

Règlement fixant les conditions d'attribution des aides territoriales destinées à l'amélioration de l'habitat privé



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20221214-C2022-12-13-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

Projet nouveau règlement des aides

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20221214-C2022-12-13-DE 2
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

Sommaire

Sommaire	3
Préambule	5
1. Les aides à la rénovation énergétique globale des copropriétés - Travaux en parties communes	6
1.1. Les aides aux syndicats des copropriétaires pour les copropriétés « fragiles ».....	6
1.2. Les aides aux syndicats des copropriétaires pour la rénovation énergétique (hors copropriétés « fragiles »)	7
1.3. Bonus pour les immeubles présentant des qualités patrimoniales remarquables.....	10
1.4. Les aides aux syndicats de copropriétaires bénéficiant de MaPrimeRénov' pour des travaux de rénovation énergétique.....	11
1.5. Les aides individuelles aux propriétaires occupants	12
2. Les aides individuelles à la rénovation énergétique des logements – Travaux en parties privatives	13
2.1. Les aides individuelles aux propriétaires occupants modestes et très modestes	13
2.2. Les aides individuelles aux propriétaires occupants hors ménages très modestes et modestes	14
2.3. Les aides individuelles aux propriétaires bailleurs.....	15
2.4. Bonus utilisation de matériaux biosourcés :	16
3. Les aides individuelles à la rénovation des logements dégradés, indignes et/ou insalubres – Travaux en parties privatives	17
3.1. Les aides individuelles aux propriétaires occupants	17
3.2. Les aides individuelles aux propriétaires bailleurs.....	18
4. Les aides individuelles à l'adaptation des logements à l'âge et/ou au handicap – Travaux en parties privatives	20
5. Les aides collectives aux copropriétés présentant des signes de fragilité	21
5.1 Aides à la gestion et au fonctionnement de copropriétés présentant des signes de fragilité	21
5.2 Aides à la réalisation d'études préalables.....	22
5.3 Aides à la réalisation de travaux urgents	22
7. Les aides collectives et individuelles relatives aux immeubles inscrits dans un Plan de sauvegarde	23
7.1. Les aides collectives aux syndicats des copropriétaires.....	23
7.2. Aides à la gestion de copropriétés en difficulté	23
7.3. Les aides individuelles aux propriétaires occupants	24
7.4. Les aides individuelles aux propriétaires bailleurs.....	25
8. Avance des aides de Grand Paris Seine Ouest	26
9. Dépôt et instruction du dossier de demande d'aides	26
9.1. Dépôt.....	26
9.2. Instruction	26
10. Modalités d'attribution des aides territoriales	26

11. Pièces justificatives au versement des subventions accordées	27
11.1. Pour les aides aux syndicats des copropriétaires.....	27
11.2. Pour les aides individuelles aux propriétaires.....	27
12. Conditions générales de délivrance des subventions	28
13. Contrôle et remboursement	28
14. Modalités de forclusion et prolongement	28
15. Evaluation et promotion du dispositif.....	28
ANNEXES.....	30
1. Synthèse du dispositif financier intercommunal avec entrée par type de travaux	30
2. Pièces justificatives pour le dépôt de la demande de subvention.....	33
3. Plafonds de ressources des propriétaires occupants.....	34
4. Niveaux de loyer du dispositif Loc' Avantages	34
5. Les travaux de rénovation énergétique subventionnables.....	35
6. Les travaux d'adaptation subventionnables	35
7. Exigences techniques minimales des matériaux.....	36
8. Les acteurs du projet de travaux de rénovation	37
9. Glossaire	38
10. Glossaire de sigles utilisés	41

Préambule

Face aux défis à relever en matière de transition écologique et sociale, GPSO a mis en place un guichet unique de la rénovation de l'habitat « Seine Ouest Renov' » pour inciter et accélérer la rénovation des logements.

Il s'adresse aux ménages du territoire qu'ils soient en logement privé collectif ou individuel et propose une gamme d'accompagnements de la simple information à l'aide financière en passant par un accompagnement technique et administratif personnalisé et gratuit. Il permet aussi à Grand Paris Seine Ouest d'orienter les ménages vers le bon dispositif d'accompagnement.

En effet, deux dispositifs phare d'accompagnement à la rénovation de l'habitat sont disponibles sur le territoire :

○ **L'Opération Habitat Qualité** est destinée :



- Aux copropriétés ayant un **projet ambitieux de rénovation énergétique** ;
- Aux propriétaires occupants intermédiaires, modestes et très modestes ayant des travaux d'économie d'énergie ;
- Aux propriétaires bailleurs ayant **des travaux d'économies d'énergies** en parties privatives ;
- Aux propriétaires occupants ou locataires modestes et très modestes en perte d'autonomie souhaitant **adapter le logement** ;
- Aux propriétaires occupants ou bailleurs souhaitant **réhabiliter un logement indigne/insalubre**



○ **L'Agence Locale de l'Energie et du Climat** association loi 1901 est née en 2011 de l'engagement de l'intercommunalité à développer une politique locale visant à lutter contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre sur son territoire. Elle mène des actions d'accompagnement à la rénovation énergétique de l'habitat en parallèle de l'Opération Habitat Qualité. Ses principales missions consistent à :

- **Informer et sensibiliser** ses différents publics aux enjeux énergétiques et climatiques
- **Conseiller et accompagner les maîtres d'ouvrage** professionnels comme particulier désireux de diminuer leurs consommations d'énergie et leur impact sur l'environnement et notamment les maîtres d'ouvrage non éligible à l'OHQ.



GPSO a également mis en place en 2021 un **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés** destiné aux immeubles présentant des premiers signes de fragilités (mauvaise gestion administrative et financière, procédures judiciaires en cours, problème structurel...).

Le présent règlement détermine les conditions d'attribution des aides financières de Grand Paris Seine Ouest pour l'amélioration de l'habitat privé dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité, du POPAC, du Plan de Sauvegarde et l'amélioration de l'Habitat hors dispositif.

Le cumul des aides

Les aides de Grand Paris Seine Ouest sont cumulables avec l'ensemble des aides mobilisables auprès des autres financeurs (Agence nationale de l'habitat, Conseil départemental des Hauts-de-Seine, Action Logement...) dans le respect de leurs conditions d'attribution.

Point d'alerte

Il convient de préciser que dans tous les cas, les travaux ne doivent pas avoir débuté sans accord écrit préalable de la part des différents organismes financeurs et sans les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire/déclarations préalable)

La liste des immeubles et logements inscrits dans l'Opération Habitat Qualité et le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés fait l'objet d'une sélection par la Direction de l'Aménagement et du Développement Durable de Grand Paris Seine Ouest.

1. Les aides à la rénovation énergétique globale des copropriétés - Travaux en parties communes



Seuls les immeubles inscrits dans le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Opération Habitat Qualité » peuvent bénéficier de ces aides.

L'aide collective est une aide aux syndicats des copropriétaires attribuée indépendamment des conditions de ressources des copropriétaires. Elle est versée sur le compte de la copropriété, le syndic répartissant par la suite son bénéfice à chaque copropriétaire au prorata de ses tantièmes.

Avant toute sollicitation de l'aide territoriale, la copropriété doit :

- Etre immatriculée au registre national des copropriétés ;
- Etre inscrite sur l'outil CoachCopro® ;
- Ne pas avoir commencé ses travaux de réhabilitation.

1.1. Les aides aux syndicats des copropriétaires pour les copropriétés « fragiles »

L'aide de Grand Paris Seine Ouest est destinée à financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires en application de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété.

Bénéficiaires

Syndicats de copropriétaires

Critères d'éligibilité

Les conditions d'éligibilité aux aides sont celles définies par l'Anah : elles tiennent principalement au projet de travaux subventionnables, à la fragilité de la copropriété et à la condition d'accompagnement du syndicat de copropriétaires.

Pour déterminer le niveau de fragilité et les besoins de travaux de rénovation énergétique, les copropriétés fragiles devront ainsi à minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- Avoir une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique ;
- Un taux d'impayés à l'année N-2 par rapport à la demande de subvention (dérogation à l'année N-3 possible dans certains cas) supérieur à 8 % et/ou située dans un quartier NPNRU ;
- Un gain de performance énergétique du ou des bâtiments d'au moins 35 %. Les travaux d'amélioration de performances énergétiques porteront sur les parties communes et équipements communs à l'immeuble ;
- Présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance : organes de gestion présents (conseil syndical et syndic de copropriété), règlement de copropriété publié, taux de présence / représentation d'au moins 50% des tantièmes à la dernière assemblée générale.

Le choix de ces copropriétés se fera au regard des critères de priorisation établis dans le programme d'actions de la délégation locale de l'Anah :

- Présence de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (niveau de référence : 20 % de l'ensemble des copropriétaires par immeuble) ;
- Niveaux de loyers modérés pratiqués par les propriétaires bailleurs ;
- Montant élevé des charges de chauffage collectif par rapport au budget prévisionnel de la copropriété.

Cette aide est non cumulable avec l'aide territoriale de GPSO : 1.4.

Montants de subvention

Le montant de l'aide s'élève à 5% du montant HT des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € de travaux HT par logement (soit 500 € d'aide par lot d'habitation principale). Elle s'ajoute à la subvention de l'Anah « Maprimerénov copropriété »¹.

Catégorie	Gain énergétique minimal en parties communes	Taux de subvention	Plafond de coût de travaux HT par logement
Rénovation énergétique – Copropriété fragile	35% de gains énergétiques	5%	10 000 €

Des aides complémentaires de Grand Paris Seine Ouest peuvent être sollicitées à titre individuel par les copropriétaires éligibles (voir article 1.4). Des travaux d'économie d'énergie complémentaires en parties privatives sont possibles pour permettre aux propriétaires d'atteindre le gain énergétique minimum des critères de l'Anah pour les aides « Maprimerénov Copropriété », lorsque les travaux en parties communes seuls ne permettent pas d'atteindre ce gain (voir article 2.1).

1.2. Les aides aux syndicats des copropriétaires pour la rénovation énergétique (hors copropriétés « fragiles »)

Bénéficiaires

Syndicats de copropriétaires d'immeubles retenus par l'intercommunalité après l'appel à projets.

L'intégration dans l'Opération Habitat Qualité de grandes copropriétés (plus de 100 logements) sera soumise à avis préalable du comité technique. Cette intégration pourra être conditionnée à la sollicitation d'un montant d'aide plafonné (mixage des aides) sur proposition de l'opérateur et validation du comité technique. Sur proposition de l'opérateur.

Critères d'éligibilité

- Avoir une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique ;
- Le ou les bâtiments de la copropriété doivent avoir été achevés avant 1990 ;
- Être composés d'au moins 2 logements, dans un même ensemble bâti, avec une vocation principale d'habitation, c'est-à-dire qu'au minimum 75% des lots principaux (appartements, commerces ou bureau) ou à défaut 75% des tantièmes des lots principaux doivent être affectés à usage d'habitation principale ;
- Compter au moins 1/3 de propriétaires occupants ;
- Présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance : organes de gestion présents (conseil syndical et syndic de copropriété), règlement de copropriété publié, taux de présence / représentation d'au moins 50% des tantièmes à la dernière assemblée générale.

La proportion de propriétaires éligibles aux aides de l'Anah sera un critère de priorisation pour l'intégration au dispositif.

