

Règlement pour le fonds habitat de Grand Paris Grand Est

2025-2026

Mars 2025

Sommaire

I. Financement de travaux dans le cadre de MaPrimeRénov Parcours Accompagné (habitat individuel)	4
II. Financement de travaux dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriété	6
III. Aides pour les copropriétés suivies en dispositif de redressement Anah : OPAH et PDS.....	8
IV. Dépôt des dossiers et instruction des demandes d'aides	10
V. Décision d'attribution des aides, modalités de versement et exécution des travaux	11
VI. Promotion du dispositif :	12

Préambule

Sont concernés par le présent règlement les syndicats de copropriétés, représentés par un syndic de copropriété professionnel ou bénévole, et les propriétaires de maisons individuelles, représentés par un accompagnateur agréé "Mon Accompagnateur Rénov", situés dans l'une des communes-membres de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est, dont voici la liste :

- Clichy-sous-Bois,
- Coubron,
- Gagny,
- Gournay-sur-Marne,
- Le Raincy,
- Les Pavillons-sous-Bois,
- Livry-Gargan,
- Montfermeil,
- Neuilly-Plaisance,
- Neuilly-sur-Marne,
- Noisy-le-Grand,
- Rosny-sous-Bois,
- Vaujours,
- Villemomble

La décision d'attribution d'une aide territoriale est prise dans la limite des crédits inscrits au budget de l'Etablissement Public Territorial. Elle est formalisée par une délibération du Bureau de territoire ou par une décision du Président (*en fonction des délégations existantes ou qui seront mises en place pour la gestion ce Fonds*).

L'aide est versée en deux fois : un premier versement est effectué après dépôt du dossier de demande et validation de son éligibilité au Fonds ; un second versement (solde) intervient après dépôt et analyse des pièces permettant de certifier la bonne réalisation des travaux concernés.

I. Financement de travaux dans le cadre de MaPrimeRénov' Parcours Accompagné (habitat individuel)

Sont concernés par cette aide les propriétaires de maisons individuelles ayant une étiquette énergétique E, F ou G, et situées dans l'une des communes de l'EPT Grand Paris Grand Est, dès lors que ces propriétaires sont accompagnés par un organisme agréé "Mon Accompagnateur Rénov'" (MAR) dans le cadre de l'aide MaPrimeRénov' Parcours Accompagné.

Seront examinés les dossiers qui auront été déposés auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) à compter du 1^{er} janvier 2025.

Aucun dossier ne sera étudié si les conditions suivantes ne sont pas réunies à minima :

- Obtention par le ménage de l'accord de l'Anah pour l'octroi de la subvention MaPrimeRénov' Parcours Accompagné,
- Accompagnement du ménage, dans ses démarches, par un opérateur agréé « Mon Accompagnateur Rénov' »,
- Obtention, après travaux, d'une étiquette énergétique prévisionnelle de D au minimum, avec un saut obligatoire de deux étiquettes.

Objet de l'aide

Cette aide vise à compléter les aides aux travaux de l'Anah dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Parcours Accompagné.

Montants de l'aide

- 8 500€ pour les ménages aux revenus « très modestes » ou « MaPrimeRénov' Bleu » selon les critères de l'Anah,
- 10 000€ pour les ménages aux revenus « modestes » ou « MaPrimeRénov' Jaune » selon les critères de l'Anah,
- 6 000€ pour les ménages aux revenus « intermédiaires » ou « MaPrimeRénov' Violet » selon les critères de l'Anah,
- 4 500€ pour les ménages aux revenus « supérieurs » ou « MaPrimeRénov' Rose » selon les critères de l'Anah.

Attention : le montant total des aides de l'Anah, de Grand Paris Grand Est et de tous autres financeurs ne peut dépasser le montant total TTC des travaux. Un écrêtement de l'aide de l'EPT sera effectué en cas de dépassement.

Bénéficiaires

Ménages bénéficiant de MaPrimeRénov' Parcours Accompagné.

Les maisons individuelles situées en copropriété horizontale (copropriété de sol) sont éligibles à l'aide individuelle, sauf si le syndicat des copropriétaires a lui-même obtenu une aide MaPrimeRénov' Copropriété.

Exclusion

L'EPT Grand Paris Grand Est se réserve la possibilité de suspendre/refuser le bénéfice de ce dispositif d'aides à tout logement faisant l'objet d'un recours contentieux, voire précontentieux (recours gracieux en bonne et due forme) portant sur une décision d'urbanisme, et ce dans l'attente d'une décision de justice.

Sont notamment visés les travaux qui seraient à réaliser sur un bâtiment irrégulier (édifié sans autorisation d'urbanisme ou d'une manière non conforme à cette autorisation ou à la réglementation en général) ; ou sur un ou plusieurs logements issus d'une division d'un bâtiment en plusieurs lots, en méconnaissance de la réglementation applicable.

