

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2024

Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté

Point : 2.3.1

Délibération : 2024-44

Objet : La présente délibération vise à prendre en compte les évolutions relatives au financement des chaudières à combustible fossile en application de la Directive européenne du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments. Par ailleurs, elle vise aussi à prolonger de deux ans l'éligibilité des évaluations énergétiques réalisées selon des modalités d'évaluations antérieures.

Enjeux : Définir les modalités d'application de la Directive européenne précitée et prendre en compte le délai d'harmonisation des audits en copropriété.

Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté

Exposé des motifs :

L'entrée en vigueur de Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments à compter du 1^{er} janvier 2025 nécessite une évolution de la réglementation applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté.

Ainsi, l'article 17 paragraphe 15 prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2025, les administrations publiques au sens large, et donc y compris l'Agence nationale de l'habitat (Anah), ne pourront plus financer l'installation de chaudières à combustible fossile.

Afin d'assurer le temps d'appropriation nécessaire pour les acteurs cette délibération prévoit :

- La prise en compte jusqu'au 31 décembre 2026 du gain énergétique réalisé par l'installation ou le remplacement d'une chaudière à combustible fossile dans les évaluations énergétiques (sans attribution d'un financement pour cet équipement) ;
- Une période transitoire de mise en œuvre de l'interdiction du financement public des chaudières à combustible fossile. Pourront ainsi être subventionnés, à titre transitoire, les travaux intégrés dans un programme de travaux voté au plus tard le 30 juin 2025 par l'Assemblée générale des copropriétaires. Les dossiers de demande de subvention devront être déposés avant le 30 septembre 2025 par les syndicats de copropriétaires.

Par ailleurs, afin de prendre en compte les délais d'harmonisation des audits en copropriété, la délibération prévoit un report de deux ans de l'éligibilité des évaluations réalisées selon les modalités d'évaluations antérieures (notamment T-H-E-x) en prévoyant à terme un alignement avec les conditions visées à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié « *relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique* ».

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Délibération n° 2024-44 : Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté

Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 321-12 (7° du I) ;

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat (RGA), notamment son article 15-H ;

Vu la délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023 relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété en Outre-mer ;

Vu la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 sur la liste des travaux recevables et autres dépenses associées ;

Adopte la délibération suivante :

N.B. : les passages en **bleu** dans la délibération ci-après permettent d'identifier les modifications et ajouts apportées par rapport à la précédente version du texte.

Tableau synthétique des aides aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté

Nature des travaux/situation de la copropriété subventionnée (parties communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif)	Aide « socle »			Bonification et primes pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique	
	Plafond des travaux subventionnables → 5.1.1	Taux maximal de subvention → 5.1.2.a)	Majoration du taux maximal de subvention → 5.1.2.b)	Pour les immeubles situés en métropole (35% de gain énergétique minimum) → 5.2.1	Pour les immeubles situés dans les DROM → 5.2.2
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	Pas de plafond	35 %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Majoration du taux à 50 % dans les situations prévues au 5.1.2.b) ▪ Majoration du taux à 100 % en cas de travaux urgents ▪ Majoration du taux en cas de participation d'une collectivité territoriale / EPCI à hauteur d'au moins 5% au financement des travaux HT subventionnés (<i>dispositif dit du « +X »</i>) 	<p>Bonification « Copropriété en difficulté » : + 20 points du taux de l'aide « socle » (Valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p> <p>Bonification « Sortie de passoire thermique » : + 10 points du taux de l'aide « socle » (classe « F » ou « G » avant travaux et classe au moins « D » après travaux)</p>	<p>Prime « Copropriété en difficulté » : 3.000 € par logement (Valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p> <p>Prime « Rénovation globale » : 1.000 € par logement (Projet de travaux comprenant au moins trois types de travaux subventionnables au titre du dispositif d'aides MPR Copropriété Outre-mer)</p>
Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	Pas de plafond	50 %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Majoration du taux à 100 % en cas de travaux urgents ▪ Majoration du taux en cas de participation d'au moins 5% au financement des travaux HT subventionnés par une collectivité territoriale / EPCI (<i>dispositif dit du « +X »</i>) 	<p>Primes individuelles : - 3.000 € pour les PO très modestes - 1.500 € pour les PO modestes</p>	<p>Prime « Public modeste / très modeste » : - 3.000 € par PO très modeste - 1.500 € par PO modeste</p>

