

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 DECEMBRE 2022

Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété

Point : 2.3.4

Délibération : 2022-52

Objet : Accroître l'opérationnalité du dispositif en augmentant le plafond de travaux éligibles ainsi que les primes individuelles à destination des propriétaires occupants modestes et très modestes.

Enjeux : Les évolutions proposées visent à prendre en compte la réalité opérationnelle des travaux de rénovation énergétique en copropriété tout en améliorant l'accompagnement individuel des propriétaires modestes et très modestes.

Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété

Exposé des motifs

L'évolution du dispositif à compter du 1^{er} janvier 2023 s'inscrit dans le cadre des orientations générales de la politique de massification de la rénovation des logements au sens de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Elle concourt également à la protection du niveau de vie des ménages, défendue par la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat et le projet de loi de finances pour 2023, et s'inscrit dans la continuité du Plan de sobriété énergétique annoncé le 6 octobre 2022 par la Première ministre et la Ministre de la Transition énergétique.

Les principales évolutions de la présente délibération visent à résoudre certaines difficultés opérationnelles :

- L'augmentation du coût des travaux : le plafond actuel de travaux fixé à 15 000 € n'est plus adapté aux coûts constatés des travaux d'un montant moyen de 17 000 € en 2021. Le plafond de travaux de l'aide socle est donc porté de 15 000 à 25 000 € ;
- Le reste à charge des copropriétaires : afin de permettre aux copropriétaires modestes et très modestes de s'engager dans les projets de travaux de rénovation énergétique portés par le syndicat de copropriétaires, la présente délibération revalorise les montants des primes individuelles pour les ménages modestes de 750 à 1 500 € et les ménages très modestes de 1 500 à 3 000 €.

Des évolutions techniques sont également proposées :

- La prise en compte, à titre exceptionnel et jusqu'au 31 décembre 2024 inclus, des évaluations énergétiques réalisées après le 1^{er} janvier 2020 pour permettre aux copropriétés ayant initié leurs projets de rénovation énergétique, sans avoir pu déposer leurs demandes de subvention, de poursuivre leurs démarches sur le fondement de l'évaluation énergétique déjà réalisée ;
- L'obligation de procéder à l'actualisation de l'immatriculation des copropriétés au registre national des copropriétés au moment du dépôt de la demande de subvention, permettant aux services instructeurs de disposer d'informations actualisées au moment de l'instruction des dossiers de demandes de subvention.

Enfin, la présente délibération met en cohérence le dispositif « MPR Copropriétés » avec la délibération n ° 2022-29 du 15 juin 2022 prise en application de l'article 3 du RGA ayant prévue la possibilité de procéder à des engagements rectificatifs sous conditions.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante et de demander aux ministères de tutelle d'autoriser son exécution immédiate :

Délibération n°2022-52 : Régime d'aide applicable aux syndicats des copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété

MaPrimeRénov' Copropriétés (ci-après « MPR Copropriétés ») est un dispositif d'aides à la pierre pour des travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logements à destination de toutes les copropriétés, qu'elles se situent en secteur diffus ou programmé et qu'elles présentent ou non des signes de fragilité (article R. 321-12 I 8° du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou de difficulté (article R. 321-12 I 7° du CCH).

Le montant maximal des aides de l'Agence aux syndicats des copropriétaires en faveur de travaux d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés et de la prestation d'accompagnement du demandeur dans la préparation, le montage et le suivi de demande d'aide et du programme de travaux est déterminé conformément au tableau synthétique et aux dispositions ci-après :

	Plafond des travaux / dépenses subventionnables (montants H.T.) (hors copropriétés en difficulté)	Taux maximal de l'aide	+ Primes (cumulables) par logement ou, le cas échéant, par PO éligible
Travaux	25 000 € par logement	25 % (aide socle) Sous réserve d'un gain énergétique de 35 % (cf 1. a)	<p><u>Pour toutes les copropriétés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prime « Sortie passeoire thermique » (étiquette initiale F ou G/étiquette finale au moins E inclus) : 500€ ▶ Prime « Basse consommation » (étiquette initiale entre G et C / étiquette finale A ou B) : 500€ ▶ Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun) : <ul style="list-style-type: none"> - PO très modestes : 3 000 € - PO modestes : 1 500 € <p><u>Pour les copropriétés fragiles ou en difficulté^[1]</u></p> <p>Prime de 3 000 € (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah) (Cumul possible)</p>
AMO	600€ de dépenses subventionnables par logement [2]	30% avec financement minimum de 900€	

1° Travaux d'amélioration de la performance énergétique

L'aide 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 du f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété.

a) Travaux subventionnables

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique, au sens de la présente délibération, les travaux d'économies d'énergie 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 \(délibération n° 2010-61 du 30 novembre 2010\)](#), y compris lorsqu'ils sont réalisés avec des matériaux bio-sourcés (ouate de cellulose, fibres de bois, etc.) et permettent un gain de performance énergétique du ou des bâtiments d'au moins 35 % justifié par une évaluation énergétique conformément au 1° b).

