

Rénovation énergétique

Lutte contre l'habitat indigne



Règlement des aides aux travaux



Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine

Parc des Érables, Bâtiment 4 • 66, route de Sartrouville • 78230 Le Pecq • 01 30 09 75 30
contact@casgbs.fr • www.saintgermainbouclesdeseine.fr

La rénovation énergétique des logements et la lutte contre habitat indigne sont des enjeux importants pour la Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine. Depuis sa création en 2016, la CASGBS abonde les aides de l'ANAH à destination des propriétaires bailleurs ou occupants, pour leurs travaux de rénovation énergétique et pour les travaux de réhabilitation de logements insalubres ou très dégradés.

La CASGBS est signataire de la convention territoriale du Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux du Département des Yvelines 2019-2023.

Le conseil communautaire de la CASGBS du 8 décembre 2022 a décidé de réviser les aides accordées pour tenir compte des évolutions du régime d'aides de l'ANAH, avec pour objectif de conserver le caractère complémentaire des deux régimes d'aide et de compenser les impacts des évolutions réglementaires, notamment ceux réduisant fortement la solvabilité des propriétaires modestes et très modestes en copropriété.

Le présent règlement précise les conditions d'attribution des aides de la CASGBS pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs et la nature des travaux éligibles.

Le présent règlement est applicable à partir du 1^{er} janvier 2023.

MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Bénéficiaires éligibles

Ils devront :

- Etre éligibles aux programmes nationaux MaPrimeRénov' Sérénité (MPR Sérénité), Habiter Serein, Habiter Sain et MaPrimeRénov' Copropriétés (MPR Copros),
- Avoir un niveau de ressources inférieur au plafond de l'ANAH de l'année en cours au moment de l'étude du dossier,
- Etre domiciliés sur l'une des 19 communes de la CASGBS,
- Occuper un logement construit il y a plus de 15 ans,
- S'engager à occuper le logement pendant au moins 6 ans après la fin des travaux.

Travaux éligibles

- Rénovation énergétique, MaPrimeRénov' et MaPrimeRénov' Copropriétés : travaux d'économie d'énergie permettant un gain énergétique d'au moins 35%,
- L'ensemble des travaux éligibles aux aides de l'ANAH dont les travaux de "sécurité" ou de « lutte contre l'habitat indigne » (grille de dégradation supérieure à 0,35 et/ou procédure administrative type arrêté de péril) ne permettant pas l'atteinte d'un gain énergétique de 35%.

Les travaux recevables sont les travaux destinés à l'amélioration de l'habitat des immeubles collectifs, des logements ou maisons individuelles, dans le respect des réglementations en vigueur et des priorités d'intervention de l'ANAH. Ils devront être réalisés par des professionnels possédant la qualification RGE. Sont exclus tous travaux d'agrandissement et de décoration.

Subvention de la CASGBS

| | Modestes | Très modestes |
|---|---|---|
| Maisons individuelles ou travaux privés en appartement sans intervention sur les parties communes MPR Sérénité | 250€ | 500€ |
| Copropriétaires Travaux parties communes MPR Copros | 2 000€ | 3 000€ |
| Travaux lourds de "sécurité" ou de "petite LHI" Habiter Serein, habiter Sain | 20% du montant HT des travaux subventionnables plafonné à 6 000€ par logement | 10% du montant HT des travaux subventionnables plafonné à 3 000€ par logement |

Engagements du propriétaire occupant :

- Ne pas commencer les travaux avant d'avoir reçu notification d'attribution de la subvention par la CASGBS et l'accord des autres organismes financeurs le cas échéant, sauf autorisation expresse du service Habitat de la CASGBS ;
- Occuper son logement pendant au moins 6 ans à titre de résidence principale ;
- Restituer les sommes versées, en cas de rupture des engagements souscrits, selon le barème suivant : 1/6ème du montant de la subvention, par année d'inobservation des engagements ;
- Déposer ou faire déposer par une personne mandatée toutes les autorisations ou déclarations légales exigées pour la réalisation des travaux concernés (déclaration de travaux, permis de construire, autorisation d'échafaudage...) ;
- Fournir à l'appui de cette demande de subvention, les devis des entreprises et à l'issue des travaux, tous les justificatifs nécessaires à la demande de paiement.

MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Bénéficiaires éligibles

- Les propriétaires bailleurs devront être des personnes physiques, des associations ou des sociétés civiles immobilières,
- Les logements devront être situés sur l'une des 19 communes de la CASGBS,
- L'immeuble devra être construit depuis plus de 15 ans,
- Le logement réhabilité devra avoir une surface minimale de 30 m²,
- L'obtention de la subvention, est soumise à la signature d'une convention avec l'ANAH par laquelle le propriétaire s'engagera à :
 - Louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans ;
 - Ne pas dépasser un montant maximal de loyer (loc1 (intermédiaire), loc2 (social) ou loc3 (très social)) ;
 - Louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
 - Le locataire ne doit pas être un membre de sa famille,
 - Ne pas louer une passoire thermique, soit tout logement classé en étiquette F et G.

