

REGLEMENT DU DISPOSITIF D'AIDE FINANCIERE A LA
RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC SOCIAL

Table des matières

1. Préambule : contexte et objectifs poursuivis.....	2
2. Dispositions générales et conditions d'éligibilité.....	3
2.1. Périmètre.....	3
2.2. Bénéficiaires potentiels de l'aide.....	3
2.3. Opérations subventionnables et exclusions.....	3
2.4. Cadre général du dispositif de financement.....	4
3. Aide forfaitaire.....	5
3.1. Montant de l'aide forfaitaire.....	5
3.2. Critères d'éligibilité pour l'aide forfaitaire.....	5
4. Majoration de subvention.....	5
4.1. Montant de la majoration.....	5
4.2. Critères d'éligibilité pour la majoration de subvention.....	6
5. Engagements du bénéficiaire.....	6
5.1. Programme global de rénovation énergétique de l'organisme.....	6
5.2. Maintien de la vocation sociale du parc rénové.....	6
5.3. Vente HLM.....	7
5.4. Communication.....	7
5.5. Participation à l'évaluation du dispositif d'aide.....	7
6. Contrepartie en droits de réservation.....	7
7. Procédure d'instruction et modalités d'attribution.....	7
7.1. Instruction de la demande.....	7
7.2. Sélection des projets.....	8
7.3. Attribution et signature d'une convention d'aide financière et deréservation de logements.....	8
8. Caducité de la subvention.....	8
9. Modalités de versement.....	9
10. Validité et accords des termes du présent règlement.....	9
11. Règlement des litiges.....	10
ANNEXE 1 : RENOVATIONS AMBITIEUSES – DEROGATION A L'ATTEINTE DES ETIQUETTES A ET B.....	11
ANNEXE 2 : CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION.....	12

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 social représente 31 % des logements du Territoire soit 45 000 logements.
- Près de 6300 logements sont énergivores (étiquettes E, F et G) et représentent 28% des consommations énergétiques du secteur résidentiel, 2100 de ces logements sont en étiquette F et G.
- Le parc social est plus avancé dans les programmes de rénovation que le secteur privé.
- La forte précarité énergétique des ménages est moins présente que dans le parc privé avec près de 2000 ménages concernés sur 10 000 au total.

Au regard de ces constats, GPSEA a décidé de participer aux financements des opérations de rénovation énergétique de l'habitat social afin d'exercer un réel levier permettant de massifier les projets portés par les organismes de logements sociaux.

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 le 13 décembre 2023 par délibération du conseil de territoire n°CT2023.5/104.

2. Dispositions générales et conditions d'éligibilité

2.1. Périmètre

Le présent règlement d'attribution des aides à la rénovation énergétique de l'habitat social s'applique sur les opérations localisées sur l'ensemble des 16 communes du territoire de GPSEA.

2.2. Bénéficiaires potentiels de l'aide

Tout organisme habilité à assurer la maîtrise d'ouvrage d'une opération de réhabilitation de logement social ou d'une résidence sociale conventionnée peut bénéficier de l'aide de GPSEA.

2.3. Opérations subventionnables et exclusions

Les opérations ciblées par le présent dispositif sont les opérations de rénovation, restructuration/ réhabilitation lourde de logements ou résidences sociales conventionnés avec l'Etat (y compris les résidences jeunes, étudiantes, intergénérationnelles et pour personnes âgées), qu'il s'agisse de logements collectifs ou individuels.

Le programme de travaux, qui se réalise en site occupé ou non, doit permettre l'amélioration des performances thermiques de l'immeuble dans les conditions stipulées à l'article 3.2 du présent règlement.

Le plan de financement prévisionnel de l'opération devra intégrer a minima :

- 10% de fonds propres minimum (hors CEE) ;
- Les co-financements pour lesquels l'opération est éligible (subvention de l'Etat, fonds européens, conseil régional, conseil départemental, CEE, ANRU, etc.) ;
- Les prêts contractés.

Les bénéficiaires sont laissés libres, en fonction du contexte socio-économique des ménages locataires des logements visés et du programme de travaux, d'augmenter le loyer et/ou mobiliser tout ou partie de la « 3ème ligne de quittance », à condition d'effectuer un suivi des charges liées au chauffage et à l'eau chaude sanitaire pour en vérifier l'effectivité et le bénéfice pour les locataires.

Pour que l'opération soit éligible, le programme de travaux doit concerner un immeuble comportant au moins 70% de logements de type PLUS et/ou PLAI.

