



Dispositif de réhabilitation du parc  
locatif social  
Règlement 2025-2027 - Appel à projet

---

**Pôle dynamiques territoriales**  
**Direction équilibre des territoires**  
**Service habitat et cadre de vie**

---

## SOMMAIRE

1 – Le contexte & les objectifs .....	3
2 – les bénéficiaires .....	3
3 – le périmètre .....	3
4 – les critères d'éligibilité.....	4
I. Types de logements.....	4
II. Types de travaux .....	4
5 – la composition des dossiers.....	5
I. Un volet « Informations générales » .....	5
II. Un volet « diagnostic initial » de l'opération ou du logement.....	6
III. Un volet « Proposition » de l'opération ou du logement .....	6
IV. Le plan de financement.....	7
V. Un volet « Calendrier ».....	7
VI. Attestation sur l'honneur .....	7
VII. En complément pour les intercommunalités, les Communes et les CCAS uniquement.....	7
6 - Les conditions de financement .....	8
7 - Les conditions de versement.....	8
8 – Le calendrier de l'appel à projet.....	9

## 1 – LE CONTEXTE & LES OBJECTIFS

Depuis 2012, 2 280 logements locatifs sociaux ont été aidés dans le cadre de cet appel à projet. Ainsi, ce sont 8,8 millions d'euros qui ont été engagés pour ces travaux. Les modalités de cet appel à projet ont régulièrement évolué pour élargir la cible et mieux s'adapter au contexte.

En effet, le parc locatif social existant est aujourd'hui confronté à l'augmentation croissante des coûts de l'énergie, aux enjeux de sobriété, à son inscription dans la Stratégie Nationale Bas-Carbone, mais aussi à l'adaptation de la société au vieillissement et au handicap. Aussi, le Département, en lien avec le projet de mandature 2022-2028, le Plan Départemental de l'Habitat 2020-2025, le Schéma départemental de l'autonomie et de l'inclusion 2023-2028 a décidé de faire évoluer cet appel à projet pour soutenir davantage les opérations de réhabilitation globale.

Compte tenu de ces enjeux, l'appel à projet a évolué pour :

- ouvrir le dispositif au parc de logements locatifs communaux et intercommunaux non conventionnés à condition d'un engagement de la Commune, du CCAS ou de l'EPCI à conventionner les biens ciblés par le dispositif ;
- prendre en compte un objectif de gain de deux étiquettes énergétiques en s'appuyant sur les diagnostics de performance énergétique (DPE) dont la nouvelle méthode permet de prendre en compte à la fois la consommation d'énergie primaire dans le logement et les émissions de gaz à effet de serre ;
- pouvoir accorder des bonifications en fonction de l'ambition, de la qualité, de la complexité et de la co-construction des projets ;
- mieux accompagner la mise en accessibilité des logements existants.

Pour prendre en compte la variabilité du nombre de logements soumis à l'appel à projet d'une année sur l'autre et permettre une meilleure visibilité pour les montages d'opérations, il est défini une enveloppe pluriannuelle de 3 millions d'euros d'une durée de trois ans 2025-2027.

## 2 – LES BENEFICIAIRES

Cet appel à projet est à destination des :

- bailleurs sociaux (organismes HLM) ;
- Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ;
- Les Communes et les CCAS. Pour les Communes et CCAS éligibles au dispositif départemental Ambitions Communes, l'aide du présent appel à projet peut être cumulable avec l'aide Ambitions Communes, dans la limite de 50 % d'aides départementales cumulables.

## 3 – LE PERIMETRE

Les opérations de réhabilitation devront se situer sur le territoire de délégation du Département d'Ille-et-Vilaine.

Les projets inscrits et financés par ailleurs par le Département dans le cadre des conventions d'application du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) ne sont pas éligibles.

## 4 – LES CRITERES D'ELIGIBILITE

### I. Types de logements

Le dispositif cible à la fois :

- Les **logements conventionnés** locatifs sociaux (agréments PLUS, PLAI, ou équivalent).
- Les **logements locatifs intercommunaux non conventionnés** à condition d'un engagement de l'intercommunalité, de la commune ou du CCAS à **conventionner les biens ciblés** par le dispositif.

Qu'ils soient collectifs ou individuels, seuls les **logements achevés depuis plus de 15 ans**, c'est-à-dire livrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010, peuvent élarger au dispositif. Seuls les logements conventionnés en logements ordinaires sont éligibles. Les logements conventionnés en logements-foyers ne le sont pas. Par analogie au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les logements qui auraient fait l'objet d'une décision d'agrément au titre de l'article D.331-1 depuis moins de cinq ne sont pas éligibles (transposition de l'article D.323-4 du CCH). En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux financés par cet appel à projet départemental depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide (transposition de l'article L.443-13 du CCH).