Critères d'éligibilité

Les conditions d'éligibilité à cette aide sont les suivantes :

- Le ménage doit avoir déposé une demande de subvention MaPrimeRénov' Parcours Accompagné auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et avoir obtenu l'accord de cette dernière,
- Le ménage doit avoir déposé sa demande d'aide auprès de Grand Paris Grand Est au plus tard trois mois après avoir obtenu la notification de l'accord de l'ANAH,
- Le ménage doit avoir fait appel à un accompagnateur "Mon Accompagnateur Rénov'" agréé par l'Anah pour réaliser la mission obligatoire d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO),
- Le dossier doit avoir été déposé par l'accompagnateur agréé "Mon Accompagnateur Rénov'", et ce sur la plateforme dédiée sur le site internet de GPGE,
- Le ménage doit avoir un projet de rénovation permettant à son logement d'atteindre l'étiquette D à minima, après travaux,
- Une autorisation d'urbanisme doit avoir été obtenue préalablement, pour les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur de la construction (façade et/ou toiture).

Pièces justificatives à fournir lors de la première étape de l'instruction

- Avis d'imposition sur les revenus, de l'année n-1,
- Avis d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties,
- Un document justificatif de domicile,
- Le contrat avec l'accompagnateur agréé "Mon Accompagnateur Rénov'" désigné par le ménage,
- Le programme de travaux transmis à l'Anah,
- Le plan de financement transmis à l'Anah,
- La notification d'octroi de subvention(s) de l'Anah,
- Le RIB du ménage.
- L'autorisation d'urbanisme délivrée par la ville où est situé le logement (pour les cas où une telle autorisation est imposée par le code de l'urbanisme).

La réunion de tous ces éléments permettra seule le versement de l'acompte prévu.

Pièces justificatives à fournir lors de la seconde étape de l'instruction (après achèvement des travaux).

- L'attestation de fin de travaux remise à l'ANAH, complétée et signée par l'accompagnateur agréé "Mon Accompagnateur Rénov".

Le ménage ne pourra toucher le solde de l'aide qu'après avoir remis les documents justificatifs de l'achèvement des travaux.

II. Financement de travaux dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriété

Sont concernées par cette aide toutes les copropriétés ayant une étiquette énergétique E, F ou G, situées dans l'une des communes de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Seront examinés les dossiers qui auront été déposés auprès de l'Anah à compter du 1^{er} janvier 2025.

Aucun dossier ne sera étudié si les conditions suivantes ne sont pas réunies à minima :

- Immatriculation de la copropriété au registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC), avec des données complètes et à jour,
- Obtention par la copropriété de l'accord de l'Anah pour la réalisation de ces travaux et l'attribution des subventions MaPrimeRénov' Copropriété.

Objet de l'aide

Cette aide vise à compléter les aides aux travaux de l'Anah dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété.

Montant de l'aide

- 3000€ par lot d'habitation au sein des copropriétés, avec un plafond d'aide de 200 000€ par copropriété.

Toute copropriété qui ferait une demande d'aide supérieure à 200 000€ verrait sa demande révisée à hauteur de ce plafond (dès lors qu'elle respecterait, préalablement, les critères d'éligibilité à cette aide).

Attention : le montant total des aides de l'Anah et de Grand Paris Grand Est ne peut dépasser le montant global TTC des travaux. Un écrêtement de l'aide de l'EPT sera effectué en cas de dépassement.

Pour l'attribution d'une aide de Grand Paris Grand Est dépassant le seuil de 23 000€, une convention d'aide financière devra être signée entre la l'EPT et la copropriété.

Bénéficiaires

Syndicats de copropriétaires.

Critères d'éligibilité

Les conditions d'éligibilité à cette aide sont celles définies par l'Anah. Elles doivent toutes être remplies par la copropriété :

- La copropriété doit avoir déposé sa demande de subvention MaPrimeRénov' Copropriété auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et avoir obtenu l'accord de cette dernière,
- La copropriété doit avoir déposé sa demande d'aide auprès de Grand Paris Grand Est au plus tard trois mois après avoir obtenu la notification d'accord de l'ANAH,
- La copropriété doit avoir fait appel à un opérateur-conseil agréé par l'Anah, pour réaliser la mission obligatoire d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.
- Une autorisation d'urbanisme doit avoir été obtenue préalablement, pour les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur de la construction (façade et/ou toiture).

