



REGLEMENT DU DISPOSITIF D'AIDE FINANCIERE A LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE EN COPROPRIETE



Table des matières

1. Préambule : contexte et objectifs poursuivis	3
2. Dispositions générales et conditions d'éligibilité	3
2.1. Périmètre	3
2.2. Bénéficiaires potentiels de l'aide	4
2.3. Cadre général du dispositif de financement	4
2.4. Opérations subventionnables et critères d'éligibilité.....	5
2.5. Cumul des aides.....	5
3. Travaux éligibles aux aides	5
4. Montant des aides	6
5. Dépôt et instruction du dossier de demande d'aides	6
5.1. Dépôt du dossier de demande d'aides	6
5.2. Instruction du dossier de demande d'aides	7
6. Versement des aides	7
6.1. Modalités de versement des subventions accordées	7
6.2. Modalités de forclusion et prolongement	7
7. Evaluation et promotion du dispositif	8
8. Validité et accords des termes du présent règlement	8
9. Règlement des litiges	8
ANNEXE :	9

1. Préambule : contexte et objectifs poursuivis

Constatant que le secteur résidentiel est à l'origine de 50 % des émissions de gaz à effet de serre sur son territoire, l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a inscrit en priorité numéro une de son plan climat-air-énergie territorial (PCAET) la « mise en place d'un cadre d'intervention d'aide à la rénovation énergétique de l'habitat ». L'objectif est de participer à l'effort national de massification de la rénovation bas carbone, de réduction des consommations énergétiques, de diminution des émissions de gaz à effet de serre et de lutte contre la précarité énergétique du parc résidentiel.

Face à cette urgence et à l'ampleur de ces enjeux, GPSEA a lancé en 2022 une étude pré-opérationnelle de définition d'une stratégie d'intervention de la rénovation énergétique du parc résidentiel qui a permis d'identifier les points faibles et les besoins de rénovation. Les principales conclusions montrent que :

- Le parc privé en copropriété représente 37 % des logements du Territoire soit 54 000 logements.
- Près de 12 200 logements sont énergivores (étiquettes E F et G) dont 5100 logements en étiquette F et G.
- La forte précarité énergétique des ménages est plus présente dans le parc privé que dans le parc social : on dénombre près de 3100 ménages en copropriété concernés sur 10 000 ménages au total.

Au regard de ces constats, GPSEA a décidé de participer aux financements des opérations de rénovation énergétique de l'habitat afin d'exercer un réel levier permettant de massifier les projets porter par propriétaires privés.

Le présent règlement a pour objet de définir les principes et modalités régissant l'attribution des aides financières accordées par GPSEA au titre de sa politique en matière d'amélioration de l'habitat, en application du PCAET arrêté le 2 octobre 2019 et définitivement adopté par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/039 du 9 juin 2021.

Le présent règlement a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2023.5-104 du 13 décembre 2023.

2. Dispositions générales et conditions d'éligibilité

2.1. Périmètre

Le présent règlement définit les modalités d'octroi des aides financières que GPSEA peut accorder aux syndicats de copropriétés pour les inciter à réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Dans l'attente de l'aboutissement de la réforme relative aux dispositifs « MaPrimeRénov' » et « Mon Accompagnateur Rénov' » engagée par l'Etat, il ne traite pas de l'accompagnement des projets individuels (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs).

Le présent règlement d'attribution des aides à la rénovation énergétique du parc privé en copropriété s'applique sur l'ensemble des communes du territoire de GPSEA.

2.2. Bénéficiaires potentiels de l'aide

Sont éligibles à l'aide les syndicats de copropriétés composées d'au moins 2 logements, dans un même ensemble bâti, avec une vocation principale d'habitation. 75% des lots principaux au moins (appartements, commerces ou bureau) ou, à défaut, 75% des tantièmes des lots principaux doivent être affectés à usage d'habitation principale.

Les bâtiments de la copropriété doivent par ailleurs avoir été achevés avant 1990 et avoir une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique.

Enfin la copropriété doit :

- Compter au moins un tiers de propriétaires occupants ;
- Présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance (organes de gestion présents, règlement de copropriété publié) ;
- Avoir fait l'objet d'une immatriculation au registre national des copropriétés et d'une mise à jour des données ;
- Ne pas faire l'objet, en parties communes comme en parties privatives, d'un arrêté de police administrative de mise en sécurité au sens de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'insalubrité.