### II. Types de travaux

**A partir de 2025, deux types de projets deviennent éligibles à cet appel à projet :**

#### A – Projet sur la réhabilitation énergétique

La réalisation des travaux doit assurer un **saut de deux étiquettes énergétiques** et atteindre au minimum l'étiquette D.

Etiquette avant travaux	Etiquette minimale après travaux
G, F	D
E	C
D	B
C	A

Le montant estimatif **minimum de travaux liés à la seule réhabilitation énergétique** permettant un saut de 2 étiquettes doit être de **10 000 € HT par logement**.

Les travaux réalisés doivent au maximum tendre vers des opérations visant la sobriété et la qualité permettant d'améliorer le confort et le cadre de vie des locataires.

#### B – Projet sur l'accessibilité, l'adaptation et la réhabilitation énergétique

La réalisation doit assurer au minimum et en cumulatif la mise en accessibilité au sens du Code de la Construction et de l'Habitation :

- des abords extérieurs pour permettre la chaîne du déplacement entre l'entrée du bâtiment et le domaine public, tant pour les logements individuels que les logements collectifs ;
- des espaces et locaux communs sur l'ensemble des bâtiments, tant pour les logements individuels que les logements collectifs ;
- au minimum de 50 % des logements dont tous les T2 et T3 pour les logements individuels et de 30 % des logements dont tous les T2 et T3 pour les logements collectifs.

L'adaptation pourra être proposée en complément et accompagnée en bonification. Le projet pourra se rapprocher par exemple du référentiel de Rennes Métropole « [Habitat favorable au vieillissement – mode d'emploi pour adapter les logements](#) ».

En plus des travaux visés sur l'accessibilité et l'adaptation, des travaux d'amélioration énergétique devront être menés pour permettre un gain d'au moins une étiquette et atteindre au minimum l'étiquette D.

Etiquette avant travaux	Etiquette minimale après travaux
G, F, E	D
D	C
C	B
B	A

Pour des projets qui rempliraient déjà partiellement les critères d'accessibilité, ils pourraient être éligibles sous réserve de travaux permettant l'atteinte de l'ensemble des critères d'accessibilité définis ci-dessus, du saut d'au moins une étiquette permettant l'atteinte au minimum de l'étiquette D et de travaux d'adaptation.

Le montant estimatif **minimum de travaux liés à la réhabilitation énergétique et à la mise en accessibilité et l'adaptation** doit être de **10 000 € HT par logement**.

## 5 – LA COMPOSITION DES DOSSIERS

Les candidats devront déposer un dossier complet qui comprendra **des documents rédigés et argumentés**. Un **modèle** de dossier de candidature est joint au règlement et **doit être suivi**, en particulier pour les éléments financiers.

Le dossier devra porter sur un seul ensemble immobilier. Vous avez la possibilité de déposer plusieurs dossiers pour différents groupes la même année.

### I. Un volet « Informations générales »

Les données chiffrées du parc locatif social situé sur le territoire de délégation du Département :

- parc global
- répartition de ce parc par étiquette énergétique
- synthèse du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et de ses grandes orientations en matière d'entretien, de réhabilitation, d'adaptation, de sortie du patrimoine

Ensemble immobilier faisant l'objet de la présente candidature à l'appel à projet :

- commune de localisation
- adresse précise
- n° de convention(s) APL
- la personne référente de l'opération et ses coordonnées complètes
- projet candidatant :
  - au volet A réhabilitation saut de 2 étiquettes (atteinte au minimum de l'étiquette D)
  - au volet B réhabilitation accessibilité / adaptation avec saut d'1 étiquette (atteinte au minimum de l'étiquette D)
  - au volet A et B

Tableaux de synthèse reprenant par bâtiment et logement les informations suivantes

Les communs	Avant travaux		Après travaux	
	Accessible oui/non	Adapté oui/non	Accessible oui/non	Adapté oui/non
Chemins extérieurs				
Stationnements				
Accès au hall				
Locaux communs et circulation dans les communs				

Logement	Individuel / collectif / intermédiaire	Avant travaux								Après travaux							
		Typologie	Surface habitable	Etiquette globale DPE	consommation énergie primaire (kWh/m <sup>2</sup> /an)	émission GES (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Ubât	Accessible oui/non	Adapté oui/non	Typologie	Surface habitable	Etiquette globale DPE	consommation énergie primaire (kWh/m <sup>2</sup> /an)	émission GES (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Ubât	Accessible oui/non	Adapté oui/non
1																	
2																	
3																	

