pas prises en compte) à laquelle s'ajoute 50% de la surface des annexes (balcon, combles (sauf si aménagés), dépendance, véranda, terrasse, loggia, cave, garage, sous-sol, remise, etc.).

⁴ La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1er août 2014 modifié pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation. [Simulateur zonage](#)

⁵ Le jeune ménage s'entend des personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage dont la somme des âges révolus est au plus égale à cinquante-cinq ans.

⁶ Une personne en situation de handicap s'entend de 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 (CASF).

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.

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.
- Utiliser le bâtiment comme « hébergement d'urgence » ou le louer à des ménages dont les ressources correspondent à celles du barème PLUS, fixer un loyer ne dépassant pas le plafond de loyer « social » 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.*
 - > *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.*
- 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 de notification, l'aide attribuée sera alors invalidée (Forclusion).*
- 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 atteinte après travaux.
- Faire réaliser les travaux par des entreprises qualifiées reconnues garant de l'environnement (RGE).
- 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*
- 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.
- 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 critères de classement ci-dessous.

Critères de sélection des projets :

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

Dépenses éligibles

- **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...).

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

- **Prestations de maîtrise d'œuvre**
- **Prestations d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage**

Montants et modalités de l'aide

Pour les communes de catégories B et C

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.

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 le cas où les travaux ne permettraient plus d'atteindre la classe énergétique initialement visée dans le dossier de candidature.

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
- **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 (travaux prévus, coût des travaux, calendrier)
 - > Présentation du plan de financement
 - > 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
- **Un audit énergétique** proposant plusieurs scénarios et mentionnant pour chacun d'entre eux l'étiquette énergétique obtenue après travaux, le gain énergétique ainsi qu'une estimation du coût des coûts. L'audit devra 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.

Modalités de dépôt :

Avant le dépôt de toute candidature, il convient de contacter pour un premier échange :

Alicia PRINGAULT : 02 31 06 61 82 ou apringault@sdec-energie.fr

Les dossiers de candidature sont à envoyer par mail à l'adresse energie@sdec-energie.fr, **avant le 15 septembre 2025, 17h00.**

Modalités de versement de l'aide

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

- 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
- Plan de financement définitif
- Déclaration d'achèvement de l'opération
- Attestations de qualification RGE des entreprises d'études et de travaux attributaires du marché
- Tous documents permettant de justifier le respect de vos engagements en matière de communication de la participation du SDEC ENERGIE
- 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** :

Alicia PRINGAULT : 02 31 06 61 82 ou apringault@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^{er} 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.