

➤ **REGLEMENT D'INTERVENTION DE LA CAPI EN MATIERE DE REHABILITATION
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR L'ANNEE 2026**

Contexte et objectifs

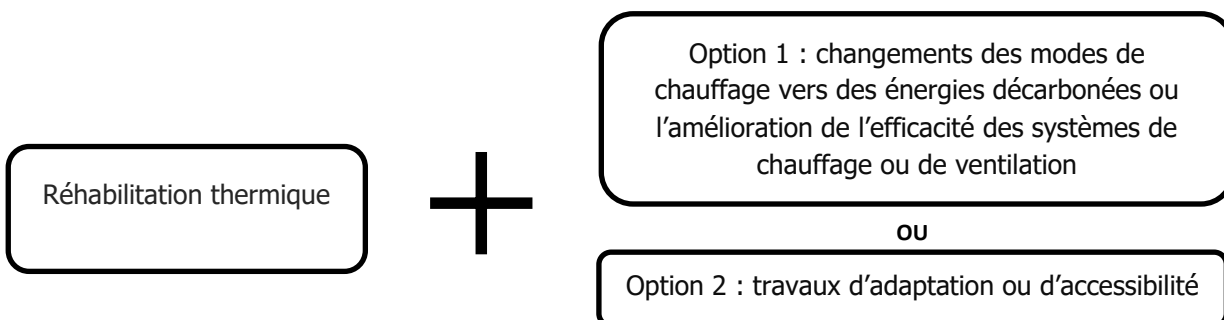
Au travers de son troisième Programme Local de l'Habitat (2025-2030), adopté par délibération du conseil communautaire du 7 octobre 2025, les élus de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère ont réaffirmé leur volonté de poursuivre et d'intensifier l'intervention de la CAPI en faveur de l'amélioration de la qualité du parc de logements sociaux ancien.

L'intervention de la CAPI s'effectue au fil de l'eau.

En plus de la réhabilitation thermique, il sera demandé aux bailleurs d'engager des travaux permettant une approche globale de la réhabilitation. Il sera donc également demandé d'intervenir sur l'un des deux items ci-dessous :

- Option n°1 : Les changements des modes de chauffage vers des énergies décarbonées ou l'amélioration de l'efficacité des systèmes de chauffage ou de ventilation
- Option n°2 : Des travaux d'adaptation au vieillissement ou des mises en accessibilité d'immeubles (en lien avec l'action 8 du PLH en vigueur)

CHOIX OBLIGATOIRE D'UNE OPTION



A LISTE DES PREREQUIS

Les opérations présentées devront respecter les prérequis suivants :

- Démarrage des travaux (Ordre de Service ou Déclaration d'Ouverture de chantier) en 2026 ou sur la temporalité du PLH 3 (2026-2031)
- Travaux respectant les garde-fous transmis en annexe
- L'opération devra prévoir au moins 2 postes de travaux sur l'enveloppe (façades, toiture, plancher bas, menuiseries)
- Niveau de consommation énergétique prévisionnel atteint après travaux,
 - o Pour les logements collectifs : Etiquette énergie C attestée par un calcul THCE_{ex} ou méthode 3 CL
 - o Pour les maisons individuelles : Etiquette énergie D attestée par un calcul THCE_{ex} ou 3CLTaux minimum de 35 % d'économies justifié par un calcul THCE_{ex}/3CL

EXCEPTE pour le chauffage électrique direct où :

- o A minima niveau HPE rénovation (C'est-à-dire niveau de consommation énergétique après travaux $Cep_{max} \leq 180 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$) attesté par calcul THCE_{ex} ou 3CL.
- Taux minimum de 35 % d'économies justifié par un calcul THCE
- _{ex}
- ou 3CL