2.3. Cadre général du dispositif de financement

Les copropriétés souhaitant bénéficier des aides de GPSEA seront invitées à répondre à un appel à projets annuel. Suivant un mode de fonctionnement précisé au point 5 du présent règlement, les services de GPSEA s'assureront de l'éligibilité de l'opération à l'aide. Le Président de GPSEA octroiera, par décision, les aides aux opérations ainsi sélectionnées.

Les aides ne sont pas accordées de droit. GPSEA pourra, selon le volume des demandes de subvention portées à sa connaissance chaque année, opérer une priorisation pour sélectionner les opérations qui seront subventionnées. Pourront ainsi être jugés prioritaires, sans hiérarchie entre les critères ci-dessous énumérés, les rénovations portant sur des immeubles :

- Situés en quartier prioritaire de la politique de la ville ou dans un rayon de 300 mètres autour de ces périmètres ;
- Dont les travaux de rénovation permettent des gains énergétiques substantiels et/ou une sortie des étiquettes F ou G avant travaux (selon les méthodes Th-C-E ex 3 ou CL 20121) ;
- Dont le prix de revient au logement de la rénovation énergétique est comparativement plus élevé ;
- Pour lesquels une méthode et/ou des techniques particulièrement vertueuses et/ou innovantes et reproductibles sont proposées.

Dans le cas d'une opération éligible mais jugée non prioritaire sur une année donnée, il restera possible de présenter une nouvelle demande l'année suivante.

2.4. Opérations subventionnables et critères d'éligibilité

Les opérations ciblées par le présent dispositif sont les opérations de rénovation, restructuration / réhabilitation lourde permettant un gain énergétique d'au moins 35% à l'échelle de la copropriété.

Pour être éligible et bénéficier des aides de GPSEA, le syndicat des copropriétaires doit s'être engagé dans un projet de rénovation énergétique globale et pour cela :

- Avoir réalisé une évaluation énergétique pour les copropriétés non soumises à l'obligation réglementaire de réaliser un audit énergétique ou un audit énergétique pour les copropriétés soumises à l'obligation réglementaire de réaliser un audit énergétique ;
- Avoir décidé de réaliser un des bouquets de travaux correspondant aux scénarios de travaux de rénovation énergétique tels qu'exposés ci-dessous ;
- Avoir répondu à l'appel à projets de GPSEA en prenant contact à shabitat@gpsea.fr ;
- Avoir obtenu un avis favorable des services de GPSEA ;
- Être inscrit sur la plateforme Coach Copro de l'espace conseil France Rénov' du CAUE94 ;
- Avoir déposé une déclaration préalable de travaux lorsque cela est nécessaire et avoir obtenu un accord formel de la commune concernée.

2.5. Cumul des aides

Les aides de GPSEA sont cumulables avec les autres aides mobilisables auprès des autres financeurs (Agence Nationale de l'Habitat, Conseil Départemental du Val-de-Marne, Métropole du Grand Paris, etc.) dans le respect de leurs conditions d'attribution respectives.

3. Travaux éligibles aux aides

L'ensemble des travaux permettant d'atteindre les gains énergétiques exigés est subventionnable. Toutefois, le gain énergétique que peuvent procurer ces investissements est, dans tous les cas, pris en compte dans la détermination du niveau d'aide.

Les travaux doivent en toute hypothèse être inscrits dans la liste des travaux recevables établie par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah). Cette liste, limitative, est consultable à [l'annexe n°1 du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique](#).

Toutefois, GPSEA pourra retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste mais qui se seraient avérés nécessaires pour répondre aux besoins d'une situation particulière, notamment en cas de contrainte technique, architecturale ou réglementaire.

Sont exclus les petits travaux d'entretien ou de décoration isolés, ainsi que les travaux assimilables à de la construction neuve ou à de l'agrandissement.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment qualifiés RGE (« Reconnu Garant de l'Environnement »).