Travaux éligibles

- Travaux d'économie d'énergie permettant un gain énergétique d'au moins 35%
- L'ensemble des travaux éligibles aux aides de l'ANAH dont les travaux de "sécurité" ou de «lutte contre l'habitat indigne» (grille de dégradation supérieure à 0,35 et/ou procédure administrative type arrêté de péril) ne permettant pas l'atteinte d'un gain énergétique de 35%.

Les travaux recevables sont les travaux destinés à l'amélioration de l'habitat des immeubles collectifs, des logements ou maisons individuelles, dans le respect des réglementations en vigueur et des priorités d'intervention de l'ANAH. Ils devront être réalisés par des professionnels possédant la qualification RGE. Sont exclus tous travaux d'agrandissement et de décoration.

Subvention de la CASGBS

| Type de conventionnement | Taux de subventions |
|--|---|
| Réhabilitation, rénovation énergétique de logement avec conventionnement ANAH LOC1 (loyer intermédiaire) | 5% du montant HT des travaux subventionnable plafonné à 2 500€ |
| Réhabilitation, rénovation énergétique de logement avec conventionnement ANAH LOC2 ou LOC3 (loyer social ou très social) | 20% du montant HT des travaux subventionnables plafonné à 6 000€ par logement |

Engagements du propriétaire bailleurs :

- Ne pas commencer les travaux avant d'avoir reçu notification d'attribution de la subvention par la CASGBS et l'accord des autres organismes financeurs le cas échéant, sauf autorisation expresse du service Habitat de la CASGBS ;
- Louer et continuer à louer le logement selon les conditions fixées par la convention signée avec l'ANAH ;
- Respecter les modalités d'attribution des logements, fixées par la convention signée avec l'ANAH notamment pour les logements en loyers dits « sociaux » et « très sociaux », ou lorsque des dispositions particulières ont été prévues en loyer intermédiaire (ex : SOLIBAIL, ...).
- Déclarer à la CASGBS et à l'ANAH, tout changement d'occupation, ou d'utilisation du logement, ou toute mutation de propriété ainsi que tout changement de domicile du propriétaire bailleur intervenant pendant la période d'application de la convention, dans un délai de deux mois suivant l'évènement
- Restituer les sommes versées, en cas de rupture des engagements souscrits, selon le barème suivant : 1/6ème du montant de la subvention, par année d'inobservation de l'engagement de location, de respect des plafonds de ressources des locataires ou de modération des loyers ;
- Déposer ou faire déposer par une personne mandatée toutes les autorisations ou déclarations légales exigées pour la réalisation des travaux concernés (déclaration de travaux, permis de construire, autorisation d'échafaudage...)
- Fournir à l'appui de cette demande de subvention, les devis des entreprises et à l'issue des travaux, tous les justificatifs nécessaires à la demande de paiement.

Règles générales des Aides

Conditions d'éligibilité

Les plafonds de ressources applicables correspondent aux plafonds de l'ANAH, tels que définis par l'article 5 de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). L'article 5 susvisé, a été modifié par les arrêtés des 21 décembre 2017 et 22 décembre 2020 qui prévoient la révision, au 1er janvier de chaque année, des plafonds de ressources annuelles applicables aux personnes visées aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (propriétaires occupants et personnes assurant la charge des travaux). En cas d'évolution des plafonds de l'ANAH, le règlement des aides de la CASGBS sera modifié en fonction des nouveaux plafonds.

Lorsque le ménage atteint le plafond des travaux, celui-ci ne pourra pas bénéficier des aides de l'ANAH et de la CASGBS pendant un délai de carence identique à celui des aides de l'ANAH.

Aucun dossier refusé par l'ANAH ne pourra être accepté par la CASGBS, en effet, les aides de la CASGBS interviennent uniquement en abondement des aides de l'ANAH

Liste des pièces justificatives à fournir pour le dépôt du dossier :

- La demande de subvention datée et signée, (voir annexe 1 propriétaire occupant ou annexe 2 propriétaire Bailleur)
- le diagnostic thermique, faisant apparaître et le scénario choisi et les différents scénarios de travaux envisageables, comprenant pour chacun, l'évaluation des gaz à effet de serre, la performance énergétique, l'étiquette et les gains énergétiques en pourcentage
- Les devis des travaux prévus faisant apparaître leur coût,
- Les notes d'honoraires prévisionnelles de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, des coordonnateurs SPS et des bureaux de contrôle,
- Les factures des études techniques et des diagnostics préalables à ces travaux, le cas échéant,
- Les autorisations administratives nécessaires, notamment d'urbanisme,
- Selon le cas, arrêté d'insalubrité, de péril, de mise en sécurité, injonction de travaux, grille d'insalubrité,
- Pour le bien objet de la demande, un document attestant de la propriété ou d'un droit réel immobilier,
- Relevé d'identité bancaire,
- Tout élément complémentaire pouvant faciliter la compréhension du projet.