De plus, pour être éligible et bénéficier des aides de Grand Paris Seine Ouest, le syndicat des copropriétaires doit s'être engagé dans un projet de rénovation énergétique globale :

- Avoir réalisé une évaluation énergétique (pour les copropriétés non soumises à l'obligation réglementaire de réaliser un audit énergétique), celle-ci pouvant être effectuée par l'opérateur désigné pour l'animation du PIG ;
- Avoir réalisé un audit énergétique (pour les copropriétés soumises à l'obligation réglementaire de réaliser un audit énergétique) ;

¹ Sous réserve d'évolution des critères d'attribution de l'Anah. Les subventions de l'Anah sont renseignées à titre indicatif dans ce règlement des aides, leur attribution dépend uniquement des services de l'Anah.

- 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 Grand Paris Seine Ouest en précisant la nature du projet de travaux énergétiques envisagé tel que demandé dans le formulaire de candidature ;
- Avoir obtenu un avis favorable de la commission de sélection de la candidature ;
- Être accompagné par l'opérateur dans le cadre du présent dispositif ;
- Avoir déposé une déclaration préalable de travaux lorsque cela est nécessaire et avoir obtenu un accord formel de la commune concernée.

Le dossier de demande d'aides aux travaux est élaboré et présenté par l'opérateur en charge de l'animation du dispositif.

Les modalités d'aide et les règles techniques de recevabilité des dossiers pourront évoluer sur proposition du comité technique et après approbation du Conseil de Territoire.

Les syndicats des copropriétaires bénéficiant de MaPrimRenov' Copropriété ne sont pas éligibles à cette aide. Ils pourront néanmoins bénéficier d'une aide dédiée (cf.1.3).

Projets éligibles à l'appel à projet de Grand Paris Seine Ouest et aides associées

- **Scénario 1 « rénovation énergétique partielle »** : l'offre vise à accompagner dans leur rénovation énergétique les copropriétés pour lesquelles il existe de fortes contraintes techniques, juridiques, architecturales et patrimoniales limitant l'ambition des projets et les gains énergétiques générés. Un gain minimal de 15% à l'échelle de la copropriété et/ou l'obtention a minima d'une étiquette D après travaux est demandée. Seules les copropriétés justifiant l'impossibilité technique de réaliser davantage de travaux d'amélioration énergétique, notamment par une isolation thermique par l'extérieur, peuvent y être éligibles. Ces dérogations peuvent être accordées si :
 - La copropriété présente une impossibilité technique ou architecturale pour la réalisation d'une isolation des façades et des pignons par l'extérieur ;
 - La copropriété présente une impossibilité juridique pour la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (refus des travaux par la commune au regard des règles d'urbanisme).

De manière générale, toute façade faisant l'objet d'un ravalement doit obligatoirement être isolée sauf dérogation obtenue en comité technique.

- **Scénario 2 « rénovation énergétique globale »** : cette offre vise à proposer la réalisation d'une rénovation permettant un gain énergétique d'au moins 25% à l'échelle de la copropriété. Sauf dérogation, les copropriétés devront intégrer dans les bouquets de travaux une isolation thermique par l'extérieur des façades et pignons, en totalité ou partiellement.
- **Scénario 3 « rénovation énergétique exemplaire »** : cette offre vise à proposer la réalisation d'une rénovation performante et exemplaire permettant un gain énergétique d'au moins 35% à l'échelle de la copropriété et/ou une consommation énergétique inférieure à 150 kWh/m²/an après travaux (étiquette C). Sauf dérogation, les copropriétés devront intégrer dans les bouquets de travaux une isolation thermique par l'extérieur des façades et pignons, en totalité ou partiellement.

Toutefois, dans les cas où le gain n'atteint pas 35% ou si l'étiquette C n'est pas obtenue, des dérogations sont possibles si le projet de travaux intègre :

- L'installation d'équipement d'énergie renouvelable et/ou de récupération ;
- La végétalisation des toitures ;
- Un niveau de consommation énergétique après travaux inférieur à 104 kWh/m²/an (niveau BBC rénovation).

Pour les trois scénarios, l'ensemble des travaux permettant d'atteindre les gains énergétiques demandés est subventionnable. Les travaux doivent être votés en une seule assemblée générale.

Le respect des critères d'éligibilité et la proposition d'un scénario de projet éligible ne garantit pas la sélection dans l'appel à projet. Cette sélection est soumise à l'accord du comité technique de suivi, après étude de la candidature par la Direction de l'Habitat de Grand Paris Seine Ouest, en fonction du nombre de candidatures reçues et des crédits disponibles.

Montants de subvention

L'aide financière est apportée par Grand Paris Seine Ouest au syndicat des copropriétaires et dépend exclusivement du scénario de rénovation choisi par la copropriété.

- **Pour le scénario 1 « rénovation partielle »** : l'aide de Grand Paris Seine Ouest est de 10% du coût de travaux HT, plafonné à 2 500 € par logement soit une subvention maximum de 250 € par logement (dans la limite de 100 logements par copropriété) ;
- **Pour le scénario 2 « rénovation globale »** : l'aide de Grand Paris Seine Ouest est de 20% du coût de travaux HT plafonné à 7 000 € par logement soit une subvention maximum de 1 400 € par logement (dans la limite de 100 logements par copropriété) ;
- **Pour le scénario 3 « rénovation exemplaire »** : l'aide de Grand Paris Seine Ouest est de 30% du coût de travaux HT plafonné à 10 000 € par logement soit une subvention maximum de 3 000 € par logement (dans la limite de 100 logements par copropriété).

Cette aide est non cumulable avec l'aide territoriale de GPSO dédiée aux copropriétés bénéficiant de l'aide MPR copropriété de l'Anah (cf. 1.4).

Scénarios de travaux	Gain énergétique minimal en parties communes	Travaux subventionnés (vote en une seule AG)	Taux de subvention	Plafond de coût de travaux HT par logement
Rénovation énergétique partielle	15% ≤ gain < 25% et / ou étiquette D minimum après travaux	Liste des travaux recevables en annexe	10%	2 500 €
Rénovation globale	25% ≤ gain < 35% et / ou étiquette D minimum après travaux	Liste des travaux recevables en annexe	20%	7 000 €
Rénovation exemplaire	35% > gain et / ou niveau BBC et / ou étiquette C minimum après travaux	Liste des travaux recevables en annexe	30%	10 000 €

L'intégration dans l'Opération Habitat Qualité de grandes copropriétés (plus de 100 logements) sera soumise à avis préalable du comité technique. Cette intégration pourra être conditionnée à la sollicitation d'un montant d'aide plafonné (mixage des aides) sur proposition de l'opérateur et validation du comité technique. Sur proposition de l'opérateur, le comité technique pourra également examiner la possibilité d'intégration d'une copropriété n'atteignant pas le critère de 75% de lots (ou tantièmes) affectés à l'habitation en tenant compte de critères d'occupation sociaux d'une part et des seules quotes-parts de travaux dédiées à l'habitation d'autre part.

Des aides complémentaires de Grand Paris Seine Ouest peuvent être sollicitées à titre individuel par les copropriétaires éligibles (voir article 1.4). Des travaux d'économie d'énergie complémentaires en parties privatives sont possibles pour permettre aux propriétaires d'atteindre le gain énergétique minimum des critères de l'Anah pour les aides « Maprimerénov Sérénité », lorsque les travaux en parties communes seuls ne permettent pas d'atteindre ce gain (voir article 2.1).

Les copropriétés aidées par Grand Paris Seine Ouest dans le cadre de l'appel à projets restent libres de l'utilisation de leurs certificats d'économie d'énergie (CEE). Ces certificats peuvent être valorisés auprès de divers organismes (vendeurs d'énergie appelés les "obligés" : électricité, gaz, GPL, chaleur et froid, fioul domestique et carburants pour automobiles) et peuvent contribuer directement au financement des travaux d'économie d'énergie de la copropriété.

1.3. Bonus pour les immeubles présentant des qualités patrimoniales remarquables

Bénéficiaires

Les syndicats de copropriétaires et propriétaires bailleurs uniques (monopropriétés) d'un immeuble d'habitat présentant des qualités patrimoniales remarquables et souhaitant financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble avec un gain énergétique minimum de 15%.

Critères d'éligibilité

Sur proposition de l'Etablissement public territorial et/ou de l'opérateur de suivi-animation et après examen du projet, de l'opportunité d'intervention et validation de la commission d'attribution des aides territoriales, les immeubles pouvant solliciter une aide sont :

- les immeubles classés, labellisés, ou faisant l'objet d'une disposition pour la protection du patrimoine bâti au Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article 151-19 du code de l'Urbanisme;
- les immeubles situés dans des sites classés, labellisés, ou faisant l'objet d'une disposition pour la protection du patrimoine bâti au Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article 151-19 du code de l'Urbanisme;

L'aide à la rénovation énergétique d'immeubles présentant des qualités patrimoniales remarquables peut être cumulée à l'aide MaPrimeRenov'Copropriété.

Critères spécifiques aux monopropriétés :

L'octroi de l'aide aux travaux aux propriétaires bailleurs uniques (monopropriétés) est conditionnée à la signature d'une convention avec ou sans travaux à loyer maîtrisé avec l'Anah, pour au moins 10% des logements de l'immeuble (ou au moins un logement si l'immeuble compte moins de 10 logements). Cette convention, qui propose 3 niveaux de loyer calculés en fonction du marché observé sur la commune où se situe le logement, fixe un certain nombre d'engagements à respecter :

- La durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de 6 ans
- Le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale ;
- Le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret 2017-312 du 9 mars 2017. Il ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement ;
- Le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers du marché (cf. annexe). Les plafonds de loyers sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année ;
- Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis par le code général des impôts ;
- Pour un conventionnement avec travaux, la liste des travaux éligibles est identique à celle de l'Anah.
- Les travaux engagés et financés doivent permettre un gain énergétique de 35%, conformément aux exigences de l'Anah.

Montants de subvention

Catégorie	Taux d'aides	Plafonds de travaux subventionnables	Conditions
Copropriétés présentant des qualités patrimoniales remarquables	10%	2 500 € par lot d'habitation principale (dans la limite de 100 lots d'habitation par immeuble).	Gain énergétique minimum de 15 %
Monopropriétés présentant des qualités patrimoniales remarquables	Sur proposition de la Direction de l'habitat ou de l'opérateur de suivi-animation à la commission d'attribution des aides territoriales dans la limite des fonds disponibles	2 500 € par lot d'habitation principale dans la limite de 100 lots d'habitation par immeuble.	Gain énergétique minimum de 15 % Conventionnement avec ou sans travaux d'au moins 10% des logements (ou au moins un logement pour les immeubles de moins de 10 logements)

1.4. Les aides aux syndicats de copropriétaires bénéficiant de MaPrimeRénov' pour des travaux de rénovation énergétique

Depuis le 1^{er} janvier 2021, l'aide MaPrimeRénov' de l'Anah est ouverte à l'ensemble des copropriétés pour les projets de travaux dont le gain énergétique est supérieur à 35%.

Bénéficiaires

Syndicats de copropriétaires d'immeubles

Critères d'éligibilité

L'aide financière est apportée par Grand Paris Seine Ouest aux syndicats des copropriétaires éligibles aux critères de l'aide « MaPrimRenov' » :

- Avoir au moins 75 % de résidences principales (ou de tantième d'habitation principale)
- Réaliser des travaux permettant un gain d'au moins 35 % réalisés par une entreprise RGE (reconnu garant de l'environnement)
- Être immatriculée au registre national des copropriétés

Le dossier de demande d'aides aux travaux est élaboré et présenté par l'opérateur en charge de l'animation du dispositif.