Les travaux d'isolation des parois opaques, des parois vitrées, ainsi que les systèmes de ventilation, de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire doivent répondre à des exigences techniques minimales qui figurent en annexe à ce règlement.

Les travaux directement induits par les travaux de rénovation énergétique sont également subventionnables.

Les travaux doivent avoir été votés en une seule assemblée générale.

4. Montant des aides

Le montant de l'aide s'élève à 20% du coût HT des travaux subventionnables, plafonnée à 10 000 € de travaux HT par logement (soit une subvention maximum de 2000 € par lot principal d'habitation).

Le respect des critères d'éligibilité et la proposition d'un projet éligible ne garantit pas l'attribution de l'aide, celle-ci étant soumise à un examen tenant compte du nombre de candidatures reçues, de l'ambition des projets et des crédits disponibles. Seront plus particulièrement priorités les projets qui permettent la sortie de passoires énergétiques (étiquette énergétique F ou G).

5. Dépôt et instruction du dossier de demande d'aides

5.1. Dépôt du dossier de demande d'aides

Préalablement à la demande de subvention, les bénéficiaires peuvent prendre contact avec l'espace conseil France Rénov' animé par le CAUE 94 en appelant le 01 71 33 13 60 ou via contact-energie@caue94.fr. Si l'opération est éligible, le bénéficiaire pourra être aidé pour la constitution de son dossier de demande de subvention par un conseiller France Rénov' ou un agent de la direction de la Cohésion Territoriale de GPSEA via shabitat@gpsea.fr ou encore via la plateforme Coach Copro.

Les pièces justificatives à joindre au dossier de demande de subvention sont les suivantes :

- Le procès-verbal de l'assemblée générale de vote de travaux ;
- L'accord de la Ville à la suite de la déclaration de travaux ;
- Le/les plans de financement ;
- Les devis ;
- Le ou les certificat RGE des artisans ;
- Le RIB du syndicat des copropriétaires.

Toutes les demandes de subvention doivent être envoyées avec l'ensemble des pièces justificatives nécessaires à l'instruction, à l'adresse suivante :

Monsieur le Président de Grand Paris Sud Avenir
Grand Paris Sud Est Avenir
14 rue Le Corbusier
94010 Créteil cedex

Ainsi que par voie électronique à shabitat@gpsea.fr en utilisant un wetransfert.

GPSEA émettra, pour chaque dossier, un accusé de réception. Les travaux ne doivent pas être commencés avant réception de l'accusé de réception du dépôt de la demande de subvention.

Aucun dossier incomplet ne sera instruit.

5.2. Instruction du dossier de demande d'aides

Les services de GPSEA sélectionnent, au regard des critères détaillés aux articles 2 et 3 du présent règlement, les projets retenus pour l'attribution d'une subvention.

Le Président de GPSEA octroie, par décision, les aides aux projets ainsi sélectionnés. Cette décision sera notifiée aux organismes subventionnés par courrier ou par courriel. L'aide ainsi octroyée sera attribuée par décision du Président. Le démarrage des travaux doit se réaliser dans les 24 mois à compter de la décision d'attribution de subvention.

Par ailleurs, les modalités de versement de l'aide sont contractualisées par une convention d'aide financière et signée en autant d'exemplaires que de parties. Un exemplaire original dûment signé de cette convention doit être retourné à GPSEA dans le mois suivant sa réception.

6. Versement des aides

6.1. Modalités de versement des subventions accordées

Les aides de GPSEA sont versées aux bénéficiaires, après réalisation et paiement des travaux subventionnés, par virement administratif sur présentation des pièces justificatives énumérées ci-dessous :

- Un relevé d'identité bancaire du compte à créditer ;
- La ou les facture(s) détaillée(s) des travaux réalisés datée(s), signée(s) par l'entreprise avec la mention « acquittée en totalité » ou, le cas échéant, la mention « acquittée à hauteur du montant total HT des travaux déduction faite du montant de la retenue de garantie » certifiée par le syndic de l'immeuble ;
- L'autorisation d'urbanisme pour tous les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur de la façade et/ou de la toiture (changement de couleur, de matériaux, installation ou modification des volets, modification du nombre d'ouvrants, etc.)

En fonction de la nature de la subvention, des pièces complémentaires sont susceptibles d'être demandées.