Pièces justificatives à fournir lors de la première étape de l'instruction

- L'extrait du registre national d'immatriculation des copropriétés, concernant cette copropriété,
- Le contrat avec l'opérateur-conseil AMO agréé, désigné par la copropriété,
- Le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété désignant cet opérateur-conseil AMO agréé,
- Le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété désignant le syndic, s'il est le demandeur de l'aide,
- Le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété approuvant le programme de travaux et son mode de financement,
- Le programme de travaux transmis à l'Anah,
- Le plan de financement transmis à l'Anah,
- La notification d'octroi de subvention(s) de l'Anah,
- Le RIB du syndicat des copropriétaires.
- L'autorisation d'urbanisme délivrée par la ville où est située la copropriété (pour les cas où une telle autorisation est imposée par le code de l'urbanisme).

La réunion de tous ces éléments permettra seule le versement de l'acompte prévu.

Pièces justificatives à fournir lors de la seconde étape de l'instruction (après achèvement des travaux)

- L'attestation de fin de travaux remise à l'ANAH, complétée et signée par l'AMO agréé de la copropriété.

La copropriété ne pourra percevoir le solde de l'aide qu'après avoir remis les documents justificatifs de l'achèvement des travaux.

III. Aides pour les copropriétés suivies en dispositif de redressement Anah : OPAH et PDS

Sont concernées par cette aide toutes les copropriétés placées en dispositifs d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de Plan de sauvegarde (PDS) dans le cadre d'une convention avec l'Anah, et situées dans l'une des communes de Grand Paris Grand Est.

Aucun dossier ne sera étudié si les conditions suivantes ne sont pas réunies à minima :

- Immatriculation de la copropriété au registre national d'immatriculation des copropriétés, avec des données complètes et à jour,
- Soumission de la copropriété à une OPAH ou un PDS.

Objet de l'aide :

Cette aide vise à compléter les aides de l'Anah pour les études et les travaux, dans le cadre des dispositifs de suivi-animation pour les OPAH et les PDS.

Montant de l'aide :

Le montant de l'aide sera proposé par le Bureau du territoire réuni en commission ad hoc.

Il s'inscrira dans la limite des crédits prévus chaque année au budget de l'EPT et donnera lieu à une décision du Bureau de l'EPT, dans sa forme délibérative.

Attention : le montant des aides de l'Anah, de Grand Paris Grand Est et d'autres partenaires financeurs ne peut dépasser le montant global TTC des travaux. Un écrêtement de l'aide de l'EPT sera effectué en cas de dépassement.

Pour l'attribution d'une aide de Grand Paris Grand Est dépassant le seuil de 23 000€, une convention d'aide financière devra être signée entre l'EPT et la copropriété.

Bénéficiaires :

Syndicats de copropriétaires pour des copropriétés faisant l'objet d'une OPAH ou d'un PDS et accompagnées par un opérateur de suivi-animation agréé par l'ANAH.

Critères d'éligibilité

Les conditions d'éligibilité à cette aide sont celles définies par l'Anah. Elles doivent toutes être remplies par la copropriété :

- La copropriété doit être placée sous dispositif de suivi-animation de l'Anah : OPAH ou PDS ;
- La copropriété doit être accompagnée par un opérateur-conseil agréé par l'Anah ;
- Le ou les bâtiments de la copropriété doivent avoir une étiquette énergétique comprise entre G et D, aux termes d'une étude énergétique adéquate (Diagnostic technique global, par exemple), en bonne et due forme / réalisée « dans les règles de l'art ».

Pièces justificatives lors de la première étape de l'instruction

- L'extrait du registre national d'immatriculation des copropriétés, concernant cette copropriété,
- Le programme de travaux transmis à l'Anah,
- Le plan de financement transmis à l'Anah,
- La notification d'octroi de subvention(s) de l'Anah,
- Le RIB du syndicat des copropriétaires.

Pièces justificatives à fournir lors de la seconde étape de l'instruction (après achèvement des travaux)

- L'attestation de fin de travaux remise à l'ANAH, complétée et signée par l'AMO agréé de la copropriété.

La copropriété ne pourra percevoir le solde de l'aide qu'après avoir remis les documents justificatifs de l'achèvement des travaux.

IV. Dépôt des dossiers et instruction des demandes d'aides

IV .1 Dépôt de la demande d'aide :

Pour l'aide aux propriétaires de maisons individuelles et aux copropriétés :

En vue du dépôt de la demande de subvention, le représentant légal du demandeur (opérateur MAR, syndic professionnel ou bénévole, administrateur judiciaire, opérateur-conseil AMO agréé) doit se rendre sur le site internet de Grand Paris Grand Est où une page dédiée au dépôt de dossier aura été créée. En cas de difficulté, il devra contacter le Service Public de la Rénovation de l'Habitat de Grand Paris Grand Est, à l'adresse mail suivante : service.habitat@grandparisgrandest.fr, de manière à pouvoir envoyer l'ensemble des renseignements et documents nécessaires.

Pour tout dossier complet, un accusé de réception sera envoyé par mail au demandeur et à son représentant.