<p>Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)</p>	<p>Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne</p>	<p>50 %</p>		<p>(demande groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles)</p>	
<p>Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété</p>	<p>Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété</p>	<p>50 %</p>			<p>Prime « Copropriété en difficulté » : 3.000 € par logement (Valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p> <p>Prime « Rénovation globale » : 1.000 € par logement (Projet de travaux comprenant au moins trois types de travaux subventionnables au titre du dispositif d'aides MPR Copropriété Outre-mer)</p> <p>Prime « Public modeste / très modeste » : - 3.000 € par PO très modeste - 1.500 € par PO modeste</p>

Sommaire

Article 1 : Champ d'application territorial.....	7
Article 2 : Bénéficiaires éligibles.....	7
Article 3 : Travaux subventionnables	8
Article 4 : Conditions d'octroi des aides.....	8
4.1. Elaboration d'un diagnostic complet de la copropriété, d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux	8
<i>4.1.1. Principe.....</i>	<i>8</i>
<i>4.1.2. Exceptions</i>	<i>9</i>
4.2. Obligation de produire une évaluation énergétique	10
<i>4.2.1. Principe</i>	<i>10</i>
<i>4.2.2. Exceptions.....</i>	<i>11</i>
Article 5 : Conditions de financement	11
5.1. Aide « socle »	11
<i>5.1.1. Plafond de travaux.....</i>	<i>11</i>
<i>5.1.2. Taux maximum de subvention</i>	<i>12</i>
<i>5.1.3. Règles communes pour le calcul de l'aide « socle ».....</i>	<i>14</i>
5.2. Bonifications et primes en cas de travaux d'amélioration de la performance énergétique	14
<i>5.2.1. Pour les immeubles situés en métropole</i>	<i>14</i>
<i>5.2.2. Pour les immeubles situés dans les DROM</i>	<i>15</i>
5.3. Subvention complémentaire pour assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).....	17
5.4. Evolution du montant des travaux entre l'attribution de l'aide et son paiement	17
Article 6 : Règles d'écrêtement	17
Article 7 : Avances et acomptes.....	17
Article 8 : Entrée en vigueur / abrogation.....	18

La présente délibération a pour objet de définir les conditions d'octroi et le montant maximal des aides de l'Anah pouvant être attribuées aux syndicats de copropriétaires dans les cas mentionnés au 7° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Article 1 : Champ d'application territorial

La présente délibération est applicable aux demandes de subvention portant sur des immeubles situés en France métropolitaine ou dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM)¹.

Article 2 : Bénéficiaires éligibles

Sont éligibles au régime d'aides prévu par la présente délibération, dans les conditions définies ci-après, les syndicats de copropriétaires visés au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH, c'est-à-dire les syndicats de copropriétaires d'immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation et qui répondent à l'une des conditions suivantes :

- immeuble faisant l'objet du plan de sauvegarde (PDS) prévu à l'article L. 615-1 du CCH ;
- immeuble situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) prévue à l'article L. 303-1 du CCH, ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) prévue à l'article L. 741-1 du même code, lorsque cette opération vise, dans son ensemble ou dans un volet dédié, au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique, et identifiées à la suite d'actions de repérage et de diagnostic ;
- immeuble pour lequel le syndicat de copropriétaires s'est vu notifier un arrêté pris en application des 1°, 2° ou 4° de l'article L. 511-2 du CCH s'il ne prescrit pas la démolition, à l'exclusion des situations mentionnées à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ainsi que des mesures prises en application de l'article L. 511-19 du CCH pour l'ensemble des mesures prescrites sur l'immeuble. L'ensemble des mesures prescrites en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 peuvent également faire l'objet d'une subvention de l'Agence ;
- immeuble pour lequel le juge a désigné un administrateur provisoire, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété, pour le financement des travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété.

¹C'est-à-dire en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion.

Conformément aux dispositions de l'article 15-H du RGA, l'immeuble est considéré comme étant affecté de manière prépondérante à l'usage d'habitation :

- pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins : lorsqu'au moins 65 % des lots principaux ou, à défaut, 65 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ;
- pour les copropriétés de plus de vingt lots d'habitation : lorsqu'au moins 75 % des lots principaux ou, à défaut, 75 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants.

Pour bénéficier d'une subvention de l'Anah au titre du présent régime d'aides, les copropriétés mentionnées ci-dessus doivent également cumulativement :

- répondre aux conditions d'ancienneté fixées à l'article R. 321-14 du CCH ;
- disposer d'une immatriculation au registre national des copropriétés prévu à l'article L. 711-1 du même code à jour à la date du dépôt de la demande de subvention.