En cas de non-réalisation de la totalité des travaux subventionnés ou de diminution du prix de ces travaux, le montant de l'aide territoriale sera réajusté en conséquence. Dans le cas d'une réalisation des travaux non conforme aux autorisations administratives, de non-respect des critères de financement et/ou des engagements exposés dans le présent règlement, le bénéficiaire de l'aide s'expose au non-versement ou au remboursement intégral de la subvention perçue.

6.2. Modalités de forclusion et prolongement

L'achèvement des travaux doit être justifié par le bénéficiaire de la subvention, sous peine de retrait de la décision d'octroi de la subvention et du remboursement des sommes déjà perçues, dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la décision attributive de la subvention.

Sur demande motivée du bénéficiaire, une prorogation de ces délais, de 2 ans maximum, peut être accordée par GPSEA, notamment lorsque des circonstances extérieures à la volonté du demandeur ont fait obstacle à la réalisation des travaux, telles que :

- Une défaillance d'entreprise ;
- Des difficultés importantes d'exécution.

Si pour un même dossier la date de forclusion de l'Anah est postérieure, GPSEA prendra en compte la date de forclusion de l'agence.

7. Evaluation et promotion du dispositif

Le bénéficiaire de la subvention autorise GPSEA à :

- Récupérer les données de consommation énergétique avant et après travaux et toute autre donnée permettant de mesurer les gains énergétiques réels dans le cas de travaux d'économie d'énergie ;
- Prendre des photographies des travaux et les utiliser dans le cadre de la promotion des actions de GPSEA et de ses habitants en matière d'amélioration de l'habitat ;
- Organiser une visite ouverte au public de promotion des travaux de rénovation énergétique dont la copropriété a bénéficié, étant précisé que ces visites ne sont pas systématiquement organisées mais sont un outil puissant de promotion du dispositif.

8. Validité et accords des termes du présent règlement

Le présent règlement, qui demeure consultable sur le site <https://sudestavenir.fr/> entre en vigueur au 1^{er} mars 2024.

L'envoi d'un dossier vaut acceptation entière et sans réserve du présent règlement et de toute modification qui pourrait l'affecter.

9. Règlement des litiges

Toute question relative à l'application ou à l'interprétation du présent règlement ou toute question non-traitée aux termes du présent règlement et qui viendrait à se poser dans le cadre du présent prix sera tranchée par les services de GPSEA et fera l'objet d'une communication idoine.

En cas de litige survenant à l'occasion de l'application du présent règlement, les parties s'engagent à trouver une résolution amiable. A défaut, celui-ci devra être porté devant les juridictions compétentes.

ANNEXE :

Les matériaux et équipements mis en œuvre doivent répondre aux exigences techniques définies par la réglementation thermique des bâtiments existants, et les règles relatives aux CEE. Ils doivent au minimum répondre aux exigences techniques suivantes :

TYPE DE TRAVAUX		EXIGENCES TECHNIQUES MINIMALES
Isolation des parois opaques		
Isolation thermique par l'extérieur (ITE)		$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Isolation des planchers bas		$R \geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Isolation des toitures	Isolation des combles perdus	$R \geq 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
	Isolation des combles aménagés / rampants	$R \geq 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
	Isolation des toitures terrasses	$R \geq 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Isolations des parois vitrés		
Fenêtre ou porte fenêtre		$U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \geq 0,3$ ou $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \geq 0,36$
Fenêtre de toiture		$U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \leq 0,36$
Porte d'entrée donnant sur l'extérieur		$U_d \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
Volets isolants (R additionnel)		$\Delta R > 0,22 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Performances des systèmes		
Ventilation naturelle, VMC		Création ou amélioration d'une installation collective ou individuelle
Chauffage / ECS		Calorifugeage \geq classe 3. Équilibrage, régulation. Chaudière : chaudières à micro-génération gaz / chaudières gaz à haute performance énergétique, individuelle ou collective / chaudières fioul à très haute performance énergétique, individuelles ou collectives / chaudières bois ou biomasse / PAC / chauffe-eau et chauffage solaire / équipements hydrauliques / équipements de raccordement à réseau de chaleur / appareils de régulation et programmation.