Montants de subvention

Le montant de l'aide s'élève à 5% du coût HT des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € de travaux HT par logement (soit une subvention maximum de 500 € par lot principal d'habitation).

Catégorie	Gain énergétique minimal en parties communes	Taux de subvention	Plafond de coût de travaux HT par logement
Rénovation énergétique – Copropriété bénéficiant de MaPrimeRenov'	35% de gains énergétiques	5%	10 000 €

L'intégration dans l'Opération Habitat Qualité de grandes copropriétés (plus de 100 logements) sera soumise à avis préalable du comité technique.

Des aides complémentaires de Grand Paris Seine Ouest peuvent être sollicitées à titre individuel par les copropriétaires éligibles (voir article 1.4). Des travaux d'économie d'énergie complémentaires en parties privatives sont possibles pour permettre aux propriétaires d'atteindre le gain énergétique minimum des critères de l'Anah pour les aides « Maprimerénov sérénité », lorsque les travaux en parties communes seuls ne permettent pas d'atteindre ce gain (voir article 2.1).

1.5. Les aides individuelles aux propriétaires occupants

L'aide individuelle aux propriétaires occupants est complémentaire aux aides aux syndicats de copropriétaires. Elle est destinée à aider les propriétaires aux ressources modestes, très modestes et intermédiaire à financer leur quote-part, correspondant à la rénovation énergétique globale de leur copropriété (travaux en parties communes).

Bénéficiaires

- Toute personne ayant la qualité de propriétaire occupant au sein d'une copropriété accompagnée dans le cadre du PIG ;
 - Copropriétés « fragiles » au regard des critères d'éligibilité définies par l'Anah (cf. article 1.1) ;
 - Copropriétés non « fragiles » retenues par Grand Paris Seine Ouest après appel à projets (copropriétés mettant en œuvre un projet de rénovation énergétique compatible avec les scénarios de rénovation financés par Grand Paris Seine Ouest – cf. article 1.2) ;
 - Copropriétés bénéficiant de l'aide « MaPrimRenov' » (cf. article 1.3) ;
- Les personnes hébergées à titre gracieux et assurant la charge des travaux ou les propriétaires hébergeant à titre gracieux. Dans ce cas, les propriétaires hébergeant ainsi que les personnes hébergées doivent chacun être éligibles (le taux de subvention applicable est celui correspondant aux ressources supérieures) ;
- Les usufruitiers ou les nu-propriétaires qui occupent le logement et assurent la charge des travaux ;
- SCI lorsque le ou les associés de la SCI occupent le logement à titre de résidence principale ou dès lors que le logement est mis gratuitement à leur disposition par la SCI. Tous les associés de la SCI doivent respecter les plafonds de ressources (plafonds « propriétaires occupants » de l'Anah) y compris ceux qui n'occupent pas le logement ;

Critères d'éligibilité

Revenus des bénéficiaires : Très modestes, modestes et intermédiaires selon les plafonds définis en annexe. L'ensemble des revenus que compose le ménage doit être pris en compte. En cas de baisse sensible de revenus et sur présentation de l'avis d'imposition, il est possible de prendre en compte les ressources de l'année N-1.

Les plafonds de ressources sont révisés systématiquement lors de chaque modification des plafonds de l'Anah.

Durée d'occupation du logement après les travaux : 6 ans à compter du versement de la subvention (ou depuis le solde en cas d'acompte).

Montants de subvention

Niveau de ressources	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables HT
PO ressources « très modestes »	20%	10 000 €
PO ressources « modestes »	15%	10 000 €
PO ressources « intermédiaires »	5%	10 000 €

Dans le cas où les bénéficiaires de cette aide le sont au titre de la rénovation d'une copropriété de plus de 200 lots d'habitation, l'instruction des aides individuelles se fera selon le scénario retenu lors de l'intégration de la copropriété au dispositif (mixage des aides).

Le total des aides mobilisées auprès de l'ensemble des financeurs, y compris la redistribution de l'aide au syndicat en fonction des tantièmes, ne doit pas excéder 100% du montant de dépenses subventionnables toutes taxes comprises (les bénéficiaires des aides individuelles de Grand Paris Seine Ouest étant éligibles aux aides de l'Anah). L'aide de Grand Paris Seine Ouest pourra être diminuée afin de ne pas excéder ce taux maximum.

2. Les aides individuelles à la rénovation énergétique des logements – Travaux en parties privatives

2.1. Les aides individuelles aux propriétaires occupants modestes et très modestes



L'aide individuelle aux propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes est destinée à financer des travaux d'économie d'énergie dans leur logement. Elle intervient dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique du Programme d'Intérêt Général.

Bénéficiaires

- Toute personne ayant la qualité de propriétaire occupant d'un logement en copropriété ou maison en individuelle, sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest ;
- Les personnes hébergées à titre gracieux et assurant la charge des travaux ou les propriétaires hébergeant à titre gracieux. Dans ce cas, les propriétaires hébergeant ainsi que les personnes hébergées doivent chacun être éligibles (le taux de subvention applicable est celui correspondant aux ressources supérieures) ;
- Les usufruitiers ou les nu-propriétaires qui occupent le logement et assurent la charge des travaux ;
- Les SCI lorsque le ou les associés de la SCI occupent le logement à titre de résidence principale ou dès lors que le logement est mis gratuitement à leur disposition par la SCI. Tous les associés doivent respecter les plafonds de ressources (plafonds « propriétaires occupants » de l'Anah) y compris ceux qui n'occupent pas le logement.

Critères d'éligibilité

Revenus des bénéficiaires : Très modestes et modestes selon les plafonds définis en annexe. L'ensemble des revenus que compose le ménage doit être pris en compte. En cas de baisse sensible de revenus et sur présentation de l'avis d'imposition, il est possible de prendre en compte les ressources de l'année N-1.

Les plafonds de ressources sont révisés systématiquement lors de chaque modification des plafonds de l'Anah.

Gain énergétique minimum : 25 % de gain énergétique

Travaux éligibles : La liste des travaux éligibles définie par l'Anah (cf annexe n°5)

Durée d'occupation du logement après les travaux : 6 ans à compter du versement de la subvention (ou depuis le solde en cas d'acompte).

Montants de subvention

Scénario de travaux	Gain énergétique minimal	Niveau de ressources	Montant de la subvention
Rénovation « Basique »	Entre 25% et 34 %	Très modeste	2 000 €
		Modeste	1 500 €

Scénario de travaux	Gain énergétique minimal	Niveau de ressources	Montant de la subvention
Rénovation « Ambitieuse »	Entre 35 % et 54 %	Très modeste	3 000 €
		Modeste	2 500 €

Scénario de travaux	Gain énergétique minimal	Niveau de ressources	Montant de la subvention
Rénovation « Exemple »	Plus de 55 %	Très modeste	4 000 €
		Modeste	3 500 €

Le total des aides mobilisées auprès de l'ensemble des financeurs, ne doit pas excéder 100% du montant de dépenses subventionnables toutes taxes comprises (les bénéficiaires modestes et très modestes des aides individuelles de Grand Paris Seine Ouest étant éligibles aux aides de l'Anah). L'aide de Grand Paris Seine Ouest pourra être diminuée afin de ne pas excéder ce taux maximum.

2.2. Les aides individuelles aux propriétaires occupants hors ménages très modestes et modestes



L'aide individuelle aux propriétaires occupants aux ressources intermédiaires et supérieures est destinée à financer des travaux d'économie d'énergie dans leur logement.

Bénéficiaires

- Toute personne ayant la qualité de propriétaire occupant d'un logement en copropriété ou maison individuelle, sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest ;
- Les personnes hébergées à titre gracieux assurant la charge des travaux ou les propriétaires hébergeant à titre gracieux. Dans ce cas, les propriétaires hébergeant ainsi que les personnes hébergées doivent chacun être éligibles (le taux de subvention applicable est celui correspondant aux ressources supérieures) ;
- Les usufruitiers ou les nu-propriétaires qui occupent le logement et assurent la charge des travaux ;
- Les SCI lorsque le ou les associés de la SCI occupent le logement à titre de résidence principale ou dès lors que le logement est mis gratuitement à leur disposition par la SCI. Tous les associés doivent respecter les plafonds de ressources (plafonds « propriétaires occupants » de l'Anah) y compris ceux qui n'occupent pas le logement.

Critères d'éligibilité

Revenus des bénéficiaires : Intermédiaires et supérieurs selon les plafonds définis en annexe. L'ensemble des revenus que compose le ménage doit être pris en compte. En cas de baisse sensible de revenus et sur présentation de l'avis d'imposition, il est possible de prendre en compte les ressources de l'année N-1.

Les plafonds de ressources sont révisés systématiquement lors de chaque modification des plafonds de l'Anah.

Gain énergétique minimum : 35 % de gain énergétique

Travaux éligibles : La liste des travaux éligibles définie par l'Anah (cf annexe n°5)

Durée d'occupation du logement après les travaux : 6 ans à compter du versement de la subvention (ou depuis le solde en cas d'acompte).

Montants de subvention :

Scénario de travaux	Gain énergétique minimal	Niveau de ressources	Montant de la subvention
Rénovation « Ambitieuse »	Entre 35 % et 54 %	Intermédiaire	2 000 €
		Supérieur	1 500 €

Scénario de travaux	Gain énergétique minimal	Niveau de ressources	Montant de la subvention
Rénovation « Exemple »	Plus de 55 %	Intermédiaire	3 000 €
		Supérieur	2 500 €

Le total des aides mobilisées auprès de l'ensemble des financeurs, ne doit pas excéder 100% du montant de dépenses subventionnables toutes taxes comprises. L'aide de Grand Paris Seine Ouest pourra être diminuée afin de ne pas excéder ce taux maximum.

2.3. Les aides individuelles aux propriétaires bailleurs



Bénéficiaires

Tout propriétaire bailleur qui s'engage à signer une convention avec l'Anah dans le cadre du dispositif Loc'Avantage en vue de pratiquer des loyers dont le montant est inférieur au prix du marché local.

Les SCI sont éligibles à l'aide aux propriétaires bailleurs. Le logement ne peut être loué aux gérants ou associés de la SCI, ainsi que leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité, et leurs ascendants et descendants.

Critères d'éligibilité

- L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature, par le propriétaire bailleur, d'une convention avec l'Anah dans le cadre du dispositif Loc'Avantage. Cette convention fixe un certain nombre d'engagements à respecter. Trois types de loyer peuvent être pratiqués : 15% (LOC 1) ou 30 % (LOC 2) ou 45 % (LOC 3) en dessous du marché (cf. annexe n°4) ;
- Le propriétaire bailleur s'engage à louer un bien non meublé à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis par le code général des impôts.
- La durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de six ans pour un conventionnement avec ou sans travaux.
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale par des personnes physiques ;
- Le logement ne peut être loué à un membre de sa famille ;
- Le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret 2017-312 du 9 mars 2017. Il ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement ;
- Le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers du marché (cf. annexe n°4). Les plafonds de loyers sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année ;
- La liste des travaux éligibles est identique à celle de l'Anah (cf annexe n°5)
- Les travaux engagés et financés doivent permettre un gain énergétique de 35% et atteindre une étiquette minimale « D » après travaux, conformément aux exigences de l'Anah.