IV.2 Instruction administrative de la demande :

L'instruction du dossier est effectuée par le Service Public de la Rénovation de l'Habitat de Grand Paris Grand Est.

Seuls les dossiers complets seront instruits.

La réception du dossier complet donne lieu à un courrier d'information faisant notamment état, pour les copropriétés en dispositif de redressement, de l'inscription du dossier à l'ordre du jour d'une séance de la commission précitée.

Dans le cas où le dossier serait incomplet, un courrier précisant les pièces ou informations manquantes est adressé au demandeur, à charge pour lui de compléter son dossier dans un délai maximum de 15 jours ; à défaut de quoi, la demande sera considérée comme caduque et le dossier renvoyé le cas échéant, sur demande du déposant.

L'instruction se déroule en deux étapes :

- Une première étape permettant l'établissement et la conclusion d'une convention pour toute aide supérieure à 23 000€ et, dans tous les cas, le versement d'un acompte de 50% du montant de l'aide prévue,
- Une seconde étape d'instruction, permettant le versement du solde de l'aide (50% restants), après achèvement des travaux.

IV.3 Consultation, composition et fonctionnement de la commission :

La commission ad hoc mentionnée à l'article III sera composée des quatorze membres du Bureau du territoire, maires des communes-membres.

Cette commission se réunira en fonction des dossiers déposés pour les seules copropriétés concernées, celles sous dispositif de redressement ANAH. Elle rendra des avis et formulera des propositions qui seront soumis à l'instance décisionnaire compétente.

V. Décision d'attribution des aides, modalités de versement et exécution des travaux

V.1 Décision et notification :

Toute aide au titre de ce Fonds est attribuée par l'une des instances décisionnaires du territoire :

- par le Bureau dans sa forme délibérative, pour toute aide à une copropriété (en ou hors dispositif de redressement) ;
- par décision du Président, pour toute aide à un particulier ou pour une maison individuelle.

La décision d'attribution de l'aide est ensuite notifiée à son bénéficiaire.

Toute décision de refus, obligatoirement motivée, est également notifiée au demandeur.

Les règles applicables à un éventuel recours contre une telle décision administrative sont celles de droit commun (recours gracieux ou/et contentieux devant le T.A. de Montreuil, toujours dans un délai de 2 mois). Elles seront mentionnées sur toute décision défavorable qui serait notifiée.

V.2 Modalités de paiement :

Toute aide financière de Grand Paris Grand Est ne peut être versée qu'au bénéficiaire demandeur, désigné dans la décision d'attribution notifiée par l'EPT.

Elle ne peut être utilisée que pour les travaux mentionnés dans le dossier déposé et instruit, et qui font l'objet de l'aide attribuée.

Les aides octroyées par Grand Paris Grand Est sont versées aux bénéficiaires en deux parties :

- La première partie, de 50% (acompte), après une première étape d'instruction et une constatation d'éligibilité des travaux à l'aide demandée, sur présentation de l'ensemble des pièces exigées dans le présent règlement (y compris la convention d'aide financière signée, pour toute aide supérieure à 23.000 €).
- La seconde partie, de 50% (solde), au terme d'une seconde étape d'instruction, après achèvement des travaux, sur présentation de l'attestation de fin de chantier remise à l'ANAH et signée par le représentant habilité.

Le versement est effectué par virement administratif du Trésor public (après émission d'un mandat de Grand Paris Grand Est) au profit du bénéficiaire.

Un courrier d'information est envoyé par Grand Paris Grand Est à ce sujet.

V.3 Exécution des travaux et contrôle :

Le bénéficiaire dispose d'un délai de 3 ans (1 an en cas d'avance de l'ANAH) à compter de la date de notification de l'accord de l'Anah pour la réalisation des travaux ayant donné lieu à l'attribution de l'aide.

Au-delà de ce délai, la décision d'attribution de l'aide sera caduque.

Le bénéficiaire autorise Grand Paris Grand Est, ou ses représentants dûment habilités, à vérifier sur place la bonne exécution des travaux, dans un délai de 6 mois après le versement du solde de l'aide. En cas de refus d'accès ou de visite, l'aide ne sera pas versée ou donnera lieu à une demande de remboursement, le cas échéant.

Il en ira de même si les travaux aidés n'ont pas été réalisés ou l'ont été d'une manière non conforme aux devis transmis et agréés.

VI.Promotion du dispositif :

Tout bénéficiaire de l'une de ces aides autorise Grand Paris Grand Est à :

- Prendre des photographies des travaux et utiliser celles-ci dans le cadre de la promotion des actions de l'Etablissement Public Territorial,
- Publier des articles faisant mention des travaux aidés qui ont été effectués,

et ce toujours dans une optique d'intérêt général, dépourvue de tout but lucratif et dans le respect de la vie privée du bénéficiaire.