Liste des pièces justificatives à fournir pour le paiement de la subvention :

- Factures des travaux
- Notifications d'attribution de l'ANAH
- Plan de financement définitif daté et signé par l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Propriétaires bailleurs : Liste des pièces justificatives complémentaires à fournir pour le paiement de la subvention :

- Copie de la convention signée avec l'ANAH
- Copie du bail
- Copie de l'avis d'imposition du locataire

Annexe1

| |
|---|
| SUBVENTION POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT « PROPRIETAIRE BAILLEUR » DEMANDE DE SUBVENTION ET ENGAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE |
|---|

*Le dossier de demande de subvention comprend la fiche de renseignements (et son annexe si nécessaire), les pièces justificatives et l'engagement du demandeur.

| |
|---|
| Identité du demandeur de la subvention |
|---|

Personne physique : NOM..... Prénom.....

Personne morale ou indivision : société association indivision

Nom, prénom et qualité du représentant de la personne morale ou du mandataire de l'indivision :
.....

Adresse :

Bât : Esc. : Etage : Porte : Code Postal : Commune :

Tél : Courriel :

| |
|-----------------------------------|
| Précisions sur le logement |
|-----------------------------------|

Adresse du logement que vous voulez améliorer
.....

Bâtiment : Escalier : Etage : Porte :

copropriété** monopropriété comprenant Logement(s)** maison individuelle

Typologie du logement concerné : - Surface : m² - Nombre d'occupants :

L'immeuble fait-il l'objet d'une procédure d'insalubrité, d'un arrêté de péril, d'un arrêté de mise en sécurité des équipements collectifs ou d'une injonction d'enlèvement des peintures au plomb ?

Oui Non

Nature des travaux concernés :
.....
.....
.....
.....

Engagements du propriétaire bailleur

▪ **certifie sur l'honneur que :**

- les renseignements portés sur la présente demande de subvention et sur les documents qui l'accompagnent sont exacts
- les travaux faisant l'objet de la demande ne sont pas commencés à la date du dépôt du dossier.

▪ **m'engage à :**

- Ne pas commencer les travaux avant d'avoir reçu notification d'attribution de la subvention par la CASGBS et l'accord des autres organismes financeurs le cas échéant, sauf autorisation expresse du service Habitat de la CASGBS ;
- Louer et continuer à louer le logement selon les conditions fixées par la convention signée avec l'ANAH ;
- Respecter les modalités d'attribution des logements, fixées par la convention signée avec l'ANAH notamment pour les logements en loyers dits « sociaux » et « très sociaux », ou lorsque des dispositions particulières ont été prévues en loyer intermédiaire (ex : SOLIBAIL, ...).
- Déclarer à la CASGBS et à l'ANAH, tout changement d'occupation, ou d'utilisation du logement, ou toute mutation de propriété ainsi que tout changement de domicile du propriétaire bailleur intervenant pendant la période d'application de la convention, dans un délai de deux mois suivant l'évènement
- Restituer les sommes versées, en cas de rupture des engagements souscrits, selon le barème suivant :
1/6ème du montant de la subvention, par année d'inobservation de l'engagement de location, de respect des plafonds de ressources des locataires ou de modération des loyers ;
- Déposer ou faire déposer par une personne mandatée toutes les autorisations ou déclarations légales exigées pour la réalisation des travaux concernés (déclaration de travaux, permis de construire, autorisation d'échafaudage...)
- Fournir à l'appui de cette demande de subvention, les devis des entreprises et à l'issue des travaux, tous les justificatifs nécessaires à la demande de paiement.

autorise **n'autorise pas**

La Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine, dans un délai de deux ans maximum à compter du versement de la subvention, à prendre des photographies des travaux réalisés et à les utiliser dans le cadre de la promotion de l'opération d'amélioration de l'habitat dans la boucle.