Article 3 : Travaux subventionnables

Sont subventionnables au titre de la présente délibération les travaux qui figurent sur la liste des travaux recevables fixée par le Conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA (délibération n°2023-53 du 6 décembre 2023.

Conformément à cette délibération n°2023-53 du 6 décembre 2023 précitée, le financement de travaux qui ne figurent pas sur la liste peut être autorisé, au cas par cas, par l'autorité décisionnaire locale, lorsque ces travaux sont nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques de la copropriété.

Dans le cadre des objectifs de réduction des gaz à effet de serre, aucune aide ne peut être attribuée par l'Agence pour l'installation ou le remplacement des chaudières à combustible fossile.

A titre transitoire, les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas aux syndicats des copropriétaires dont l'Assemblée générale des copropriétaires a voté le programme de travaux au plus tard le 30 juin 2025 et a déposé son dossier de demande d'aides avant le 30 septembre 2025.

Article 4 : Conditions d'octroi des aides

4.1. Elaboration d'un diagnostic complet de la copropriété, d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux

4.1.1. Principe

a) L'octroi de l'aide est conditionné à :

- la réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété intégrant les facteurs endogènes (organisation foncière, technique et juridique, état du bâti, difficultés de gestion et de fonctionnement, profil socio-économique, capacités financières et stratégie patrimoniale des copropriétaires) et exogènes (insertion dans le contexte urbain, etc.) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement ;

- l'existence d'un potentiel de redressement et l'élaboration d'une stratégie établie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété (en particulier phasage de mise en œuvre des actions de caractère non technique et des différentes tranches de travaux) ;
- la définition préalable d'un programme de travaux cohérent : identification et hiérarchisation des travaux en fonction des caractéristiques du bâti, des urgences sanitaires ou sécuritaires, de l'état des parties communes et privatives (l'état de ces dernières, hors maîtrise d'ouvrage du syndicat, pouvant en effet avoir des incidences sur la stratégie de redressement) et des besoins en travaux correspondants, de la faisabilité financière et du rapport qualité/prix du projet.

Le phasage du programme de travaux s'inscrit dans le cadre global de la stratégie de redressement : il tient compte du calendrier de mise en œuvre de l'ensemble des autres actions de redressement (actions de lutte contre les impayés, amélioration de la gestion, *etc.*) et des capacités financières des copropriétaires, dans le but d'assurer un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété.

b) Pour la réalisation du diagnostic complet, l'élaboration de la stratégie de redressement et la définition du programme de travaux, la copropriété est assistée par un opérateur spécialisé.

Celui-ci intervient :

- soit dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie (études pré-opérationnelles, suivi-animation d'une opération programmée, d'un PDS ou d'une ORCOD) sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ou d'un EPCI ;
- soit, à défaut, dans le cadre d'un contrat passé directement avec la copropriété. La prestation peut alors être financée par l'Anah dans les conditions définies au 5.3 ci-après.

Le contrat passé entre l'opérateur et le syndicat de copropriétaires comprend les missions d'assistance nécessaires à l'élaboration du diagnostic complet, de la stratégie de redressement et du programme de travaux, tels que décrits au a) ci-dessus.

Dans les conditions définies par instruction du directeur général, la mission peut notamment être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération, mais en aucun cas elle ne peut être assurée par une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés. Le Conseil d'administration autorise le directeur général à préciser le cas échéant cette liste des prestataires d'AMO par instruction.

L'opérateur doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

c) Les éléments de diagnostics et la stratégie ainsi élaborés sont régulièrement communiqués à l'Anah (service instructeur et autorité décisionnaire), de sorte que celle-ci puisse, préalablement au dépôt de la demande d'aide aux travaux, s'assurer de la viabilité des démarches engagées ou projetées.

4.1.2. Exceptions

Par dérogation au 4.1.1 ci-dessus, l'aide peut être attribuée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie, lorsque la réalisation des travaux présente un caractère d'urgence, en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété.

Cette dérogation est applicable aux copropriétés éligibles situées dans l'un des périmètres suivants :

- d'une OPAH-CD ;
- d'une OPAH disposant d'un volet « copropriétés dégradées » ;
- d'un plan de sauvegarde (PDS) ;
- d'un PDS en cours d'élaboration après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH ;
- d'une ORCOD.

