



REGLEMENT D'INTERVENTION DE LA CAPI EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX POUR L'ANNEE 2026

Contexte

Le troisième Programme Local de l'Habitat (2026/2031), adopté par délibération du conseil communautaire le 7 octobre 2025, comprend 4 grandes orientations :

- Orientation n°1 : Garantir la dynamique de production de logements en respectant l'armature territoriale
- Orientation n°2 : Améliorer le parc existant en massifiant les interventions
- Orientation n°3 : Assurer une réponse territorialisée aux besoins plus spécifiques
- Orientation n°4 : Organiser, piloter et animer la Politique Locale de l'Habitat

Le PLH porte notamment l'ambition de promouvoir une offre de qualité pour la production de logements ainsi que proposer une diversité de afin de répondre aux besoins des ménages.

Le diagnostic a permis de mettre en avant plusieurs éléments. Les prix de l'immobilier connaissent une forte augmentation : +30% depuis 2017. Dans le même temps, le turn-over dans les logements sociaux a diminué : les locataires rencontrent des difficultés pour accéder à la propriété. Ainsi la tension sur le parc social s'accroît : 4 demandes pour une attribution. En conséquence, la CAPI a réaffirmé son soutien à la production de logements sociaux.

Le PLH vise l'objectif de production de 123 nouveaux logements sociaux familiaux en moyenne par an.

La production neuve de logements locatifs sociaux familiaux

A PERIMETRE D'INTERVENTION

Les aides s'appliquent sur les communes suivantes : Châteauvilain, Chèzeneuve, Crachier, Domarin, Eclose-Badinières, Les Eparres, Four, L'Isle-d'Abeau, Maubec, Meyrié, Nivolas-Vermelle, Ruy-Montceau, Saint-Alban-de-Roche, Saint-Quentin-Fallavier, Saint-Savin, Satolas-et-Bonce, Sérézin-de-la-Tour, Succieu, Vaulx-Milieu, La Verpillière et Villefontaine.

B OPERATIONS ELIGIBLES

Les opérations éligibles devront avoir obtenu un agrément de l'Etat.

Pour bénéficier des aides de la CAPI, les opérations devront au préalable avoir été élaborées conjointement avec le pôle habitat de la Direction Habitat Insertion et Solidarité Territoriale concernant notamment la programmation (types de financement, typologies...) et s'inscrire dans les objectifs du PLH en vigueur.

La CAPI soutient la construction de logements locatifs sociaux type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) programmés dans une opération respectant les critères du dispositif d'aide CAPI.

C LOGEMENTS SUBVENTIONNES

Sont éligibles à l'aide CAPI :

- les logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- les logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

D BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires de l'aide communautaire sont les bailleurs sociaux.

E LA SUBVENTION COMMUNAUTAIRE

Les logements éligibles seront retenus dans la limite des crédits disponibles et en fonction de leur ordre d'arrivée à la CAPI (fourniture d'un dossier complet).

Le dispositif repose sur une aide forfaitaire de base à laquelle viennent s'ajouter trois aides complémentaires cumulables.

L'aide forfaitaire de base s'applique pour les opérations en VEFA, le prix de vente moyen doit être inférieur ou égal à 2 250€ hors taxe/m² de surface habitable et hors stationnement.

Toutes les opérations en maîtrise d'ouvrage directe sont éligibles au soutien de la CAPI.

En plus de l'aide forfaitaire de base, des aides complémentaires peuvent s'ajouter selon les critères suivants :

- La taille des opérations (10 logements sociaux ou moins)
- La part des grandes typologies (T4 et T5).
- Le nombre de petits logements réservés aux jeunes de moins de trente ans

Type d'aides	Montant de l'aide par logement	
Aide forfaitaire de base	Pour les opérations en VEFA uniquement : un prix de vente moyen à l'opération plafonné à 2 250€ Hors Taxe/ m² de surface habitable, hors stationnement	2 000€/ logt PLAI 500€ / logt PLUS
Aide complémentaire 1	Pour les opérations de 10 logements ou moins : 1 500 €/logt PLUS et PLAI	
Aide complémentaire 2	Les T4 T5 sont subventionnés à hauteur de 1 000 € par logement lorsqu'ils représentent plus de 10% des logements de l'opération.	
Aide complémentaire 3	1 000€ par T1/T1 bis/T2 destinés aux jeunes de moins de 30 ans (article 109 de la loi ELAN) pour les villes centres et communes péri-urbaines	