## II. Un volet « diagnostic initial » de l'opération ou du logement

La description de l'état initial de l'opération et son contexte urbain y compris les désordres et problématiques conduisant au projet de réhabilitation

La date de livraison du bâtiment, et date d'acquisition le cas échéant

Un descriptif technique de l'état initial :

- Structure
- Isolation
  - Des murs
  - Plancher bas
  - Sous toiture
- menuiserie
- chauffage
- production eau chaude sanitaire
- ventilation
- accessibilité, adaptation ou caractère évolutif actuel des espaces et logements

### Pièces à fournir à l'appui du diagnostic initial :

- Plan de situation
- Plan masse identifiant les logements
- Un plan du ou des logements avec photos (notamment des façades et de l'intérieur du ou des logements)
- Le DPE pour chaque logement avant travaux (nouvelle méthodologie) ou DPE logement à partir des données du DPE immeuble

## III. Un volet « Proposition » de l'opération ou du logement

- Description détaillée des travaux permettant d'évaluer :
  - Les travaux réalisés sur l'enveloppe du bâtiment
  - Les travaux réalisés sur les équipements
  - Les travaux de mise en accessibilité et d'adaptation au vieillissement et aux handicaps
  - Les travaux permettant un changement de typologie
  - les travaux sur les parties communes (intérieures et extérieures)
  - La qualité environnementale de l'opération :
    - Label Bâtiment Basse Consommation rénovation résidentiel 2024
    - diminution et recyclage des déchets de chantier

- type de matériaux utilisés
- l'amélioration des émissions de gaz à effet de serre
- l'amélioration du confort d'été
- prise en compte du cycle de vie des matériaux et équipements
- etc.
- Les modalités de concertation et l'accompagnement des ménages à l'appropriation du fonctionnement des nouveaux équipements, apportant les précisions sur le niveau réglementaire et au-delà
- Le caractère innovant de l'opération : sa forme, son programme de travaux, l'implication des habitants, la participation au projet de vie du quartier...
- La prise en compte et la mise en valeur de l'intérêt architectural et patrimonial
- Etc.

**Pièces à fournir à l'appui de la proposition de travaux :**

- l'audit ou l'étude énergétique avec la mise en évidence du scénario retenu permettant de justifier du saut d'étiquette(s) énergétique(s)
- le diagnostic d'accessibilité pour le volet B du présent appel à projet, le cas échéant
- le diagnostic établi avec l'appui d'un·e ergothérapeute avec la mise en évidence des travaux retenus pour justifier des travaux d'adaptation pour le volet B du présent appel à projet, le cas échéant

**IV. Le plan de financement**

Dépenses et recettes décomposées par postes comme dans le modèle de dossier de candidature.

**V. Un volet « Calendrier »**

L'échéancier prévu pour la réalisation des travaux (travaux à réaliser dans les trois ans suivant la notification de la subvention).

Les opérations pour lesquelles des travaux ont déjà démarrés avant dépôt du dossier au titre de cet appel à projet ne pourront être éligibles. A titre dérogatoire des autorisations de démarrage anticipées peuvent être accordé s'il y a une justification de la nécessité de ce démarrage avant le dépôt du dossier.

**VI. Attestation sur l'honneur**

Une attestation confirmant le fait que les travaux seront exécutés conformément à la demande de financement et au volet « Proposition ».

**VII. En complément pour les intercommunalités, les Communes et les CCAS uniquement**

- Copie de la convention APL des logements déjà conventionnés
- Une attestation sur l'honneur à engager les démarches pour conventionner les logements ciblés par le dispositif.
- La procédure appliquée pour l'attribution des logements locatifs sociaux pour leur territoire.
- Le recensement exhaustif de leur parc de logements locatifs sociaux existants.
- Leur engagement à respecter les règles de gestion locative spécifiques au logement social, en particulier dans la recherche de candidat·es et l'attribution des logements.

## 6 - LES CONDITIONS DE FINANCEMENT

Une **aide plancher de 3 000 € par logement** sera attribuée

- aux opérations répondant au saut de deux étiquettes énergétiques avec atteinte au minimum de l'étiquette D, volet A
- aux opérations répondant aux travaux de mise en accessibilité / adaptation et saut d'une étiquette avec atteinte au minimum de l'étiquette D, volet B.