Montants de subvention

Catégorie	Niveau de loyer conventionné	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables HT	Bonus réduction de loyer
Travaux d'amélioration énergétique du logement	LOC 1, LOC 2, LOC 3 (niveau de loyer en annexe à titre indicatif)	40%	750 €/m ² dans la limite de 80 m ² par logement	100 € supplémentaires /m ² pour des loyers très sociaux (LOC 3°) - 80 € supplémentaires /m ² pour des loyers sociaux (LOC 2)

Dans la mesure où les bénéficiaires de cette aide individuelle respectent les exigences de l'Anah et où un gain énergétique de 35% est atteint, des aides complémentaires individuelles de l'Anah (aides dispositif Loc'Avantage avec travaux) viennent s'ajouter à l'aide de Grand Paris Seine Ouest.

Lorsque les travaux de rénovation énergétique sont engagés dans le cadre d'une réunion de lots, le montant des travaux subventionnables concerne les travaux réalisés dans l'ensemble des lots.

2.4. Bonus utilisation de matériaux biosourcés :

Bénéficiaires :

Les syndicats des copropriétaires, les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs éligibles à l'une des aides du présent règlement. Ce bonus ne peut être utilisé seul, il doit majorer une aide territoriale existante.

Critères d'éligibilité :

Les travaux éligibles à ce bonus sont les isolations des façades extérieures et/ou l'isolation de la toiture.
Recours à des éco-matériaux comprenant 80% de matériaux biosourcés ou recyclés

Liste des matériaux biosourcés :

- Isolant à base de bois
- Ouatte de cellulose
- Paille
- Chanvre
- Lin
- Cotton (dont recyclé par exemple le Métisse)
- Liège
- Fibre d'herbe (par exemple gramitherm)
- Fibre de jute
- Laine animale (surtout mouton)
- Plumes animales

Montants du bonus : syndicats des copropriétaires

TRAVAUX D'ISOLATION EN PARTIES COMMUNES				
	Entre 50 m ² et 100 m ²	Entre 100 et 150 m ²	Entre 150 m ² et 200 m ²	Plus de 200 m ²
Toiture	400 €	600 €	800 €	1 000 €
Façade extérieure	400 €	600 €	800 €	1 000 €

Montants du bonus : propriétaires occupants et propriétaires bailleurs

TRAVAUX D'ISOLATION EN PARTIE PRIVATIVES	
Toiture	500 €
Façade extérieure	500 €

3. Les aides individuelles à la rénovation des logements dégradés, indignes et/ou insalubres – Travaux en parties privatives

3.1. Les aides individuelles aux propriétaires occupants



L'aide individuelle aux propriétaires occupants pour la rénovation des logements dégradés, indignes et/ou insalubre est destinée à aider les propriétaires aux ressources modestes et très modestes à financer des travaux de réhabilitation lourde en parties privatives afin de mettre fin à une situation de mal-logement.

Bénéficiaires

- Toute personne physique ayant la qualité de propriétaire occupant d'un logement sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest dont l'indice de dégradation est supérieur à 0,55 et dont les ressources sont inférieures aux plafonds de l'Anah (« modestes » et « très modestes ») ;
- Les personnes hébergées à titre gracieux et assurant la charge des travaux ou les propriétaires hébergeant à titre gracieux. Dans ce cas, les propriétaires hébergeant ainsi que les personnes hébergées doivent chacun être éligibles (le taux de subvention applicable est celui correspondant aux ressources supérieures) ;
- Les usufruitiers ou les nu-propriétaires qui occupent le logement et assurent la charge des travaux ;
- Les SCI lorsque le ou les associés de la SCI occupent le logement à titre de résidence principale ou dès lors que le logement est mis gratuitement à leur disposition par la SCI. Tous les associés doivent respecter les plafonds de ressources (plafonds « propriétaires occupants » de l'Anah) y compris ceux qui n'occupent pas le logement.

Critères d'éligibilité

Revenus des bénéficiaires : Très modestes et modestes selon les plafonds définis par l'Anah. L'ensemble des revenus que compose le ménage doit être pris en compte. En cas de baisse sensible de revenus et sur présentation de l'avis d'imposition, il est possible de prendre en compte les ressources de l'année N-1.

Les plafonds de ressources sont révisés systématiquement lors de chaque modification des plafonds de l'Anah.

Gain énergétique minimum : 25 % de gain énergétique

Travaux éligibles : Liste définie par l'Anah

Durée d'occupation du logement après les travaux : 6 ans à compter du versement de la subvention (ou depuis le solde en cas d'acompte). Cet engagement est également une exigence de l'Anah pour l'attribution de ses aides aux propriétaires occupants.

Montants de subvention

Catégorie	Niveau de ressources	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables HT
Travaux lourds sur logement indigne et très dégradé (<i>indice de dégradation > 0,55</i>)	PO ressources « très modestes »	20%	50 000 €
	PO ressources « modestes »	15%	50 000 €
Travaux sur un logement moyennement dégradé (<i>indice de dégradation compris entre 0,35 et 0,55</i>)	PO ressources « très modestes »	15%	50 000 €
	PO ressources « modestes »	10%	50 000 €

Les aides de Grand Paris Seine Ouest pour la réalisation de travaux lourds sur logements dégradés sont cumulables avec des aides spécifiques de l'Anah pouvant aller jusqu'à 60% du coût HT des travaux².

Pour les travaux lourds sur logement indigne et très dégradé, le total des aides mobilisées auprès de l'ensemble des financeurs ne doit pas excéder 100% du montant des dépenses subventionnables toutes taxes comprises. L'aide de Grand Paris Seine Ouest pourra être diminuée afin de ne pas excéder ce taux maximum.

Pour les travaux d'amélioration énergétique seuls, le total des aides mobilisées auprès de l'ensemble des financeurs ne doit pas excéder 100% du montant de dépenses subventionnables toutes taxes comprises (les bénéficiaires des aides individuelles de Grand Paris Seine Ouest étant éligibles aux aides de l'Anah). L'aide de Grand Paris Seine Ouest pourra être diminuée afin de ne pas excéder ce taux maximum.

3.2. Les aides individuelles aux propriétaires bailleurs



Bénéficiaires

Tout propriétaire bailleur qui s'engage à signer une convention avec l'Anah dans le cadre du dispositif Loc'Avantage (détail en annexe) en vue de pratiquer des loyers dont le montant est inférieur au prix du marché local.

Les SCI sont éligibles à l'aide aux propriétaires bailleurs. Le logement ne peut être loué aux gérants ou associés de la SCI, ainsi que leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité, et leurs ascendants et descendants.

Critères d'éligibilité

- L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature, par le propriétaire bailleur, d'une convention avec l'Anah dans le cadre du dispositif Loc'Avantage. Cette convention fixe un certain nombre d'engagements à respecter. Trois types de loyer peuvent être pratiqués : 15% (LOC 1) ou 30 % (LOC 2) ou 45 % (LOC 3) en dessous du marché (cf. annexe n°4) ;
- Le propriétaire bailleur s'engage à louer un bien non meublé à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis par le code général des impôts.
- La durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de six ans pour un conventionnement avec ou sans travaux.
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale par des personnes physiques ;
- Le logement ne peut être loué à un membre de sa famille ;
- Le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret 2017-312 du 9 mars 2017. Il ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement ;
- Le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers du marché (cf. annexe n°4). Les plafonds de loyers sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année ;
- La liste des travaux éligibles est identique à celle de l'Anah (cf annexe n°5)
- Les travaux engagés et financés doivent permettre un gain énergétique de 35% et atteindre une étiquette minimale « D » après travaux, conformément aux exigences de l'Anah.

Montants de subvention

Catégorie	Niveau de loyer conventionné	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables HT	Bonus réduction de loyer
Travaux lourds sur logement moyennement dégradé, dégradé ou indigne (indice de dégradation > 0,35)	LOC 1 LOC 2, LOC 3	40%	1 000 €/m ² dans la limite de 80 m ² par logement	100 €/m ² pour des loyers très sociaux (LOC 3) 80 €/m ² pour des loyers sociaux (LOC 2)

² Sous réserve d'évolution des critères d'attribution de l'Anah. Les subventions de l'Anah sont indiquées à titre indicatif dans ce règlement des aides, leur attribution dépend uniquement des services de l'Anah

Lorsque les travaux de mise aux normes sont engagés dans le cadre d'une réunion de lots, le montant des travaux subventionnables concerne les travaux réalisés dans l'ensemble des lots.

Cette aide est cumulable avec le dispositif Loc'Avantage avec travaux.

Le total des aides mobilisées auprès de l'ensemble des financeurs, ne doit pas excéder 100% du montant de dépenses subventionnables toutes taxes comprises. L'aide de Grand Paris Seine Ouest pourra être diminuée afin de ne pas excéder ce taux maximum.

4. Les aides individuelles à l'adaptation des logements à l'âge et/ou au handicap – Travaux en parties privatives

Bénéficiaires



Tous types de ménages, qu'ils soient **propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du parc privé et social** (avec autorisation du bailleur), pour des travaux d'adaptation au profit du ménage dont le logement concerné est la résidence principale.

Les SCI sont éligibles à l'aide aux propriétaires bailleurs. Le logement ne peut être loué aux gérants ou associés de la SCI, ainsi que leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité, et leurs ascendants et descendants.

Peuvent également bénéficier de ces aides les personnes ayant un droit de propriété spécifique :

- **Les personnes hébergées** à titre gracieux et assurant la charge des travaux ou les propriétaires hébergeant à titre gracieux.
- **Les usufruitiers ou les nu-propriétaires** qui occupent le logement et assurent la charge des travaux.

Il sera demandé, préalablement à toute demande, la réalisation d'un rapport de préconisation de travaux par un ergothérapeute, gage d'opportunité des travaux à réaliser.

Critères d'éligibilité

Les personnes éligibles aux aides individuelles aux travaux d'adaptation sont les suivantes :

- Personnes âgées de plus de 70 ans ;
- Personnes reconnues handicapées par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) ;
- Personnes âgées de plus de 60 ans sur avis médical.

Une liste indicative des travaux d'adaptation éligibles est présentée en annexe. Afin de mieux prendre en compte chaque situation, des travaux non spécifiés sur la liste définie pourront être éligibles à la subvention de Grand Paris Seine Ouest s'ils sont jugés nécessaires par le rapport d'ergothérapie.

Montants de subvention

Catégorie	Niveau de ressources	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables HT
Travaux d'adaptation du logement à l'âge et au handicap (sur préconisation d'un ergothérapeute)	Sans condition de ressources	30%	10 000 €

La visite d'ergothérapie peut être prise en charge totalement ou partiellement, sous conditions, par plusieurs financeurs, notamment par le Conseil départemental des Hauts-de-Seine ou certaines caisses de retraites. Si le bénéficiaire n'est pas éligible à ces subventions, Grand Paris Seine Ouest prendra en charge cette prestation à hauteur de 250 € maximum. La prise en charge par Grand Paris Seine Ouest de la visite d'ergothérapie est conditionnée à la réalisation des travaux d'adaptation préconisés.

Le choix de l'ergothérapeute est laissé aux ménages.

Le total des aides mobilisées auprès de l'ensemble des financeurs ne doit pas excéder 100% du montant de dépenses subventionnables toutes taxes comprises. L'aide de Grand Paris Seine Ouest pourra être diminuée afin de ne pas excéder ce taux maximum.

5. Les aides collectives aux copropriétés présentant des signes de fragilité



Seuls les immeubles inscrits dans le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) peuvent bénéficier de ces aides.