- Mise en place d'actions relatives à la promotion de l'emploi du territoire dans les opérations à travers notamment l'introduction de clauses sociales. En concertation avec la direction habitat, insertion et solidarité territoriale de la CAPI (Contact : Chloé GRECO, chargée de mission clauses - ✉clauses@capi38.fr), il s'agira de :
 - o Mettre en place des heures de travail réservées à des personnes éloignées de l'emploi dans les opérations dont les marchés sont $\geq 90\,000\text{€ HT}$ à travers les clauses d'insertion.
 - o Et/ou des démarches d'insertion devront être mises en place (à définir en fonction des besoins, typologie des lots...). Cela pourra se traduire par l'intégration de clauses sociales permettant de diversifier les réponses en matière d'insertion si besoin (diversification du type de marché, profils proposés, modification de la condition d'exécution du marché).
- De la conception à la livraison du bâtiment réhabilité, programme d'actions pour informer les locataires sur les travaux et les sensibiliser à la maîtrise et aux économies d'eau et d'énergie
- Dans le cadre de l'opération, tout travaux devra permettre, à minima d'améliorer la sécurité des résidents (électricité et incendie) et la qualité sanitaire et l'accessibilité des logements, voire d'atteindre les normes en vigueur dans ces domaines.
- Pour les opérations où pas d'augmentation de loyer et pas de 3^{ème} ligne de quittance, justification de la baisse du couple loyer + charges intégrant la 3^{ème} ligne de quittance le cas échéant. Cette analyse préconisée mais n'est pas obligatoire.

- Suivi du bâtiment réhabilité durant les deux ans suivant la réception des travaux : suivi des consommations, accompagnement des locataires dans l'usage du bâtiment réhabilité et retour sur la qualité d'usage.

Selon le choix de l'option (obligatoire), les opérations présentées devront respecter les prérequis de l'option choisie :

➤ **OPTION 1 : Evolution du mode de chauffage vers des énergies décarbonées ou amélioration de l'efficacité des systèmes de chauffage ou de ventilation**

Le bailleur doit réaliser sur l'ensemble des logements de l'opération au moins une des propositions suivantes :

- Changement de vecteur vers des énergies décarbonées (aérothermique hors PAC air/air, géothermie, solaire thermique, bois) avec ou sans hybridation, ou raccordement aux réseaux de chaleur avec un taux d'énergie renouvelable supérieur à 60%.
- Production de chaleur, réseaux de distribution, émetteurs, régulation
- Amélioration du confort d'été avec installation de brasseur d'air et/ou de protection solaire (brise soleil, ombrières, etc).
- Passage en chauffage collectif.

➤ **OPTION 2 : Travaux d'adaptation au vieillissement ou de mise en accessibilité du bâti**

Le bailleur doit réaliser au moins un des items listés comme travaux d'adaptation de logements, sur au moins un logement de l'opération.

Travaux d'adaptation à l'intérieur du logement (liste non exhaustive)

- Travaux de création ou d'élargissement d'ouverture (couloir, portes...)
- Adaptation, aménagement de sanitaires
 - Pose de douche (à l'italienne quand cela est possible) en remplacement des baignoires pour les logements de type T1 à T3
 - Rajout d'un fond antidérapant dans les espaces de bain
 - Evolution de la dimension du bac à douche
 - Rajout d'un banc ou d'un siège de douche
 - Rajout d'un pare-douche ou pare baignoire
 - Installation de barre d'appui en WC et salle d'eau ou travaux permettant leurs installations postérieures
 - WC réglable en hauteur/surélevé
 - Installation de poignée ergonomique pour les robinets
- Réfection des sols au sein du logement

- Réhabilitation lourde spécifique à un handicap
- Installation ou adaptation des systèmes de commande (exemple : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (motorisation de volets roulants et de portes)
- Alerte à distance
- Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides y compris revêtements.
- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes dans le logement
- Aménagement de la cuisine et adaptation des plans de travail

Travaux d'accessibilité du bâtiment (parties communes) (liste non exhaustive) :

- Signalisation sur la première et la dernière marche des escaliers collectifs (contremarches contrastées, une bande d'éveil, etc.)
- Installation ou adaptation d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte personne, plate-forme élévatrice, siège monte-escaliers...).
- Installation d'une rampe d'entrée permettant l'accès au bâtiment
- Aménagement ou élargissement de l'accès, de passage extérieur, cours ou cheminement (sol, inclinaison, mains courantes)
- Suppression ou modifications de barrières, ressauts, marches, seuils ou adaptation de seuils pour faciliter l'accès
- Installation dans les parties communes d'un éclairage commandé par un détecteur de présence (en cas d'éclairage naturel, le détecteur de présence est couplé à un détecteur crépusculaire)
- Elargissement ou aménagement de place de parking PMR
- Adaptation des boîtes aux lettres, portes d'entrée de l'immeuble, interphones accessibles

Le bailleur peut lister d'autres travaux d'adaptation ou d'accessibilité dans son dossier de demande de subvention. La CAPI étudiera la demande et se positionnera sur son financement. En cas de question, le bailleur peut contacter l'adresse mail suivante : plh@capi38.fr avec comme objet : « REHAB PARC SOCIAL – liste des travaux adaptation/accessibilité ».