Aucun montant minimum de travaux n'est requis, ni de part minimum de travaux liés à la rénovation thermique ou énergétique au sein d'un programme de travaux pouvant être plus large. Sont exclues du dispositif de financement :

- Les opérations concernant les EPHADs ;
- Les opérations d'acquisition-amélioration.

L'aide peut être demandée à tout moment, y compris après le démarrage du chantier et au plus tard avant la fin des travaux.

2.4. Cadre général du dispositif de financement

Les opérateurs souhaitant bénéficier des aides de GPSEA seront invités à répondre à un appel à projets annuel. Suivant un mode de fonctionnement précisé au point 7 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 quartiers prioritaires de la politique de la ville ou dans un rayon de 300 mètres autour de ces périmètres ;
- Dont l'étiquette énergétique avant travaux est F ou G ;
- Dans lesquels les locataires dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond PLAI représentent plus de 50% des locataires ;
- Appartenant à des organismes dont le parc au sein de l'EPT comprend la plus forte proportion de logements PLUS et PLAI ;
- Dans lesquels le loyer moyen est faible ;
- Dont le prix de revient au logement de la rénovation énergétique est comparativement plus élevé ;
- Pour lesquels une méthode et/ou des techniques de rénovation 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.

GPSEA peut accorder une garantie d'emprunt au bailleur social pour le financement de son opération. Celle-ci est soumise à contrepartie en droits de réservation (cf. article 6).

3. Aide forfaitaire

3.1. Montant de l'aide forfaitaire

L'aide forfaitaire s'élève à 2 500 € par logement faisant l'objet d'une rénovation énergétique.

3.2. Critères d'éligibilité pour l'aide forfaitaire

Sont éligibles les opérations :

- Portant sur des logements âgés de 20 ans et plus ;
- Comportant au moins 5 logements (même maîtrise d'œuvre et même marché de travaux) ;
- Présentant une étiquette énergétique avant travaux de C à G.

Toutefois, seront priorisées les opérations portant sur les « passoires thermiques » (étiquette F et G) et/ou prévoyant un saut de 2 étiquettes énergétiques minimum. De façon ponctuelle, pourront être subventionnées les opérations de rénovation particulièrement ambitieuses permettant l'atteinte des étiquettes A ou B, voire C à titre dérogatoire (voir conditions en annexe 1).

4. Majoration de subvention

4.1. Montant de la majoration

La subvention forfaitaire peut ainsi être majorée d'une subvention couvrant jusqu'à 20% du surcoût par rapport à un coût de référence fixé à 30 000 € HT au logement (coût d'opération) et pour les raisons stipulées à l'article 4.2 du présent règlement.

Les organismes sous protocole de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) pourront, en outre, solliciter une majoration supplémentaire correspondant à 10% de la subvention totale.

Les coûts pris en compte dans le « coût opération » sont établis comme suit :

- Travaux liés à la rénovation énergétique, étant considérés comme tels ceux assujettis à la TVA à taux réduit de 5,5% ;
- Les coûts des travaux de désamiantage dès lors qu'ils sont indispensables aux travaux de rénovation énergétique (par exemple ceux liés à la dépose et remplacement des menuiseries extérieures, suppression du calorifugeage de l'ancien système de chauffage, etc.) ;
- Coûts de conduite d'opération, de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) si celle-ci est en lien avec le programme de travaux subventionné, ces coûts étant pris en compte proportionnellement aux travaux éligibles sur l'ensemble des travaux du projet de réhabilitation.

Le montant de l'aide globale, part forfaitaire additionnée de l'éventuelle majoration, est plafonnée à 15% du prix de revient TTC de l'opération de rénovation énergétique (cf. modalités de demande de subvention majorée en annexe 2).

4.2. Critères d'éligibilité pour la majoration de subvention

Les services de GPSEA examineront les demandes de majoration de subvention qui seront justifiées par les motifs suivants :

- Complexité architecturale ou patrimoniale, notamment en cas d'impossibilité de mettre en œuvre une isolation par l'extérieur efficace (globale avec traitement des ponts thermiques) ;
- Opération dans laquelle les travaux liés à la performance énergétique impliquent des coûts de désamiantage importants ;
- Opération portant sur moins de 20 logements et/ou sur des logements individuels ;
- Saut de performance particulièrement important (3 étiquettes énergétiques ou plus) ;
- Opération mobilisant des matériaux biosourcés, recyclés, upcyclés ou de réemploi, issus de filières de l'UE pour au moins 10% du coût des matériaux employés ;
- Opération prenant en compte le volet carbone (par exemple méthode du programme NZC ou E+C-, label BBCA ou profil Bas carbone du label NF Habitat HQE) ;
- Opération menée via une méthode et/ou des techniques nouvelles ou en cours de déploiement (par exemple EnergySprong) ;
- Opération dont le maître d'ouvrage est un organisme sous protocole CGLLS.