L'aide collective est une aide aux syndicats des copropriétaires attribuée indépendamment des conditions de ressources des copropriétaires. Elle est versée sur le compte de la copropriété, le syndic répartissant par la suite son bénéfice à chaque copropriétaire au prorata de ses tantièmes.

Les aides présentées ci-dessous sont dédiées à des interventions en parties communes. Elles s'adressent à des copropriétés fragilisées par des difficultés financières ou techniques.

5.1 Aides à la gestion et au fonctionnement de copropriétés présentant des signes de fragilité

Cette aide sert à financer les actions renforcées que mène le syndicat de copropriétaires en matière de gestion. Elle est attribuée sur proposition de l'Etablissement public territorial et/ou de l'opérateur de suivi-animation et après validation de la commission d'attribution des aides territoriales.

Bénéficiaires

- Les syndicats de copropriétaires d'immeubles identifiés comme présentant des difficultés de fonctionnement et de gestion
- Aux copropriétés de moins de 10 logements et aux copropriétés gérées par des syndicats bénévoles

Critères d'éligibilité

Sur proposition de l'Etablissement public territorial et/ou de l'opérateur en charge du suivi de la copropriété concernée et après examen du projet, les copropriétés peuvent solliciter une aide au syndicat des copropriétaires pour :

- Les audits/diagnostics comptables
- L'achat d'un logiciel comptable
- La mise à jour du règlement de copropriété
- Les frais liés aux procédures de recouvrement des impayés

Montants de subvention

Catégorie	Montant d'aide	Aide maximale
Copropriété présentant des difficultés de fonctionnement et de gestion	180 € par logement	1 800 €

Dans la limite des plafonds ci-dessus mentionnés, le montant de l'aide forfaitaire est doublé lorsque le syndicat des copropriétaires est représenté par un syndic non professionnel et que l'aide est allouée pour financer une formation, l'acquisition d'outils d'aide à la gestion des copropriétés ou une expertise comptable.

5.2 Aides à la réalisation d'études préalables

Bénéficiaires

- Les syndicats de copropriétaires d'immeubles ayant été intégrés au POPAC pour lesquels une situation de blocage est identifiée ou faisant l'objet d'une procédure de lutte contre l'habitat indigne.

Critères d'éligibilité

Sur proposition de l'Etablissement public territorial et/ou de l'opérateur en charge du suivi de la copropriété concernée et après examen du projet, les copropriétés peuvent solliciter une aide au syndicat des copropriétaires pour, les études de maîtrise d'œuvre, les diagnostics préalables, les sondages, permettant de définir la mise en œuvre de travaux pérennes et de qualité.

Montants de subvention

Catégorie	Taux d'aides	Montant maximal de l'aide
Copropriétés pour lesquelles une situation de blocage est identifiée ou faisant l'objet d'une procédure de lutte contre l'habitat indigne	40 % des dépenses subventionnables (HT)	2 000 €

5.3 Aides à la réalisation de travaux urgents

Bénéficiaires

Les syndicats de copropriétaires d'immeubles pour lesquels une situation de blocage est identifiée ou faisant l'objet d'une procédure de lutte contre l'habitat indigne.

Le caractère urgent de la situation doit être démontré par les services des Villes (SCHS, service logement...) et/ou de l'Etat (DRIHL 92) et/ou de l'opérateur en charge du suivi de la copropriété.

Critères d'éligibilité

Sur proposition de l'Etablissement public territorial et/ou de l'opérateur en charge du suivi de la copropriété concernée et après examen du projet, les copropriétés peuvent solliciter une aide au syndicat des copropriétaires pour :

- la réalisation de travaux nécessaires à la levée d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- les travaux permettant la prévention ou la résolution de désordres structurels, ainsi que tous les travaux portant sur la réfection ou la création de réseaux électriques, de gaz ou hydrauliques (alimentation en eau, EU, EV, EP, collecteurs) ;
- la réalisation de travaux de suppression de l'accessibilité au plomb suite à une injonction du Préfet ;
- la réalisation de travaux, définis par l'opérateur du suivi-animation, visant à remédier à l'insalubrité de fait d'une copropriété caractérisée par un coefficient de 0.3 sur la grille d'insalubrité de l'Anah ;

Montants de subvention

Catégorie	Taux d'aides	Montant maximal de l'aide
Copropriétés pour lesquelles une situation de blocage est identifiée ou faisant l'objet d'une procédure de lutte contre l'habitat indigne	5 % des dépenses subventionnables (HT)	7 500 €

7. Les aides collectives et individuelles relatives aux immeubles inscrits dans un Plan de sauvegarde

7.1. Les aides collectives aux syndicats des copropriétaires

Bénéficiaires

Les syndicats de copropriétaires des immeubles inscrits dans un Plan de sauvegarde.

Critères d'éligibilité

Les copropriétés en Plan de sauvegarde peuvent formuler une demande d'aide aux syndicats pour :

- La réalisation de travaux nécessaires à la levée d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- La réalisation de travaux de suppression de l'accessibilité au plomb suite à une injonction du Préfet ;
- La réalisation de travaux, définis par l'opérateur du suivi-animation, visant à remédier à l'insalubrité de fait d'une copropriété caractérisée par un coefficient de 0.3 sur la grille d'insalubrité de l'Anah ;
- Les travaux permettant la prévention ou la résolution de désordres structurels, ainsi que tous les travaux portant sur la réfection ou la création de réseaux électriques, de gaz ou hydrauliques (alimentation en eau, EU, EV, EP, collecteurs) ;
- La réalisation d'études préalables éligibles : les études de maîtrise d'œuvre, les diagnostics préalables, les sondages, etc, permettant de définir la mise en œuvre de travaux pérennes et de qualité.

Montants de subvention

Catégorie	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
Travaux prioritaires, structures et réfection des réseaux	5%	Plafonnement possible sur proposition de l'opérateur à la commission d'attribution des aides	- Tous travaux permettant la prévention ou la résolution de désordres structurels - Tous travaux portant sur la réfection ou la création de réseaux électriques, de gaz ou hydrauliques (alimentation en eau, EU, EV, EP, collecteurs)
Etudes préalables	40%	Plafond de subvention : 5 000 € par adresse	Etudes de maîtrise d'œuvre, diagnostics préalables, sondages, etc.

7.2. Aides à la gestion de copropriétés en difficulté

Bénéficiaires

Les syndicats de copropriétaires des immeubles inscrits dans un Plan de sauvegarde.

Critères d'éligibilité

Sur proposition de l'opérateur de suivi-animation et après validation de la commission d'attribution des aides territoriales.

L'attribution de l'aide à la gestion est conditionnée à la signature par la copropriété d'une convention avec l'Etablissement public territorial (engagement à mener les procédures de recouvrement nécessaires et à réaliser des travaux le cas échéant).

Montants de subvention

Aide forfaitaire de 180 € par logement avec un plafonnement de 3 000 € par copropriété.

Dans la limite des plafonds ci-dessus mentionnés, le montant de l'aide forfaitaire est doublé lorsque le syndicat des copropriétaires est représenté par un syndic non professionnel et que l'aide est allouée pour financer une formation, l'acquisition d'outils d'aide à la gestion des copropriétés ou une expertise comptable.

7.3. Les aides individuelles aux propriétaires occupants

Bénéficiaires

Toute personne physique, ayant la qualité de propriétaire occupant, concernée par des travaux éligibles aux aides de l'Anah. Peuvent également bénéficier de cette aide les personnes hébergées à titre gracieux et assurant la charge des travaux, ainsi que les propriétaires hébergeant à titre gracieux.

Critères d'éligibilité

Les revenus des propriétaires occupants, des propriétaires hébergeant à titre gracieux et de la personne hébergée à titre gracieux doivent être inférieurs aux plafonds de ressources définis ci-dessous :

Plafonds de ressources des propriétaires occupants année 2022 (Revenu fiscal de référence)

Nb de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)	Ménages aux ressources intermédiaire (€)	Ménages aux ressources supérieurs (€)
1	21 123	25 714	27 460	36 754
2	31 003	37 739	40 304	53 945
3	37 232	45 326	48 402	64 784
4	43 472	52 925	56 514	75 641
5	49 736	60 546	64 657	86 541
Par personne supplémentaire	+ 6 253	+ 7 613	+ 8 129	+10 880

En cas de baisse sensible de revenus et sur présentation de l'avis d'imposition, il est possible de prendre en compte les ressources de l'année N-1.

A noter : Les plafonds de ressources très modestes, intermédiaires et supérieures de Grand Paris Seine Ouest correspondent respectivement aux plafonds de ressources très modestes de l'Anah, à 130 % des plafonds de ressources très modestes de l'Anah pour les ressources intermédiaires et à 174 % des plafonds de ressources très modestes de l'Anah pour les ressources supérieures.

Ces plafonds de ressources sont révisés systématiquement lors de chaque modification des plafonds de l'Anah.

Montants de subvention

Catégorie	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
PO aux ressources très modestes	20 %	50 000 €	Sous conditions de ressources pour travaux en parties communes et parties privatives
PO aux ressources intermédiaires	15 %		
PO aux ressources supérieures	10 %		

7.4. Les aides individuelles aux propriétaires bailleurs

Bénéficiaires

Tout propriétaire bailleur qui s'engage à signer une convention avec l'Anah dans le cadre du dispositif Loc'Avantage (détail en annexe) en vue de pratiquer des loyers dont le montant est inférieur au prix du marché local.

Critères d'éligibilité

- L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature, par le propriétaire bailleur, d'une convention avec l'Anah dans le cadre du dispositif Loc'Avantage. Cette convention fixe un certain nombre d'engagements à respecter. Trois types de loyer peuvent être pratiqués : 15% (LOC 1) ou 30 % (LOC 2) ou 45 % (LOC 3) en dessous du marché (cf. annexe n°3) ;
- Le propriétaire bailleur s'engage à louer un bien non meublé à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis par le code général des impôts.
- La durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de six ans pour un conventionnement avec ou sans travaux.
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale par des personnes physiques ;
- Le logement ne peut être loué à un membre de sa famille ;
- Le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret 2017-312 du 9 mars 2017. Il ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement ;
- Le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers du marché (cf. annexe n°4). Les plafonds de loyers sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année ;
- La liste des travaux éligibles est identique à celle de l'Anah (cf annexe n°5)
- Les travaux engagés et financés doivent permettre un gain énergétique de 35% et atteindre une étiquette minimale « D » après travaux, conformément aux exigences de l'Anah.

Montants de subvention

Catégorie	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
Propriétaire bailleur 1 ^{er} niveau de conventionnement de loyer (loc 1)	15 %	50 000 €	Si conventionnement avec l'Anah, pour travaux en parties communes et privatives
Propriétaire bailleur 2 ^{ème} et 3 ^{ème} niveau de conventionnement de loyer (loc 2 et loc 3)	30% + création d'une prime pour réduction de loyer : 100 €/m ² si LCS ou LCTS en cas de travaux lourds		

8. Avance des aides de Grand Paris Seine Ouest

Afin de faciliter le démarrage des travaux, l'avance des subventions territoriales est possible, sur demande, pour les propriétaires occupants ou bailleurs, **uniquement pour très modestes**, après accord de la commission d'attribution des aides.

Bénéficiaires

Propriétaires occupants modestes et très modestes ou bailleurs éligibles aux aides territoriales à titre individuel (hors aide aux syndicats de copropriétaires).