Tout dossier ne respectant pas l'ensemble de ces prérequis sera rejeté.

C Soutien financier prévisionnel pour 2026

La CAPI peut décider de soutenir la réhabilitation de logements à hauteur de :

- Forfait de base dédié à la rénovation thermique : 1 000€/logement pour les collectifs, 1 500€ pour les maisons individuelles (dont maisons mitoyennes).
- Financement de l'option 1 à hauteur de 500€/logement
- Financement de l'option 2 à hauteur de 2000 €/logement + Financement exceptionnel de la pose d'ascenseur à hauteur de 10 000 €/cage d'escaliers

En cas d'atteinte des deux bonifications, la CAPI étudiera le dossier pour évaluer l'intérêt d'un financement des deux items.

D Contenu du dossier de candidature

Les dossiers de candidature devront être composés des pièces suivantes :

- Une lettre de demande adressée au Président de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère
- Une présentation de l'opération :
 - Plan de situation et description du site
 - Analyse qualitative du bailleur sur le positionnement de son opération dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine - PSP (état du groupe, mesure de l'attractivité, détail de la stratégie de peuplement) et vis-à-vis de son patrimoine sur le territoire de la CAPI
 - Sur l'année 2025 (du 01/01/2025 au 31/12/2025) : Taux d'impayés, taux de rotation annuel et taux de vacance de plus de trois mois
- Une note de calcul THCEX ou méthode 3CL, intégrant le scénario BBC rénovation. Une note explicative doit être fournie si le scénario BBC rénovation est écarté.
- Pour les travaux d'adaptation des logements : une note avec le programme des travaux d'adaptation, le nombre de logements concernés, les types de logements concernés, les profils des locataires concernés (données anonymisées, adaptation liée à l'âge, au handicap)
- Pour les travaux d'accessibilité du bâtiment : une note de présentation précisant le programme des travaux prévus pour faciliter l'accessibilité du bâtiment et le nombre de logements concernés.
- Pour les travaux sur le mode de chauffage et les performances : une note présentant les améliorations apportées. Pour le confort d'été, une étude de simulation thermique sera appréciée.
- Le plan de financement prévisionnel et le cas échéant le montant de TFPB valorisé dans le cadre de l'opération (convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB)
- Le calendrier prévisionnel global du projet, de la conception à la réalisation
- Une estimation chiffrée de l'impact des travaux sur le couple loyer + charges avec le détail de l'évolution des charges, du loyer et de la 3^{ème} ligne de quittance le cas échéant
- Le programme des travaux prévisionnels avec le montant détaillé par travaux
- Le montant prévisionnel des travaux énergétiques en euros/logement

- Le tableau des marchés clausés prévisionnels établi en collaboration avec la chargée de missions clauses d'insertion de la direction habitat, insertion et solidarité territoriale de la CAPI (Contact : Chloé GRÉCO, chargée de mission clauses clauses@capi38.fr).
- Une copie des données renseignées dans le niveau 3 de l'observatoire AURA HLM de l'amélioration du parc et de la maîtrise des charges par immeuble portant sur la Consommation d'énergie (chauffage, électricité, parties communes, eau chaude) sur au moins un an avant le démarrage des travaux.

Tout dossier incomplet sera rejeté.

E Engagements, modalités et conditions de versement des subventions

Pour tout projet retenu, une convention d'objectifs sera signée entre la CAPI et le bailleur définissant les engagements des deux parties, ainsi que les modalités et conditions de paiement de la subvention.

Pour les projets retenus, les modalités de versement de la subvention seront les suivantes :

L'intégralité de la subvention sera versée à la signature de la convention dès réception des pièces suivantes :

- La convention signée de toutes les parties
- Une attestation de récupération ou non de la TVA
- Un relevé d'identité bancaire
- Une fiche bénéficiaire mentionnant le nom de l'ayant droit, son numéro SIRET et les coordonnées du référent moral et du référent technique pour l'opération.