Le prix d'un stationnement est plafonné ainsi :

Pour un garage boxé (intérieur ou extérieur) : 12 000€

Pour un stationnement enterré ou intégré en RDC du bâtiment avec stop car : 8 000€

Pour une place de stationnement couverte et sécurisée stop car : 4 000€

Pour une place de stationnement extérieure non couverte et sécurisée avec un stop car : 2 000€

Dans le cas où il y a plusieurs places de stationnement par logement, le prix plafond peut être additionné.

Compte tenu de la situation particulière des communes déficitaires SRU et dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée :

- des dérogations sur le prix de vente moyen par opération en locatif social pourront être étudiées et soutenues, au cas par cas.

- des aides supplémentaires pourront être étudiées au cas par cas dans le cadre d'un projet innovant (bâtiment passif, utilisation de matériaux biosourcés, prise en compte du confort d'été, services communs proposés, espaces communs...).

La production en acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux familiaux

A PERIMETRE D'INTERVENTION

Les aides s'appliquent sur tout le territoire.

B OPERATIONS ELIGIBLES

Les opérations éligibles devront avoir obtenu un agrément de l'Etat.

Pour bénéficier des aides de la CAPI, les opérations devront au préalable avoir été élaborées conjointement avec le pôle habitat de la Direction Habitat Insertion et Solidarité Territoriale concernant notamment la programmation (types de financement, typologies...) et s'inscrire dans les objectifs du PLH en vigueur.

La CAPI soutient l'acquisition et amélioration (au sens du code de la construction et de l'habitation), de logements locatifs sociaux type PLAII (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) programmés dans une opération respectant les critères du dispositif d'aide CAPI.

C LOGEMENTS SUBVENTIONNES

Sont éligibles à l'aide CAPI :

- les logements PLAII (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- les logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

D BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires de l'aide communautaire sont les bailleurs sociaux.

E LA SUBVENTION COMMUNAUTAIRE

Pour être éligible l'opération doit satisfaire les deux critères suivants :

Type d'aides	Critères	Montant de l'aide par logement
Aide forfaitaire de base	Intervention sur au moins 2 postes de travaux destinés à économiser l'énergie dans les logements parmi ceux répertoriés dans la version consolidée au 2 février 2015 de l'arrêté du 30 décembre 1987, relatif à la nature des travaux éligibles à l'aide à l'amélioration de l'Etat (NOR : EQUC8701110A) et selon les garde-fous BBC compatibles (cf. Annexe)	10 000 €/logt PLUS et PLAI
	Atteinte a minima étiquette C après travaux pour les consommations énergétiques.	

CONTACT

Direction Habitat, Insertion et Solidarité Territoriale.
17 avenue du Bourg, 38081 L'Isle d'Abeau.
plh@capi38.fr

ANNEXE

Annexe 1 : 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	Entrée d'air dans les pièces sèches

	Classement A3 des menuiseries à l'étanchéité à l'air	
Fenêtres de toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$ 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.	<p>Equipements collectifs ou individuels (hors chauffage électrique direct):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (*)	<p>L'isolation des tuyaux doit dépendre du diamètre de ces derniers.</p> <p>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 $\lambda=0,035\text{W/m.}^\circ\text{C}$) :</p> <p>$\Phi \leq 26/34 \text{ mm}$ $e=30\text{mm}$ $R = 0,86 \text{ m}^2.\text{K/W}$</p> <p>$26/34 < \Phi \leq 66/76 \text{ mm}$ $e=40\text{mm}$ $R = 1,14 \text{ m}^2.\text{K/W}$</p> <p>$\Phi > 66/76 \text{ mm}$ $e=50\text{mm}$ $R = 1,43 \text{ m}^2.\text{K/W}$</p>
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]