Conditions

À titre exceptionnel et après examen, au cas par cas, par la commission d'attribution des aides territoriales, le versement des aides territoriales peut être effectué à hauteur de 50% du montant accordé avant le démarrage des travaux, sur la présentation d'un relevé d'identité bancaire du compte à créditer et d'une demande d'acompte de l'entreprise réalisant les travaux. Afin de bénéficier de cette avance, le bénéficiaire s'engage à démarrer ses travaux dans les 3 mois suivant le versement de la somme, faute de quoi l'avance devra être remboursée à Grand Paris Seine Ouest. Le versement du solde de l'aide territoriale interviendra en fin de chantier sur présentation des factures définitives. Il pourra être réajusté à la baisse en fonction du coût final du chantier.

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

9.1. Dépôt

Préalablement à la demande de subvention, les bénéficiaires doivent remplir le formulaire en ligne [du guichet unique de la rénovation de l'habitat](#) ou appeler le numéro vert de GPSO au 0 800 10 10 21 (appel gratuit). Une fois le formulaire rempli, le bénéficiaire est rappelé par un conseil Habitat qui l'aidera à constituer son dossier de demande de subvention. Les pièces justificatives sont énumérées en annexe n°2. Dès que le dossier est complet, celui-ci est transmis par un conseil Habitat à la direction de l'Aménagement et du Développement Durable de Grand Paris Seine Ouest qui émet un accusé de réception. Cet accusé de réception permet aux bénéficiaires de débiter les travaux concernés par la demande de subvention.

Toutefois, **les autorisations d'urbanisme devront être accordés par la commune 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...) **avant de commencer les travaux**.

9.2. Instruction

L'instruction du dossier est effectuée par la Direction Générale de l'Aménagement et du Développement Durable de Grand Paris Seine Ouest. Les aides sont attribuées par le bureau territorial.

Sauf circonstances exceptionnelles, seuls les dossiers complets sont instruits et présentés devant la commission d'attribution des aides territoriales.

10. Modalités d'attribution des aides territoriales

La décision d'attribution des aides territoriales est prononcée, dans la limite des crédits inscrits au budget de l'Etablissement Public Territorial. Elle est formalisée par une délibération du Bureau de territoire.

Une commission d'attribution des subventions est organisée seulement pour les aides attribuées dans le cadre des opérations programmées (PIG, POPAC, Plan de Sauvegarde). Elle est présidée par le Vice-Président en charge de l'Equilibre social de l'habitat ou son représentant, la commission d'attribution des aides territoriales est composée :

- des membres suivants avec voix délibérative :
 - le Vice-Président en charge de l'Habitat ou son représentant ;
 - les élus territoriaux et/ou municipaux désignés par les villes concernées.

- des membres suivants avec voix consultative :

- les directeurs généraux des services de Grand Paris Seine Ouest et des villes ou leur représentant ;
- les responsables des services territoriaux et municipaux en charge de l'Habitat, du Logement, de l'Hygiène et de la sécurité ;
- les responsables des services territoriaux et municipaux en charge du Développement durable.

Aucune règle de quorum n'est fixée pour la tenue des réunions de la commission. La commission se réunit autant que nécessaire en fonction de l'afflux des dossiers. Une convocation est adressée par courrier par Grand Paris Seine Ouest à chacun des membres, au moins 5 jours avant la tenue de la réunion.

En cas de partage des voix au sein de la commission, la voix du président de la commission est prépondérante.

La rédaction du compte rendu de la réunion est prise en charge par l'opérateur d'animation dans le cadre de sa mission d'animation de l'opération. Il comprend notamment un tableau récapitulatif des aides attribuées par Grand Paris Seine Ouest.

Pour l'ensemble des aides présentées ci-dessus, un courrier notifiant la décision d'attribution d'une ou plusieurs aides territoriales est adressé, après délibération de Grand Paris Seine Ouest, par le Président ou son représentant à chaque bénéficiaire.

11. Pièces justificatives au versement des subventions accordées

Les montants des aides territoriales allouées sont arrêtés définitivement lors du versement des aides. Dans le cas de la non réalisation de la totalité des travaux subventionnés ou de la 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, l'aide territoriale ne sera pas versée.

Les aides territoriales seront versées aux bénéficiaires, après réalisation et paiement des travaux subventionnés, par virement administratif sur présentation des pièces justificatives énumérées ci-dessous à remettre par le bénéficiaire de l'aide à l'opérateur dédié.

11.1. Pour les aides aux syndicats des copropriétaires

- Un relevé d'identité 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

En fonction de la nature de la subvention, des pièces complémentaires seront demandées et listées dans les documents annexes.

11.2. Pour les aides individuelles aux propriétaires

- Un relevé d'identité du compte à créditer ;
- Dans le cas de travaux en parties privatives : la ou les facture(s) détaillée(s) des travaux réalisés datée(s), signée(s) et revêtue(s) du tampon de l'entreprise avec la mention « acquittée en totalité » ou le cas échéant de la mention « acquittée à hauteur du montant total HT des travaux déduction faite du montant de la retenue de garantie » ;
- Dans le cas de travaux en parties communes d'un immeuble en copropriété : la ou les facture(s) détaillée(s) des travaux réalisés datée(s), accompagnées du certificat d'achèvement de travaux signé par le syndic de l'immeuble indiquant le montant détaillé de la quote-part des travaux incombant au copropriétaire aidé, avec la mention « quote-part acquittée en totalité » ou « quote-part acquittée à hauteur d'un montant indiqué en euros ».

En fonction de la nature de la subvention, des pièces complémentaires seront demandées

12. Conditions générales de délivrance des subventions

- Pour les aides individuelles à l'exception des aides à l'adaptation, le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise ;
- Les travaux ne doivent pas être commencés avant réception de l'accusé de réception du dépôt de la demande de subvention ;
- Les travaux doivent être compris dans la liste des travaux recevables établie par l'Anah. Cette liste est limitative. Cependant, la commission d'attribution des aides est habilitée à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins d'une situation particulière, notamment de handicap ou de perte d'autonomie ;
- Sont exclus les petits travaux d'entretien ou de décoration seuls, 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. Les travaux de rénovation énergétique doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment qualifiés RGE.
- Une autorisation d'urbanisme doit être transmise 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...)

13. Contrôle et remboursement

Tout propriétaire ayant obtenu une subvention de Grand Paris Seine Ouest doit s'engager à avertir Grand Paris Seine Ouest par écrit de toute modification qui pourrait être apportée au droit de propriété (vente notamment) du logement subventionné ou du changement de ses conditions d'occupation. Selon les cas, un remboursement de la totalité ou d'une partie de la subvention pourra être demandé au propriétaire.

Au titre des aides aux propriétaires-occupants, le bénéficiaire s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale, pendant une durée de 6 ans à compter de la date d'achèvement des travaux. Dans le cas de circonstances exceptionnelles, les bénéficiaires pourront formuler une demande de non reversement qui sera soumise à l'appréciation de la Commission consultative notamment dans les cas suivants : déménagement pour mutation professionnelle, perte d'emploi, entrée en maison de retraite, décès du conjoint, agrandissement de la famille.

14. 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 ou de l'opérateur, une prorogation de ces délais, de 2 ans maximum, peut être accordée par l'Établissement Public Territorial, notamment lorsque des circonstances extérieures à la volonté du demandeur ont fait obstacle à la réalisation des travaux, telles que :

- Un motif d'ordre familial ou de santé ;
- Une défaillance d'entreprise ;
- Des difficultés importantes d'exécution.

Si pour un même dossier la date de forclusion de l'Anah est postérieure, l'intercommunalité s'aligne sur la date de forclusion de l'agence.

15. Evaluation et promotion du dispositif

Le demandeur qui bénéficie de la subvention autorise l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest 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 à les utiliser dans le cadre de la promotion des actions de l'Établissement Public Territorial 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. Ces visites ne sont pas systématiquement organisées mais sont un outil puissant de promotion du dispositif.

ANNEXES

1. Synthèse du dispositif financier intercommunal avec entrée par type de travaux

Travaux en parties communes

AIDES A LA RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE DES COPROPRIETES – TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES			
Catégories	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
Syndicat de copropriétaires - Copropriétés « fragiles »	5%	10 000 € par lot d'habitation principale	Conditions d'éligibilité identiques à celles de MaPrimeRénov' (Copropriétés « fragiles »)
Syndicat de copropriétaires - Copropriétés avec projet de rénovation énergétique "partielle"	10%	2 500 € par lot d'habitation principale plafonné à 100 lots par copropriété	Copropriétés sélectionnées par GPSO après appel à projets et gain énergétique minimum de 15% ou étiquette D minimum après travaux
Syndicat de copropriétaires - Copropriétés avec projet de rénovation énergétique "globale"	20%	7 000 € par lot d'habitation principale plafonné à 100 lots par copropriété	Copropriétés sélectionnées par GPSO après appel à projets et gain énergétique minimum de 25% avec étiquette D minimum après travaux
Syndicat de copropriétaires - Copropriétés avec projet de rénovation énergétique "exemplaire", ne bénéficiant pas de l'aide MaPrimeRénov'	30%	10 000 € par lot d'habitation principale plafonné à 100 lots par copropriété	Copropriétés sélectionnées par GPSO après appel à projets et gain énergétique minimum de 35% ou rénovation BBC ou étiquette C après travaux
Syndicat de copropriétaires - Copropriétés avec projet de rénovation énergétique "exemplaire", bénéficiant de l'aide MaPrimeRénov'	5%	10 000 € par lot d'habitation principale plafonné à 100 lots par copropriété	Copropriétés sélectionnées par GPSO après appel à projets et gain énergétique minimum de 35%
Aide individuelle complémentaire aux aides aux syndicats - PO très modestes	20%	10 000 €	Conditions de ressources identiques à l'Anah (« très modestes » ou « MaPrimeRénov' Bleu »)
Aide individuelle complémentaire aux aides aux syndicats - PO modestes	15%	10 000 €	Conditions de ressources identiques à l'Anah (« modestes » ou « MaPrimeRénov' Jaune »)
Aide individuelle complémentaire aux aides aux syndicats - PO intermédiaires	5%	10 000 €	Plafonds de ressources « intermédiaires » de GPSO

BONUS POUR LES IMMEUBLES PRESENTANT DES QUALITES PATRIMONIALES REMARQUABLES – TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES

Catégories	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
Syndicat de copropriétaires - Copropriétés présentant des qualités patrimoniales remarquables	10%	2 500 € / logement	Gain énergétique minimum de 15 %
Propriétaires bailleurs uniques – Monopropriétés présentant des qualités patrimoniales remarquables	10%	2 500 €	Gain énergétique minimum de 15 % Conventionnement d'au moins 10% des logements (ou au moins 1 logement pour les immeubles de moins de 10 logements)

AIDES AUX COPROPRIETES EN VOIE DE DEGRADATION – TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES

AIDES A LA GESTION ET AU FONCTIONNEMENT

Type de copropriété	Conditions	Plafond de travaux / montant d'études recevables	Taux de subvention	Subvention maximum
Syndicat de copropriétaires - Copropriété présentant des difficultés de fonctionnement et de gestion	Les audits/diagnostics comptables L'achat d'un logiciel comptable La mise à jour du règlement de copropriété Les frais liés aux procédures de recouvrement des impayés	-	180 €/lgt	1800 €

AIDE A LA REALISATION D'ETUDES PREALABLES

Syndicat de copropriétaires - Copropriétés pour lesquelles une situation de blocage est identifiée ou faisant l'objet d'une procédure de lutte contre l'habitat indigne	Etudes de maîtrise d'œuvre, les diagnostics préalables, les sondages, etc, permettant de définir la mise en œuvre de travaux pérennes et de qualité.	2 000 €	40%	2 000 €
--	--	---------	-----	---------