Tout au long du chantier, le bailleur s'engage à produire à la CAPI, dans les meilleurs délais, toute pièce justificative de la réalisation des opérations, à savoir :

- Le plan de financement mis à jour avec intégration des subventions CAPI
- Le document récapitulatif, suivant le modèle CAPI, des marchés soumis aux clauses d'insertion, établi en concertation avec la chargée de mission clauses d'insertion de la direction habitat, insertion et solidarité territoriale de la CAPI : la liste des entreprises attributaires sur ces marchés, le nombre d'heures d'insertion programmées et réalisées, un contact chantier pour le suivi du marché.
- Une copie de l'Ordre de Service de démarrage de travaux, de la lettre de commande ou du devis accepté dès la mise en chantier de l'opération
- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (signé en original et identifiable par le bénéficiaire) précisant le coût final de l'opération
- Un document technique décrivant notamment la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux.
- Un récapitulatif des actions de communication et de sensibilisation réalisées de la conception à la livraison du bâtiment
- Le tableau de suivi des heures réalisées en insertion suivant le modèle CAPI

- Une copie des données renseignées dans le niveau 3 de l'observatoire AURA HLM de l'amélioration du parc et de la maîtrise des charges par immeuble portant sur la consommation d'énergie (chauffage, électricité parties communes, eau chaude) sur les 2 années après réception des travaux
- Une note sur le suivi du bâtiment réhabilité assuré au cours des deux premières années suivant la réception des travaux : dispositions prises pour accompagner les locataires dans l'usage du bâtiment réhabilité et retour sur la qualité d'usage.

Via la convention signée avec la CAPI, le bailleur s'engagera également à :

- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs définis par la convention
- Justifier à tout moment, et sur simple demande de la CAPI, de l'utilisation de la subvention reçue
- Informer la CAPI, par courrier et dans les plus brefs délais, en cas de retard de démarrage des travaux et/ou de fin des travaux
- Communiquer sans délai à la CAPI copie des déclarations relatives aux changements intervenus dans l'administration ou la direction du Bailleur, ainsi que tout acte portant modification des statuts ou portant dissolution du Bailleur
- Informer la CAPI en cas de retard pris dans l'exécution de la présente convention
- Souscrire toutes les assurances nécessaires dans le cadre de son activité
- Faire mention de la participation de la CAPI sur tout support de communication et dans les rapports avec les médias (fichiers du logotype CAPI disponible sur demande à communication@capi38.fr).

Calendrier 2026 et modalités d'analyse des dossiers

Calendrier :

- A partir de janvier 2026 : dépôt des dossiers
- Mi-Octobre 2026 : Clôture des candidatures

Le pôle habitat de la Direction Habitat, Insertion et Solidarité Territoriale de la CAPI analyse les dossiers déposés à la fin de chaque trimestre.

Elle finance les opérations dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée.

Si lors de l'analyse des dossiers, ayant lieu à la fin de chaque trimestre, les demandes de subventions sont supérieures à l'enveloppe budgétaire CAPI, la CAPI se réserve le droit de répartir le budget disponible entre les bailleurs ayant déposé leur dossier sur le même trimestre.

Modalités de candidature

Les candidatures sont à déposer auprès du pôle habitat de la CAPI, à l'adresse mail suivante : plh@capi38.fr.

Elles seront analysées au fil du dépôt. La CAPI rendra une réponse dans un délai maximum de 5 mois suivants la demande.