Pour justifier du caractère d'urgence des travaux, le demandeur joint à sa demande une note d'explication, accompagnée de tous les documents utiles (arrêté, injonction, rapport technique, *etc.*).

Lorsque le diagnostic complet démontre l'absence d'un potentiel de redressement, qu'il en résulte une stratégie de sortie du régime de la copropriété (acquisition publique, démolition, *etc.*) à court ou moyen terme, et que les actions prévues pour la mise en œuvre de la stratégie de sortie ont commencé à être engagées, une aide peut également être attribuée pour une tranche de travaux d'urgence dont la réalisation ne peut être différée jusqu'à la sortie effective du régime de la copropriété.

4.2. Obligation de produire une évaluation énergétique

4.2.1. Principe

L'attribution de l'aide est conditionnée à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions suivantes :

- a) les évaluations jointes au dossier de demande d'aide indiquent la consommation conventionnelle du bâtiment en kWhep/m².an et son « étiquette énergie » telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part, et telles que projetées après travaux, d'autre part ;
- b) dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé doit être fournie, au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement ;
- c) l'évaluation ou l'audit est réalisé globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble [et répond aux conditions visées à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique. Il est réalisé par un professionnel qualifié selon les conditions du VII de l'article 2 du décret du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique.](#)

A titre transitoire, les évaluations réalisées selon les modalités d'évaluations antérieures au 1^{er} janvier 2025 (3CL –DPE 2021, Th-C-E ex, etc.), et par des professionnels qualifiés selon des modalités applicables antérieurement au 1^{er} janvier 2025, précisées par instruction du Directeur général de l'Anah, sont recevables jusqu'au 31 décembre 2026 inclus.

La valeur des émissions annuelles de gaz à effet de serre après travaux, rapportées à la surface habitable, doit être inférieure ou égale à la valeur initiale de ces émissions avant travaux.

4.2.2. Exceptions

a) Travaux d'urgence

L'obligation de produire une évaluation énergétique prévue au 4.2.1 ci-dessus ne s'applique pas dans le cas des travaux d'urgence mentionnés au 4.1.2 ci-dessus, lorsque les travaux ne peuvent pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements.

b) Départements et régions d'Outre-mer (DROM)

L'obligation de produire une évaluation énergétique prévue au 4.2.1 ci-dessus ne s'applique pas aux demandes d'aide portant sur des logements situés dans les départements et régions d'Outre-mer.

Article 5 : Conditions de financement

5.1. Aide « socle »

L'aide « socle » est calculée en appliquant le taux maximal de subvention défini au 5.1.2 ci-dessous au montant HT de la dépense subventionnable totale, après application, le cas échéant, du plafond de travaux applicable.

5.1.1. Plafond de travaux

Nature des travaux/situation de la copropriété subventionnée	Plafond de travaux
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD 	Pas de plafond
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS) 	Pas de plafond
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) 	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne

<ul style="list-style-type: none"> Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété 	<p>Pas de plafond</p> <p>Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété</p>
<ul style="list-style-type: none"> Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble 	<p>20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté</p>

5.1.2. Taux maximum de subvention

a) Taux maximum

Le taux maximum de la subvention est défini de la manière suivante :

Nature des travaux/situation de la copropriété subventionnée	Taux maximum de subvention de droit commun
<ul style="list-style-type: none"> Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD 	35 %
<ul style="list-style-type: none"> Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS) 	50 %
<ul style="list-style-type: none"> Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) 	50 %
<ul style="list-style-type: none"> Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété 	50 %
<ul style="list-style-type: none"> Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble 	50 %

b) Taux maximum de subvention majoré

Par dérogation, le taux maximum de subvention défini au a) du 5.1.2 peut être majoré dans les situations suivantes :

➤ Majoration du taux à 50 %

Le taux d'aide maximal de 50 % peut être appliqué pour les travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD, dans l'une des situations suivantes :

- existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;

- existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de l'aide majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande d'aide et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

➤ **Majoration du taux à 100 % pour les travaux urgents**

La réalisation de travaux présentant un caractère d'urgence en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété peut être financée jusqu'à 100 % du montant HT des travaux sur appréciation de l'autorité décisionnaire dans les conditions cumulatives suivantes :