AIDE A LA REALISATION DE TRAVAUX URGENTS

Syndicat de copropriétaires - Copropriétés pour lesquelles une situation de blocage est identifiée ou faisant l'objet d'une procédure de lutte contre l'habitat indigne	Travaux nécessaires à la levée d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, travaux permettant la prévention ou la résolution de désordres structurels, travaux portant sur la réfection ou la création de réseaux électriques, de gaz ou hydrauliques, travaux de suppression de l'accessibilité au plomb suite à une injonction du Préfet, travaux visant à remédier à l'insalubrité.	Plafonnement possible sur proposition de l'opérateur à la commission d'attribution des aides	5%	7 500 €
--	---	--	----	---------

Travaux en parties privatives

Les aides en parties privatives pour les propriétaires occupants sont des aides forfaitaires

RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS – TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES		
PROPRIETAIRE OCCUPANT		
Catégories	Montant de l'aide (forfaitaire)	Gain énergétique
Travaux d'amélioration énergétique – PO revenus très modestes	2 000 €	entre 25 % et 34 %
	3 000 €	entre 35 % et 54 %
	4 000 €	supérieur à 55 %
Travaux d'amélioration énergétique - PO revenus Modestes	1 500 €	entre 25 % et 34 %
	2 500 €	entre 35 % et 54 %
	3 500 €	supérieur à 55 %
Travaux d'amélioration énergétique - PO Intermédiaires	2 000 €	entre 35 % et 54 %
	3 000 €	supérieur à 55 %
Travaux d'amélioration énergétique - PO revenus Supérieur	1 500 €	entre 35 % et 54 %
	2 500 €	supérieur à 55 %

RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS – TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES			
PROPRIETAIRE BAILLEURS			
Catégories	Taux d'aide	Plafonds de travaux subventionnables	Condition
Travaux d'amélioration énergétique – Propriétaires bailleurs	Si loyer conventionné intermédiaire, social, très social : 40% + prime de réduction de loyer (50 €/m ²)	750 €/m ² dans la limite de 80 m ²	Conventionnement et gains énergétiques identiques à l'Anah

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE – TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES			
Catégories	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
Travaux de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé - PO très modestes	20%	50 000 €	Conditions de ressources et gains énergétiques identiques à l'Anah
Travaux de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé - PO modestes	15%		
Travaux sur un logement moyennement dégradé - PO très modestes	15 %		
Travaux sur un logement moyennement dégradé - PO modestes	10%		
Travaux lourds sur logement moyennement dégradé, dégradé ou indigne (<i>indice de dégradation > 0,35</i>) – Propriétaires bailleurs	Si loyer conventionné intermédiaire, social, très social : 20% + prime de réduction de loyer (50 €/m ²)	1 000 €/m ² dans la limite de 80 m ² par logement	

ADAPTATION A L'AGE ET AU HANDICAP – TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES			
Catégories	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnable	Conditions
Sans condition de ressources	30%	10 000 €	Réalisation préalable d'un rapport de préconisation de travaux par un ergothérapeute
Visite ergothérapie en vue de travaux d'adaptation	Prime 250€ max	-	Si dépenses non prises en compte par d'autres financeurs (notamment conseil Départemental ou caisses de retraite)

2. Pièces justificatives pour le dépôt de la demande de subvention

Aides aux syndicats des copropriétaires :

- Le formulaire de demande de subvention
- Le questionnaire de l'appel à projet
- Le procès-verbal de l'assemblée générale de vote de travaux
- L'accord de la Ville suite à la Déclaration de Travaux
- Le/les plans de financement
- Les devis
- Le ou les certificat RGE des artisans
- Le RIB du syndicat des copropriétaires

La composition du dossier sera indiquée par l'opérateur en charge du suivi animation des dispositifs (PIG, POPAC, Plan de sauvegarde)

Aides individuelles en partie privative :

- Le formulaire de demande
- La ou les pièces d'identité
- L'avis d'imposition n-1 ou n-2
- La taxe foncière
- Le rapport technique
- Un justificatif de domicile (facture énergie ou internet)
- Les devis
- Le plan de financement
- Le certificat RGE de l'artisan
- Le RIB

Pour les demandes d'aide à l'adaptation du logement, ci-dessous les pièces complémentaires :

- Le rapport de l'ergothérapeute
- La facture de l'ergothérapeute
- Reconnaissance de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) pour les ménages de -70 ans
- Un avis médical pour les personnes de plus de 60 ans

Pour les demandes d'aide à la rénovation de logement indigne/insalubre, ci-dessous les pièces complémentaires :

- La grille de dégradation de l'Anah rempli par le conseil Habitat Qualité lors de la visite du logement

D'autres pièces peuvent être demandées en fonction du dossier.

3. Plafonds de ressources des propriétaires occupants

Plafonds de ressources des propriétaires occupants pour les dossiers déposés en 2022 (Revenu fiscal de référence*)

Nb de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)	Ménages aux ressources intermédiaires (€)	Ménages aux ressources supérieurs (€)
1	21 123	25 714	38 184	38 184 €
2	31 003	37 739	56 130	56 130 €
3	37 232	45 326	67 585	67 585 €
4	43 472	52 925	79 041	79 041 €
5	49 736	60 546	90 496	90 496 €
Par personne supplémentaire	6 253	7 613	11 455	11 455 €

Ces plafonds de ressources correspondent aux plafonds de ressources de MaprimeRénov et sont révisés chaque année.

Ces montants sont des "revenus fiscaux de référence" indiqués sur l'avis d'imposition. Pour une demande d'aide déposée en 2023, il faut prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2021. Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1er janvier de l'année en cours.

4. Niveaux de loyer du dispositif Loc' Avantages

Les plafonds de loyer sont fixés par l'État, à partir d'une estimation du loyer de marché du parc locatif privé de chaque commune. Les loyers maximums sont fixés en appliquant une réduction en fonction du Loc'Avantages retenu (-15% pour Loc1, -30% pour Loc2 et -45% pour Loc3). Les montants des loyers plafonds par commune sont consultables via le simulateur en ligne sur le site de l'Anah, dans la rubrique « [simuler votre projet](#) ».

Voici à titre indicatif les plafonds de loyer appliqués les communes du territoire, pour un bien de 90m²:

	Simulateur Loc Avantage pour un bien de 90m ²		
	LOC 1	LOC 2	LOC 3
Boulogne-Billancourt	20,46	16,84	13,24
Chaville	15,46	12,73	10,01
Issy-les-Moulineaux	15,46	12,73	10,01
Marne-la-Coquette	15,46	12,73	10,01
Meudon	15,46	12,73	10,01
Sèvres	15,46	12,73	10,01
Vanves	15,46	12,73	10,01
Ville-d'Avray	15,46	12,73	10,01

Les conseillers de l'Opération Habitat Qualité vous accompagneront dans cette démarche.

Source : Simulateur ANAH pour un logement de 90m²

5. Les travaux de rénovation énergétique subventionnables

L'ensemble des travaux permettant d'atteindre les gains énergétiques exigés est subventionnable, mis à part le coût lié à la modernisation des systèmes de production de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire (ECS) qui ne sont pas intégrés dans le calcul des aides. 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 directement induits par les travaux de rénovation énergétique sont également subventionnables.

Les travaux doivent être réalisés par un artisan ou une entreprise Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

6. Les travaux d'adaptation subventionnables

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels agréés.

NB : cette liste n'est pas exhaustive. Grand Paris Seine Ouest se réserve le droit de retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans cette liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap ou de perte d'autonomie.

Aménagements intérieurs	<ul style="list-style-type: none">- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes ;- Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps...);- Installation ou adaptation des systèmes de commande (installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) ;- Alerte à distance ;- Modification ou installation des boîtes aux lettres.
Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs	Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains-courantes, rampes...).
Réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires	Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol...), ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation.
Monte-personne	Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte-personne, plate-forme élévatrice...).

Cette liste est limitative. Cependant, l'autorité décisionnaire locale est habilitée à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap ou de perte d'autonomie

7. Exigences techniques minimales des matériaux

Les matériaux et équipements mis en œuvre doivent répondre aux exigences techniques définies par : la réglementation thermique des bâtiments existants, 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. Equilibrage, 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.

8. Les acteurs du projet de travaux de rénovation

Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est la personne pour laquelle est réalisé le projet de travaux. Il définit l'objectif du projet, son calendrier et le budget qui lui est consacré. Plusieurs obligations lui reviennent, telles que le choix du maître d'œuvre et des entreprises de travaux, mais également le respect de la réglementation thermique et des normes de sécurité. Dans le cas d'un projet de rénovation énergétique des parties communes d'un immeuble, le maître d'ouvrage est le syndicat des copropriétaires. Dans le cas d'un projet de travaux en parties privatives, le maître d'ouvrage est le propriétaire du logement.

Le maître d'œuvre

Le maître d'œuvre est la personne qui a en charge la réalisation de l'ouvrage. Il assiste le maître d'ouvrage dans la définition du programme de travaux et le choix des entreprises. Il coordonne ensuite l'intervention des entreprises et s'assure de la bonne exécution des travaux. Une fois les travaux terminés, il supervise la livraison de l'ouvrage fini auprès du maître d'ouvrage. Le maître d'œuvre peut être un architecte, un bureau d'étude thermique, ou une entreprise générale qui pourra, si besoin, s'occuper des phases de conception du projet, et de la réalisation des travaux.

L'assistant à maîtrise d'ouvrage

L'assistant à maîtrise d'ouvrage (souvent appelé « AMO ») a pour mission d'aider le maître d'ouvrage à définir et piloter le projet. L'AMO a un rôle de conseil et/ou d'assistance, et de proposition, le décideur restant le maître d'ouvrage.

Dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité, l'assistant à maîtrise d'ouvrage, appelé aussi « Conseiller Habitat Qualité », a pour mission d'informer le ménage sur l'ensemble des aides proposées et de lui apporter un conseil technique neutre (visite et état des lieux techniques du logement) : constituer son dossier, définir et suivre les travaux réalisés, obtenir des devis, mener le montage administratif de tous les dossiers de subventions, ainsi que le montage financier du projet. Cet accompagnement est entièrement gratuit et financé par Grand-Paris-Seine-Ouest.

L'opérateur choisi par Grand Paris Seine Ouest pour assurer les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des syndicats de copropriétaires et propriétaires est le bureau d'études URBANiS, habilité par l'Anah et missionné par Grand Paris Seine Ouest.

Les entreprises de travaux

Elles ont pour objectif de réaliser le projet tel qu'il a été souhaité par le maître d'ouvrage et conçu par le maître d'œuvre. Elles peuvent et doivent apporter conseil et expertise dans leur spécialité.

Fortement engagées en termes de responsabilité, il est primordial de veiller à ce qu'elles contractent les assurances nécessaires. Il peut s'agir d'assurance décennale ou de responsabilité civile professionnelle. Certaines entreprises s'organisent en groupement pour proposer une offre globale assurant ainsi la coordination entre les différents corps d'état. Cette coordination peut être effectuée de plusieurs manières : par contractance générale ou par bonne entente et habitude de travail. Dans ce dernier, chaque entreprise aura la responsabilité de ses travaux, il n'y aura pas une seule entité qui prendra la responsabilité pour tous postes.