Fait à, le

Signature du demandeur de la subvention précédée de la mention « Lu et approuvé »

Liste des pièces justificatives à fournir

Le dossier de demande de subvention comprend les éléments suivants :

- la présente demande de subvention datée et signée,
- le diagnostic thermique, faisant apparaître le scénario choisi et les différents scénarios de travaux envisageables, comprenant pour chacun, l'évaluation des gaz à effet de serre, la performance énergétique, l'étiquette et les gains énergétiques en pourcentage
- les devis des travaux prévus faisant apparaître leur coût,
- les notes d'honoraires prévisionnelles de maîtrise d'œuvre, des coordonnateurs SPS et des bureaux de contrôle,
- les factures des études techniques et des diagnostics préalables à ces travaux,
- les autorisations administratives nécessaires, notamment d'urbanisme,
- selon le cas, arrêté d'insalubrité, de péril, de mise en sécurité, injonction de travaux, grille d'insalubrité,
- Pour le bien objet de la demande, un document attestant de la propriété ou d'un droit réel immobilier,
- relevé d'identité bancaire,
- tout élément complémentaire pouvant faciliter la compréhension du projet.

Annexe2

SUBVENTION POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT
« PROPRIETAIRE OCCUPANT »

DEMANDE DE SUBVENTION ET ENGAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE

*Le dossier de demande de subvention comprend la fiche de renseignements, les pièces justificatives et l'engagement du demandeur.

Identité du demandeur de la subvention

NOM..... Prénom.....

Adresse :

Bât : Esc. : Etage : Porte :

Code Postal : Commune :

Tél : Courriel :

Précisions sur le logement

Adresse du logement que vous voulez améliorer (si elle est différente de l'adresse ci-dessus) :

Bâtiment : Escalier : Etage : Porte :

copropriété maison individuelle

Vous êtes :

- propriétaire occupant du logement
 propriétaire du logement, qui est occupé à titre gratuit, par un ménage de ressources modestes

Typologie du logement concerné : - Surface : m² - Nombre d'occupants :

L'immeuble fait-il l'objet d'une procédure d'insalubrité, d'un arrêté de péril, d'un arrêté de mise en sécurité des équipements collectifs ou d'une injonction d'enlèvement des peintures au plomb ?

Oui **Non**

Nature des travaux concernés :
.....
.....
.....

| |
|---|
| Engagements du propriétaire occupant |
|---|

▪ **certifie sur l'honneur que :**

- les renseignements portés sur la présente demande de subvention et sur les documents qui l'accompagnent sont exacts
- les travaux faisant l'objet de la demande ne sont pas commencés à la date du dépôt du dossier.

▪ **m'engage à :**

- Ne pas commencer les travaux avant d'avoir reçu notification d'attribution de la subvention par la CASGBS et l'accord des autres organismes financeurs le cas échéant, sauf autorisation expresse du service Habitat de la CASGBS ;
- Occuper son logement pendant au moins 6 ans à titre de résidence principale ;
- Restituer les sommes versées, en cas de rupture des engagements souscrits, selon le barème suivant : 1/6ème du montant de la subvention, par année d'inobservation des engagements ;
- Déposer ou faire déposer par une personne mandatée toutes les autorisations ou déclarations légales exigées pour la réalisation des travaux concernés (déclaration de travaux, permis de construire, autorisation d'échafaudage...);
- Fournir à l'appui de cette demande de subvention, les devis des entreprises et à l'issue des travaux, tous les justificatifs nécessaires à la demande de paiement.

autorise **n'autorise pas**

La Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine, dans un délai de deux ans maximum à compter du versement de la subvention, à prendre des photographies des travaux réalisés et à les utiliser dans le cadre de la promotion de l'opération d'amélioration de l'habitat dans la boucle.

Fait à, le

Signature du demandeur de la subvention précédée de la mention « Lu et approuvé »

Liste des pièces justificatives à fournir propriétaire occupant

Le dossier de demande de subvention comprend les éléments suivants :

- la présente demande de subvention datée et signée,
- le diagnostic thermique, faisant apparaître et le scénario choisi et les différents scénarios de travaux envisageables, comprenant pour chacun, l'évaluation des gaz à effet de serre, la performance énergétique, l'étiquette et les gains énergétiques en pourcentage
- les devis des travaux prévus faisant apparaître leur coût,
- les notes d'honoraires prévisionnelles de maîtrise d'œuvre, des coordonnateurs SPS et des bureaux de contrôle,
- les factures des études techniques et des diagnostics préalables à ces travaux,
- le plan de financement prévisionnel
- les autorisations administratives nécessaires, notamment d'urbanisme,
- selon le cas, arrêté d'insalubrité, de péril, de mise en sécurité, injonction de travaux, grille d'insalubrité,
- Pour le bien objet de la demande, un document attestant de la propriété ou d'un droit réel immobilier,
- relevé d'identité bancaire,
- tout élément complémentaire pouvant faciliter la compréhension du projet.