5. Engagements du bénéficiaire

5.1 Programme global de rénovation énergétique de l'organisme

Les organismes subventionnés s'engagent à fournir à GPSEA leur plan pluriannuel d'investissement consacré à la rénovation énergétique de leur patrimoine situé sur le territoire de GPSEA, précisant les opérations pour lesquelles l'organisme prévoit de demander une subvention pour les années à venir.

5.2 Maintien de la vocation sociale du parc rénové

Le bailleur s'engage à maintenir le conventionnement PLUS et/ou PLAI d'au moins 80% des logements dont la rénovation a été subventionnée pendant une durée minimum de 15 ans, ou à les céder à des particuliers dans le cadre de la vente HLM, de manière à injecter sur le marché immobilier des logements performants à prix abordable.

5.3 Vente HLM

Le bailleur s'engage à limiter la cession en vente HLM des logements, ayant fait ou non l'objet d'une rénovation, dont l'étiquette énergétique ne serait pas comprise entre A et D inclus, susceptibles de participer à la constitution de copropriétés fragiles ou dégradées.

5.4 Communication

L'organisme s'engage à porter sur tout support d'information ou de communication mention du soutien de GPSEA.

5.5 Participation à l'évaluation du dispositif d'aide

Les organismes subventionnés s'engagent à participer à une à deux réunions organisées par GPSEA dans lesquels ils seront conviés à formaliser leur retour sur le présent dispositif.

6. Contrepartie en droits de réservation

En contrepartie de la subvention versée, l'organisme signera avec GPSEA une convention d'aide financière et de réservation de logements précisant les conditions de cette attribution, qui prévoira un droit de réservation à hauteur de 10 % du nombre de logements subventionnés pour une durée de 15 ans. Ces droits de réservation pourront s'effectuer sur un autre patrimoine que celui qui aura bénéficié de la subvention, à condition que celui-ci soit situé sur le territoire de l'EPT et qu'il soit au moins en étiquette C, ou D si l'organisme n'est pas en capacité, faute de logements non contingentés sur le territoire, de proposer des logements en étiquette C.

Dans les mêmes conditions, un droit de réservation de 20% des logements financés est attribué à GPSEA en échange d'une garantie de l'emprunt contracté pour la réalisation de l'opération sur la durée du prêt.

7. Procédure d'instruction et modalités d'attribution

7.1 Instruction de la demande

Les demandes sont instruites dans le cadre d'un appel à projets annuel, organisé au début de chaque année.

Toute demande préalable sur la constitution et le dépôt du dossier doit être sollicitée auprès de shabitat@gpsea.fr

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

La liste des pièces à fournir pour la constitution du dossier se trouve en annexe 2. Aucun dossier incomplet ne sera instruit.

7.2. Sélection des projets

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.

7.3. Attribution et signature d'une convention d'aide financière et de réservation de logements

Le Président de GPSEA octroie, par décision, les aides aux projets ainsi sélectionnés. Cette décision sera notifiée aux organismes subventionnés par courriel ou par courrier.

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 et de réservation sont formalisées par une convention d'aide financière et de réservation de logements, 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.

8. Caducité de la subvention

La subvention devient caduque si, à l'expiration d'un délai de 48 mois à compter du versement de l'acompte, l'opération n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde, par l'organisme, accompagnée des pièces justificatives.

Une prorogation de ce délai, d'une durée maximale d'un an, pourra être accordée à titre dérogatoire. Un courrier de demande de prorogation doit être adressé à :

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

La prorogation ne vaut pas de droit et devra faire l'objet d'un accord exprès et écrit de GPSEA.

9. Modalités de versement

L'organisme attributaire de la subvention a la possibilité de demander soit le versement de la totalité de la subvention à l'achèvement des travaux, soit des versements partiels.

- Demande de versement partiel à l'OS : sur production de l'ordre de service de démarrage des travaux, le versement de 20% du montant total de la subvention (part forfaitaire et majoration le cas échéant) peut être sollicité.