- la copropriété se situe dans le périmètre d'un PDS (y compris en phase d'élaboration), d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD ;
- la copropriété fait l'objet d'une procédure d'arrêté de police administrative d'insalubrité réparable, d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire ou d'une procédure de remise en état des équipements communs tels que prévus au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH ;
- au moins une collectivité territoriale ou un EPCI, même si elle/il n'est pas le maître d'ouvrage de l'opération, s'engage à cofinancer les travaux de redressement ou de déficit de recyclage et à mettre en place tous les outils d'ingénierie y compris l'accompagnement au relogement des habitants ;
- la collectivité s'engage à effectuer les travaux d'office en cas de non réalisation par le syndicat de copropriétaires des travaux prescrits par arrêté. Le cas échéant, la collectivité peut se substituer au syndicat de copropriétaires dans la demande d'aide et bénéficier directement de l'aide prévue par la présente délibération. Cette aide sera écartée lors de la demande de solde à proportion des créances recouvrées par la collectivité auprès des copropriétaires. Les modalités de mise en œuvre de cette substitution sont prévues par voie d'instruction.

➤ **Majoration du taux en cas de cofinancement des travaux par une ou plusieurs collectivités territoriales ou EPCI (dit « + X »)**

En OPAH-CD, volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée, ORCOD ou PDS, le taux de l'aide de l'Agence peut être majoré en cas de participation d'au moins 5 % d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI au financement des travaux HT subventionnés par l'Agence.

La majoration du taux de l'aide de l'Anah est égale au taux de participation complémentaire de la collectivité ou EPCI concerné.

5.1.3. Règles communes pour le calcul de l'aide « socle »

Les aides au syndicat sont calculées dans tous les cas sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné, y compris ceux qui ne sont pas dédiés à l'habitation.

Les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires en application du c du II de l'article 24 ou du f de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précitée sont subventionnables.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques, *etc.*) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

Lorsque, en l'absence d'un dispositif de suivi-animation d'opération programmée sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ou d'un EPCI, la copropriété fait appel à un opérateur spécialisé pour l'assister dans la mise en œuvre de la stratégie de redressement (programme de travaux ou autres actions), les dépenses correspondantes peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) réalisées dans le cadre de demandes d'aides individuelles, susceptibles de donner lieu par ailleurs à un complément d'aide AMO aux copropriétaires, sont exclues des prestations subventionnables.

5.2. Bonifications et primes en cas de travaux d'amélioration de la performance énergétique

5.2.1. Pour les immeubles situés en métropole

Les bonifications et primes suivantes peuvent être versées lorsque le projet de travaux permet d'atteindre un gain de performance énergétique du ou des bâtiments objets des travaux d'au moins 35 %, et que les autres conditions prévues dans la délibération relative au régime d'aides applicable pour des travaux de rénovation énergétique au titre de « MPR Copropriété » sont respectées (notamment les conditions liées aux travaux subventionnables, à l'évaluation énergétique, au recours à une entreprise RGE). [Ce gain de performance énergétique peut intégrer les travaux d'installation ou de remplacement de chaudières à combustible fossile jusqu'au 31 décembre 2026.](#)

a) Bonification du taux de subvention de l'aide « socle »

Les copropriétés dites en difficulté visée au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH peuvent bénéficier d'une bonification de 20 points du taux de l'aide « socle ». L'éligibilité à cette prime est conditionnée par l'engagement du bénéficiaire, maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des CEE à l'Anah.

Le bénéficiaire doit par conséquent fournir à l'Anah les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre les travaux d'économies d'énergie concernés, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, en précisant son

engagement à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

b) Bonification du taux de subvention en cas de sortie de passoire thermique

Les copropriétés dont la classe au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH est « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux bénéficient d'une bonification de 10 points du taux de l'aide « socle » de premier ou de second niveau.

c) Primes individuelles attribuées pour le compte de propriétaires occupants modestes ou très modestes

Une prime, respectivement de 1 500 € et 3 000 € est accordée aux propriétaires occupants « modestes » ou « très modestes »². Ces primes font l'objet d'une demande groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles dans des conditions définies par instruction du directeur général de l'Agence.

L'ensemble de ces primes est cumulable.

Nom	Conditions d'octroi	Montant
Bonification « Copropriété en difficulté »	Valorisation obligatoire des CEE par l'Anah	+ 20 points du taux de l'aide « socle »
Bonification « Sortie de passoire thermique »	Classe « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux	+ 10 points du taux de l'aide « socle ».
Prime individuelle pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes	Demande groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles	3.000 € pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes 1.500 € pour les propriétaires occupants aux ressources modestes

5.2.2. Pour les immeubles situés dans les DROM

Les projets de travaux respectant les conditions prévues dans la délibération relative au régime d'aides applicable pour des travaux de rénovation énergétique au titre de « MPR Copropriété Outre-mer » (notamment les conditions liées aux travaux subventionnables, à l'audit énergétique, au recours à une entreprise RGE) peuvent donner lieu à l'octroi des primes suivantes.

a) Prime pour les copropriétés en difficulté dans les DROM

² Cf. au sens de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié.