Pour bénéficier d'aide financière pour des travaux de rénovation énergétique il faut que l'entreprise possède une mention RGE. Pour obtenir la mention RGE, les entreprises doivent obtenir une qualification délivrée par un organisme accrédité par le COFRAC.

9. Glossaire

ALEC

L'Agence Locale de l'Énergie et du Climat, GPSO Energie, est une association loi 1901 fondée en 2008 par l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO), dans la volonté est de lutter contre le changement climatique et d'engager concrètement la transition énergétique de son territoire. GPSO Energie intervient sur les huit villes de ce territoire : Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, Vanves, Ville-d'Avray et Marnes-la-Coquette, auprès d'un public varié qu'elle mobilise, conseille et accompagne dans ses démarches de transition

Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

Établissement public d'État créé en 1971, l'Anah a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existant. Pour cela, l'Anah encourage la réalisation de travaux en accordant des aides aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires.

Audit énergétique

Un audit énergétique vise à établir et à planifier un programme de travaux pour améliorer la performance énergétique d'une copropriété de plus de 50 lots disposant d'un système de chauffage collectif. L'audit énergétique permet de constituer une base de données qui alimentera une connaissance précise de la copropriété, de ses possibilités d'évolution, des coûts des investissements nécessaires et des économies escomptées. C'est un outil d'aide à la décision reposant sur une analyse globale qui prend en compte 5 postes interactivement : le chauffage, la production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS), le refroidissement (ventilation), l'éclairage et les consommations domestiques.

Certificat d'économie d'énergie (CEE)

Les certificats d'économies d'énergie visent à inciter les fournisseurs d'énergie à promouvoir une consommation d'énergie économe auprès de leurs clients. Ces fournisseurs ont l'obligation de réaliser des économies d'énergie et plusieurs moyens sont à leur disposition : faire des économies sur leurs propres installations, inciter leurs clients par de la sensibilisation ou des aides financières ou encore en achetant des certificats d'énergies revendus sur le marché. Dans la pratique, cela revient à imaginer ce qui aurait été consommé si les actions n'avaient pas été entreprises. A l'origine, les CEE ont été instaurés afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation énergétique globale, annoncé dans le protocole de Kyoto.

Coach Copro®

COACH COPRO® est la plateforme web de la rénovation énergétique dédiée à la copropriété qui accompagne les copropriétaires tout au long de leur projet de rénovation. Créée par l'Agence Parisienne du Climat, elle offre de nombreux services (centre de ressources, annuaire de professionnels qualifiés, outils en ligne pour faire l'éco-bilan de votre copropriété) tant pour les copropriétaires que leurs syndicats et les nombreux opérateurs intervenant dans le projet de rénovation (maître d'œuvre, bureau d'études, entreprises...).

Conventionnement

Un conventionnement est la conclusion d'une convention entre l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et un bailleur réalisant des travaux subventionnés ou non par l'Anah dans son logement. En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources et le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.

Le conventionnement avec l'Anah peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble. En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal.

Deux types de conventions peuvent être conclus avec l'Anah : la convention avec travaux (les logements bénéficiant d'une subvention de l'Anah pour travaux) et la convention sans travaux.

Ces deux types de conventions peuvent être conclus suivant trois niveaux de loyers différents (loc 1, loc 2 loc 3) qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement.

Évaluation énergétique

Comme le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), cette étude thermique permet de faire le point sur la performance du logement. Réalisée au domicile par un professionnel, elle utilise les mêmes relevés dans le logement (âge et caractéristiques du bâtiment, de ses équipements de chauffage et d'eau chaude, des isolants, portes et fenêtres...) et les mêmes modes de calcul pour aboutir à une étiquette énergétique. Elle va toutefois plus loin en matière de recommandations de travaux puisque sa vocation est d'aider le particulier à identifier les questions pertinentes, à hiérarchiser les priorités et à simuler l'impact sur la consommation d'énergie d'un programme de travaux global, et non pas intervention par intervention comme le DPE.

Eco-prêt à taux zéro (Eco PTZ)

Un syndicat des copropriétaires peut demander un éco-prêt à taux zéro pour financer des travaux d'économies d'énergie réalisés sur les parties communes de la copropriété ou des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives. Le syndic de copropriété va alors souscrire un éco-prêt à taux zéro « copropriétés » pour le compte du syndicat des copropriétaires. Un seul éco-prêt à taux zéro « copropriétés » peut être mobilisé par bâtiment. Seuls les copropriétaires de logements utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale peuvent participer à l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés ». Chaque copropriétaire peut ensuite bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro individuel en complément de cet éco-prêt à taux zéro « copropriétés » pour financer d'autres travaux que ceux réalisés par la copropriété. Cet éco-prêt individuel complémentaire doit être attribué dans un délai de 5 ans à compter de la date d'émission du projet de contrat d'éco-prêt à taux zéro « copropriétés ». La somme du montant de l'éco-prêt à taux zéro individuel complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » au titre du même logement ne peut excéder 30 000 €.

Habitat indigne

Un logement est considéré comme indigné lorsqu'il est impropre à l'usage d'habitation, et lorsque son état expose ses occupants à des risques pour leur sécurité ou leur santé. L'indignité d'un logement se définit par l'absence des caractéristiques minimales de confort, mais aussi de salubrité et de sécurité : absence d'évier, absence de séparation entre WC et cuisine, surface de moins de 9 m², hauteur sous plafonds de moins de 2,2 m, ou encore présence de fils électriques dénudés.

Habitat insalubre

Un logement est considéré comme insalubre lorsqu'il présente des risques pour la santé et la sécurité de ses occupants. L'insalubrité résulte d'un désordre grave ou d'un cumul de désordres. Elle s'analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant à une liste de critères d'évaluation : éclairage naturel des pièces principales, structure du logement (dimension des pièces, isolation thermique...) risques spécifiques (installation de combustion, présence de toxiques, amiante, risques de chute), problèmes d'humidité et de ventilation, équipements dangereux (alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, électricité, gaz, chauffage), mode d'occupation des lieux (propreté courante, sur-occupation).

Indice de dégradation

Pour garantir l'efficacité de son intervention sur l'habitat dégradé, l'Anah a instauré un outil qui permet d'évaluer le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble sur la base d'un diagnostic technique préalable. Suivant le niveau de dégradation observé (moyenne ou très importante), un taux spécifique de subvention pourra être mobilisé. La grille d'évaluation de la dégradation s'insère au sein d'un rapport d'analyse qui contient notamment les photographies ainsi que des précisions sur les éléments de diagnostic technique utiles pour asseoir l'appréciation générale portée sur l'état de dégradation.

Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)

L'ITE désigne l'ensemble des techniques et systèmes mis en œuvre pour limiter les transferts thermiques des façades d'un bâtiment. Cela consiste à réaliser une enveloppe d'isolation extérieure favorisant l'isolation thermique et phonique. De plus, la partie visible d'un manteau isolant de conception bioclimatique permet également de modifier et d'embellir l'aspect esthétique de la façade extérieure. L'ITE cumule donc les avantages d'un ravalement de façade et ceux de travaux d'isolation.

Programme d'Intérêt Général (PIG)

Il vise à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements présentant des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat. Les PIG lancés par Grand Paris Seine Ouest s'articulent autour de 4 problématiques : la maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, l'accompagnement des copropriétés en difficulté et l'accompagnement social des ménages.

Loc Avantages :

« Loc'Avantages » (anciennement « Louer abordable ») est un dispositif de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il permet à des propriétaires de louer leur logement à des locataires aux ressources modestes, à un niveau de loyer abordable, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux et des aides aux travaux. Plus le loyer pratiqué est modéré par rapport au niveau de loyer de marché, plus l'avantage fiscal est attractif. Les propriétaires bailleurs doivent conventionner leur logement locatif avec l'Anah pour une durée de 6 ans (à compter de 2022). Les propriétaires bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôts calculée sur les revenus bruts du logement loué (de 15% à 65%) selon le loyer pratiqué et le recours éventuel à un dispositif d'intermédiation locative.

Les aides aux travaux de l'Anah (Loc'Avantages avec travaux) sont calculées selon la nature des travaux envisagés :

1. Travaux de rénovation globale d'un logement dégradé ou insalubre :

35 % du montant HT des travaux, pour un maximum de 350 €/m² et un plafond de travaux de 1000 €/m², dans la limite de 80 m², soit un maximum de 28 000€ par logement.

2. Travaux de rénovation (sécurité, salubrité, autonomie de la personne) :

35 % du montant HT des travaux pour un maximum de 750€/m², dans la limite de 80 m², soit un maximum de 21 000€ par logement. -Travaux de rénovation autres (dont énergétique sous réserve d'une amélioration d'au moins 35% de la performance thermique du logement): 25% du montant HT des travaux pour un maximum de 750€/m², dans la limite de 80 m², soit un maximum de 15000€ par logement.

3. Travaux de rénovation de rénovation énergétique (gain énergétique supérieur à 35%) :

25% du montant HT des travaux pour un maximum de 750€/m², dans la limite de 80 m², soit un maximum de 15000€ par logement

En complément, ils peuvent également bénéficier de primes :

- La prime d'intermédiation locative (Loc2 ou Loc3, logement donné en mandat de gestion ou en location à un organisme agréé), la prime de réservation (Loc3, locataire désigné par le préfet),
- La prime de réduction de loyer (Loc2 ou Loc3 sous certaines conditions)
- La prime Habiter Mieux (gain énergétique d'au moins 35%).

Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Le POPAC est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés. L'accompagnement permet en général de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises.

Registre d'immatriculation des copropriétés (RIC)

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les copropriétés ont l'obligation d'être immatriculées au sein d'un registre national d'immatriculation afin de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés. L'usage du RIC permet à Grand Paris Seine Ouest de mieux mettre en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements.

Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

La qualification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) est une attestation de compétences destinée aux artisans et aux entreprises du bâtiment spécialisés dans les travaux d'efficacité énergétique et utilisant des énergies renouvelables. La qualification RGE est un signe de qualité pour l'artisan ou l'entreprise.

Tantième

Fraction d'une grande utilité notamment dans l'immobilier. Elle permet de déterminer ce que chaque copropriétaire doit payer en termes de charges de copropriété. Les tantièmes généraux englobent les tantièmes associés à un lot d'appartement

et la quote-part sur les parties communes. La répartition des tantièmes est indiquée sur l'état descriptif de division, en annexe du règlement de la copropriété.

Usufruitier et nu-propiétaire

La nue-propiété est le droit donnant à son titulaire, appelé nu-propiétaire, la faculté de disposer d'une chose mobilière ou immobilière à sa guise (en la vendant, la donnant, la modifiant...) alors que l'usufruitier dispose seulement du droit d'en avoir l'usage. L'usufruit est le droit de se servir d'un bien ou d'en recevoir les revenus (loyers).

10. Glossaire de sigles utilisés

- ALEC : Agence Locale de l'Energie et du Climat
- Anah : Agence Nationale de l'Habitat
- CEE : Certificat d'économie d'énergie
- DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
- ITE : Isolation Thermique par l'Extérieur
- LCS : Logements conventionnés sociaux
- LCTS : Logements conventionnés très sociaux
- PB : Propriétaire Bailleur
- PIG : Programme d'Intérêt Général
- POPAC : Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés
- PLS : Prêt Locatif Social
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- PO : Propriétaire Occupant
- RGE : Reconnu Garant de l'Environnement
- SCI : Société Civile Immobilière
- SDC : Syndicat des copropriétaires