- Demande de versement en cours de chantier : sur présentation d'un état des dépenses signé, à condition que ces dépenses représentent au moins 50% du prix de revient de l'opération de rénovation énergétique.

- Demande de versement du solde ou du montant total de la subvention si aucun versement n'a encore été effectué :

- Prix de revient de l'opération de rénovation énergétique définitif
- Plan de financement définitif
- Le procès-verbal de réception de travaux conforme (sans aucune réserve), daté et signé par toutes les parties (le maître d'ouvrage, le titulaire du marché et le maître d'œuvre).
- La copie du DPE après travaux obtenue auprès du diagnostiqueur professionnel.
- L'accomplissement des contreparties inscrites dans la convention de subvention et dans la convention de réservation de logements.
- L'état récapitulatif final détaillé des dépenses certifiées exactes par l'ordonnateur ou le comptable de l'organisme.

En cas de non-respect des critères de financement et/ou des engagements exposés ci-dessus, l'organisme s'expose au remboursement intégral de la subvention octroyée.

10. Validité et accords des termes du présent règlement

Le présent règlement, qui demeure consultable sur le site <https://sudestavenir.fr/> rubrique « Votre quotidien » onglet « Votre habitat » entre en vigueur au 1er janvier 2024. L'envoi d'un dossier vaut acceptation entière et sans réserve du présent règlement et de toute modification qui pourrait l'affecter.

11.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 1 : RENOVATIONS AMBITIEUSES – DEROGATION A L'ATTEINTE DES ETIQUETTES A ET B

Dans le cas d'opérations de rénovation ambitieuse telles que mentionnées à l'article 3.2 du présent règlement, une dérogation est accordée aux opérations portant sur des bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux permettant d'atteindre l'étiquette B.

Dans ce cas les travaux doivent permettre un gain énergétique d'au moins deux classes, l'atteinte de l'étiquette C et que les six postes de travaux suivants aient été traités ou au moins étudiés (l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées).

Les contraintes et la disproportion du coût s'entendent sur les critères suivants :

- Protections patrimoniales
- Incompatibilité avec le PLU (aspect extérieur des constructions, conditions d'alignement, de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'article L. 113-5-1 du CCH)
- Si le coût des travaux excède 50 % de la valeur vénale du bien
- Si les travaux font courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment (argumenté par un homme de l'art)
- Autres impossibilités de respect des obligations : incompatibilité avec toutes autres obligations relatives, notamment, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes.

ANNEXE 2 : CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

Contenu du dossier de demande :

- Note de présentation du patrimoine visé et du projet :
 - Caractéristiques du/des bâtiment(s) concernés par la demande : ancienneté du bâti et d'entrée dans le patrimoine, dates et objets des principales vagues de travaux tous postes confondus,
 - Conventionnements actuels par type de financement et date de fin de conventionnement,
 - Enjeux identifiés dans la CUS et le niveau de priorité de l'opération,
 - Programme général des travaux y compris sur les espaces extérieurs, mentionnant les éventuelles variantes et options envisagées,
 - Modalités et résultat de la concertation si celle-ci a été menée ; à défaut, calendrier et modalités prévisionnels de la concertation,
 - Loyer médian,
 - Si fait l'objet d'un projet de déconventionnement partiel ou de cession en vente HLM, la date de fin de conventionnement, un courrier de soutien de la mairie,
- Audit énergétique avant travaux, effectué sur la base de la méthode 3CL 2021, précisant d'une part la performance énergétique et les émissions de GES des logements avant travaux et d'autre part l'estimation du gain énergétique attendu, le niveau de performance énergétique et les émissions de GES atteints après réalisation des travaux préconisés
- Demande d'autorisation si démarrage anticipée des travaux
- Le nombre de logements avant travaux et après travaux si différent
- L'accomplissement des contreparties inscrites dans la convention de subvention et dans la convention de réservation de logements.
- Le prix de revient de l'opération
- Le montant d'aide accordée par l'Etat
- Plan de financement prévisionnel avec aides GPSEA.
- Bilan de la concertation et documents mis à la disposition des locataires et amicales, éventuellement le projet (programme de travaux et/ou plan de financement) amendé suite à la concertation.
- En cas de demande de majoration de subvention : tout document permettant de justifier les critères d'éligibilité mentionnés à l'article 4 du présent règlement.