Des **bonifications pourront être attribuées en fonction des projets de la qualité et de la complexité de l'opération** :

- atteinte de l'étiquette B ;
- label Bâtiment Basse Consommation rénovation résidentiel 2024 ;
- travaux de performance sur l'enveloppe du bâti ;
- matériaux employés (biosourcés, géosourcés, matériaux de réemploi...) et prise en compte du cycle de vie des matériaux et équipements ;
- diminution des émissions de gaz à effet de serre ;
- adaptations au vieillissement et au handicap réalisés dans le cadre de la réhabilitation globale ;
- adaptation du programme des travaux après la co-construction avec les locataires en places ;
- accompagnement des ménages dans l'appropriation des travaux ;
- la participation au projet de vie du quartier (dont mobilité...) ;
- la prise en compte et la mise en valeur de l'intérêt architectural et patrimonial ;
- caractère innovant (introduction d'une évolutivité des espaces, introduction du photovoltaïque en autoconsommation...) ;
- etc.

Ces éléments sont donc, le cas échéant, à inclure dans le volet « proposition » de l'opération ou du logement.

Par ailleurs, afin de mieux appréhender le volet qualitatif des opérations, **un jury composé d'élus départementaux sera organisé en septembre de chaque année**. Les porteurs de projet seront auditionnés, **charge à chaque maître d'ouvrage de cibler les dossiers présentant un intérêt majeur afin de mobiliser ces bonifications**.

## 7 - LES CONDITIONS DE VERSEMENT

La subvention accordée pour chaque opération devra faire l'objet d'une **demande de versement dans les 3 ans** à compter de la date de la notification. Ainsi, les travaux devront être intégralement réalisés dans les 3 ans.

Cette somme sera versée en une fois à la déclaration d'achèvement des travaux, sous réserve de la disponibilité des crédits de paiement. Pour les aides supérieures à 75 000 €, le versement pourra intervenir en deux fois après l'achèvement des travaux à raison de 50 % sur l'exercice budgétaire de la demande de versement et 50 % sur l'exercice  $n+1$  de la demande de versement, en fonction de la disponibilité des crédits de paiement.

Pour être versée, l'opération après travaux devra remplir les conditions d'éligibilité du dispositif. Pour les projets dont le montant de travaux est inférieur au montant estimatif du volet « Proposition », la subvention fera l'objet d'un calcul au prorata des dépenses réalisées. En cas d'évolution entre les travaux réalisés et les travaux prévus dans le volet « proposition » de la candidature, l'opération pourra être de nouveau soumise au jury, compte tenu du principe de bonification associée à ce dispositif.

Les pièces constituant la demande de paiement seront à **transmettre** :

- un courrier de demande de versement ;
- la déclaration d'achèvement des travaux ;

- le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **réalisé après travaux** justifiant du saut de deux étiquettes et donc de l'éligibilité finale de l'opération au présent appel à projet ;
- une attestation sur l'honneur confirmant que **tous les travaux ont été réalisés conformément au projet subventionné**, notamment pour justifier des éventuelles bonifications accordées ;
- plans côtés après travaux mettant en évidence l'accessibilité, pour le volet B ;
- une attestation d'un-e ergothérapeute confirmant que les travaux réalisés sont conformes à ceux prévus lors du diagnostic, pour le volet B ;
- un état des dépenses réalisées ;
- pour les EPCI, Communes et CCAS s'étant engagé à conventionner leur(s) logement(s) uniquement, copie de la convention APL ;
- toute pièce justifiant d'une communication adaptée sur l'opération intégrant bien la participation financière du Département (photo de panneau de chantier, invitation à une visite de chantier, inauguration, etc.).

*Pour rappel, l'attribution d'une subvention doit impérativement faire l'objet d'une communication adaptée mentionnant explicitement la participation financière du Département d'Ille-et-Vilaine et son logo sur tous les supports d'information et de communication.*

## 8 – LE CALENDRIER DE L'APPEL A PROJET

Lancement de l'appel à projet en mars de chaque année.

Les dossiers devront être déposés au service habitat et cadre de vie du Département d'Ille-et-Vilaine, **avant le 20 juin de chaque année pour être examiné au titre de l'année N.**

Les dossiers pourront être déposés :

- par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : [equilibre-des-territoires@ille-et-vilaine.fr](mailto:equilibre-des-territoires@ille-et-vilaine.fr)

Attention, la taille des pièces jointes est limitée à 8MO par envoi. Un lien de dépôt vers la plateforme sécurisée ADOC peut vous être transmis sur demande

Durant la période d'analyse, il pourra être demandé des précisions et compléments aux maîtres d'ouvrage.

Les auditions seront organisées en septembre de chaque année.

Les dossiers retenus feront l'objet d'une notification en décembre de chaque année.