ANNEXE

Liste des garde-fous à respecter sur l'enveloppe et les systèmes

Travaux et équipements concernés	Exigences minimales (*)	Préconisations
Sous toiture / rampants, plancher	Risolant $\geq 7,5 \text{ m}^2 \cdot ^\circ\text{K}/\text{W}$	On peut conseiller une épaisseur de 40 cm de laine minérale
Toiture terrasse	Risolant $\geq 5 \text{ m}^2 \cdot ^\circ\text{K}/\text{W}$ Retournement de l'isolant sur l'acrotère	On peut conseiller de mettre en œuvre 2 x 10 cm de mousse de polyuréthane Lambda 0,024
Murs en façade ou en pignon par l'extérieur	Risolant $\geq 4 \text{ m}^2 \cdot ^\circ\text{K}/\text{W}$ Isolation de toutes les parois verticales en contact avec l'extérieur Isolation d'au moins 30 cm sous le niveau de la dalle du plancher bas si locaux non chauffés en RDC Retour d'isolant sur les tableaux de fenêtres Respect de la réglementation incendie	On peut conseiller 12 cm de PU en ITI ou 16 cm de PSE graphité. Vérifier les règlements d'urbanisme
Murs en façade ou en pignon par l'intérieur	Risolant $\geq 4 \text{ m}^2 \cdot ^\circ\text{K}/\text{W}$ Impossibilité de réaliser l'isolation par l'extérieur	Préférer l'isolation extérieure sauf si thermiquement équivalent (omniprésence des balcons)
Planchers bas local non chauffé	Risolant $\geq 3 \text{ m}^2 \cdot ^\circ\text{K}/\text{W}$	L'isolation maximale en projeté est de $3.45 \text{ m}^2 \cdot ^\circ\text{K}/\text{W}$ (<16 cm selon DTU). Sinon, il est nécessaire de mettre en place une armature, avec quelques risques techniques à intégrer.
Planchers bas / sur vide sanitaire	Risolant $\geq 3 \text{ m}^2 \cdot ^\circ\text{K}/\text{W}$	Attention à la mise en œuvre et aux ponts thermiques structurels des refends
Planchers bas sur l'extérieur	Risolant $\geq 4 \text{ m}^2 \cdot ^\circ\text{K}/\text{W}$	
Planchers bas sur terre-plein		Si le terre-plein n'est pas possible à isoler en surfacique, il y a lieu de traiter le pont thermique périphérique par un isolant vertical, insensible à l'eau, posé en pleine terre.
Fenêtres, portes-fenêtres	$U_w \leq 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ et S_w sup ou égal à 0,3 $U_w \leq 1,7 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ et S_w sup ou égal à 0,36 Classement A3 des menuiseries à l'étanchéité à l'air	Entrée d'air dans les pièces sèches
Fenêtres de toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \leq 0,36$	

(*) Dérogations possibles sur justifications (architecturales, techniques...). Une souplesse sera accordée aux traitements des détails (liaisons, ponts thermiques...).

Travaux et équipements concernés	Exigences minimales	Préconisations
Changement du système de production de chauffage	Pas d'obligation.	Equipements collectifs ou individuels (hors chauffage électrique direct) : - Chaudières à condensation - Chaudières biomasse - ECS solaire - Pompe à chaleur géothermales (sol/eau, sol/sol, eau/eau) avec COP > 3,5
Calorifugeage, isolation, tuyaux	Obligatoire en cas de remplacement de la production de chauffage et absence d'isolation (*)	L'isolation des tuyaux doit dépendre du diamètre de ces derniers. Au minimum, la classe 4 au sens de la RT2005 doit être respectée ou il faut appliquer la règle suivante (pour une conductivité d'isolant $\lambda=0,035\text{W/m.}^{\circ}\text{C}$) : $\Phi \leq 26/34 \text{ mm e}=30\text{mm } R = 0,86 \text{ m}^2.\text{K/W}$ $26/34 < \Phi \leq 66/76 \text{ mm e}=40\text{mm } R = 1,14 \text{ m}^2.\text{K/W}$ $\Phi > 66/76 \text{ mm e}=50\text{mm } R = 1,43 \text{ m}^2.\text{K/W}$
Systèmes de régulation, Thermostats, sonde, programmeur, robinets thermostatiques,	Obligatoire en cas d'absence de régulation	L'asservissement à l'usage doit être un mode de conception. Aucun équipement technique ne doit dépenser de l'énergie s'il n'y a pas de besoin (l'exemple de la pompe en marche et de la vanne trois voies fermée est proscrit).
Equilibrage et désembouage des réseaux	Obligatoire si le dernier équilibrage/désembouage > 10 ans	A recommander si problèmes de boues constatés
Pompes à vitesse variable	Obligatoire en cas de remplacement de la production de chauffage et absence de pompes à vitesse variable	Circulateurs et ventilateurs à débit variable L'asservissement à l'usage et la modulation des débits doivent être un mode de conception. Vérifier que l'installation hydraulique est compatible avec un fonctionnement en vitesse variable des auxiliaires.
Ventilation	Obligatoire si intervention sur les menuiseries ou isolation par l'extérieur : travaux ou vérification que les systèmes en place satisfont les exigences	Exemples (liste non limitative) : Ventilation naturelle assistée; VMC simple flux ; Ventilation double flux [L'efficacité des échangeurs de chaleur doit au moins être de 70 % en usage courant, soit plus de 80 % lors de la réception des travaux. Pompes à variation de vitesse selon le débit et la température]

(*) Dérogations possibles sur justifications (architecturales, techniques...).