Les copropriétés dites en difficulté visée au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH peuvent bénéficier d'une prime de 3 000 € par logement. L'éligibilité à cette prime est conditionnée par l'engagement du bénéficiaire, maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des CEE à l'Anah.

Le bénéficiaire doit par conséquent fournir à l'Anah les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre les travaux d'économies d'énergie concernés, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, en précisant son engagement à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

b) Prime « rénovation globale »

Une prime de 1 000 € par logement est attribuée au syndicat de copropriétaires lorsque le projet de travaux comprend au moins trois types de travaux subventionnables relevant des champs d'intervention suivants : toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle et équipements collectifs.

c) Prime « public modeste /très modeste »

Une prime, respectivement de 1 500 € et 3 000 €, est accordée au syndicat de copropriétaires au titre de chaque copropriétaire occupant aux ressources « modestes » ou « très modestes » (application des plafonds de ressources « autres collectivités » définis par l'arrêté du 24 mai 2013 modifié).

Ces primes sont cumulables.

Nom	Conditions d'octroi	Montant
Prime « Copropriété en difficulté DROM »	Valorisation obligatoire des CEE par l'Anah	3.000 € par logement
Prime « Rénovation globale »	Projet de travaux comprenant au moins trois types de travaux subventionnables au titre du dispositif d'aides MPR Copropriété Outre-mer et relevant des champs d'intervention suivants : toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle et équipements collectifs.	1.000 € par logement

<p align="center">Prime « Public modeste / très modeste »</p>	<p align="center">/</p>	<p>3.000 € par propriétaire occupant aux ressources très modestes</p> <p>1.500 € par propriétaire occupant aux ressources modestes</p>
--	-------------------------	--

5.3. Subvention complémentaire pour assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Lorsque, en l'absence d'un dispositif d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ou d'un EPCI, la prestation est réalisée dans le cadre d'un contrat liant directement l'opérateur au syndicat de copropriétaires, ce dernier peut se voir octroyer une aide de l'Anah au taux maximal de 50 %, calculée sur la base du montant hors taxe de la dépense subventionnable.

La demande d'aide à l'ingénierie est traitée dans le cadre du chapitre III du RGA (prestation d'ingénierie).

La prestation est subventionnable seulement si la copropriété se trouve dans l'une des situations d'éligibilité décrites au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH. Elle peut également être financée dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un PDS est en cours d'élaboration.

5.4. Evolution du montant des travaux entre l'attribution de l'aide et son paiement

Le montant mis en paiement ne peut être supérieur à celui engagé au moment de l'attribution de l'aide.

En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de l'aide est recalculé en tenant compte de cette diminution.

En cas d'évolution du projet donnant lieu à des dépenses supplémentaires, une subvention complémentaire peut être octroyée dans les conditions définies par la délibération n° 2022-29 du 15 juin 2022.

Article 6 : Règles d'écrêtement

Conformément à l'article R. 321-17 du CCH et à l'article 12 du RGA, les aides attribuées en faveur des copropriétés en difficulté au titre du 7° du I du R. 321-12 du CCH peuvent être financées jusqu'à 100 % du coût global de l'opération TTC.

Article 7 : Avances et acomptes

L'aide de l'Anah en faveur des syndicats de copropriétaires visés au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH peut faire l'objet d'avances dans les conditions définies par la délibération n°[2024-30 du 9 octobre 2024](#).

Cette aide peut également faire l'objet d'acomptes dans les conditions définies par la délibération n° 2022-15 du 16 mars 2022.

Article 8 : Entrée en vigueur / abrogation

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux demandes d'aide déposées à compter du 1^{er} janvier [2025](#).

La délibération n°[2023-48 du 6 décembre 2023](#) est abrogée à compter de cette même date.

Une instruction du directeur général précise les conditions et modalités d'application de la présente délibération, en particulier en outre-mer, ainsi que les travaux subventionnables et leurs caractéristiques techniques, les règles d'instruction et de paiement, et les modalités d'articulation avec les aides individuelles pour des travaux en parties communes.

La présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.

Le Président du Conseil d'administration



Thierry REPENTIN