L'ensemble des travaux induits pour réaliser les travaux d'économie d'énergie sont subventionnables dès lors qu'ils répondent à des caractéristiques techniques définies par instruction de la directrice générale.

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 des chaudières au fioul ou au charbon.

b) Evaluation énergétique

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

- Cette évaluation ou audit, jointe au dossier de demande d'aide, indique la consommation conventionnelle du bâtiment en kWh_{ep}/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 ;
- 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 ;
- L'évaluation ou l'audit est réalisé globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE 2021 ou d'une méthode équivalente, par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou [d'une autre qualification précisée par instruction de la directrice générale](#), ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

[A titre exceptionnel, les évaluations réalisées après le 1^{er} janvier 2020 selon les modalités d'évaluations antérieures \(3CL –DPE, Dialogie, etc.\) sont recevables jusqu'au 31 décembre 2024 inclus.](#)

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

c) Entreprises RGE

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (« Reconnu Garant de l'Environnement ») lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux.

2° Eligibilité des copropriétés

a) Définition des copropriétés éligibles

L'aide « MPR Copropriétés » est ouverte à toutes les copropriétés répondant aux conditions d'**ancienneté** fixées à l'article R. 321-14 du CCH, affectées de manière prépondérante à **l'usage d'habitation**, conformément aux dispositions du 8° du I du R. 321-12 du CCH et du Règlement général de l'Agence (RGA), et **disposant 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**.

Les travaux réalisés sur des parties communes ou sur des équipements communs à un **ou** des immeuble(s) en copropriété, régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont éligibles au dispositif d'aide individuelle sous réserve de porter sur :

- une copropriété de moins de 75 % de lots de copropriété à usage d'habitation (ou à défaut de moins de 75 % de tantièmes de lots de copropriété à usage d'habitation) ; ou
- une copropriété en difficulté visée au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH ou une copropriété visée au deuxième alinéa du 8° du I du même article.

Par ailleurs, peuvent bénéficier d'une **prime complémentaire à l'aide « MPR copropriétés »** :

- les copropriétés fragiles, c'est-à-dire présentant les premiers signes de fragilité et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification les rendant à terme en difficulté. Ces copropriétés ont un taux d'impayés de charges de copropriétés d'au moins 8 % du budget voté de l'année N-2 ou sont situées dans un quartier identifié au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

et,

- les copropriétés en difficulté répondant aux conditions mentionnées dans la délibération [n° 2022-53 a](#)).

b) Obligation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage

L'attribution de l'aide « MPR Copropriétés » est conditionnée par l'accompagnement de la copropriété par un opérateur assurant une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) financée dans les conditions prévues au 3° b).

Cette AMO peut intervenir :

- dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires. La prestation peut alors être financée par l'Anah, sur la base du contrat joint à la demande d'aide ;
- pour le compte d'une collectivité, ce qui permet au syndicat des copropriétaires d'en bénéficier à titre gratuit. Dans ce cas, la demande d'aide au titre des travaux doit comprendre les pièces justifiant de l'exercice et du contenu de cette mission d'AMO.

La mission d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

Accompagnement technique :

- accompagnement et conseil du syndicat des copropriétaires dans l'élaboration de l'évaluation énergétique et du projet de travaux en cohérence avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant ;
- accompagnement du syndicat des copropriétaires au suivi des travaux.

Accompagnement social :

- établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété,
- recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et, le cas échéant, accompagnement au montage de leurs dossiers ou du dossier de demandes individuelles groupées.

Accompagnement financier :

- accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande d'aide, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement, *etc.*) et à l'obtention des financements complémentaires, dont les certificats d'économie d'énergie (CEE) ;
- accompagnement du syndicat des copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des aides.

Dans les conditions définies par instruction, la mission d'AMO 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 compléter le cas échéant cette liste des prestataires d'AMO par instruction.

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

Aucun agrément ni habilitation n'est requis. Il incombe au délégué de l'Anah dans le département ou au délégataire le cas échéant d'apprécier les conditions du contrat d'AMO dans les conditions définies par instruction.

Pour les copropriétés en difficulté, l'AMO est incluse dans le dispositif programmé de l'Anah^[3].

3° Montant des aides aux travaux et à l'accompagnement

L'aide « MPR Copropriétés » n'est pas cumulable avec les aides individuelles de l'Anah prévues pour des travaux identiques.

a) Aide aux travaux

▪ Aide dite « socle »

Pour un projet de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique conformément au 1° b), le syndicat de copropriétaires peut bénéficier, d'une **aide dite « socle » plafonnée à 25 % du montant HT** des travaux subventionnables (cf. 1° a), pris en compte dans la **limite d'un plafond de 25 000 € par logement**.

L'aide est calculée 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 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.

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. 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.

Dans le cadre de demandes d'aides successives, le plafond de 25 000 € par logement est valable pour une durée de cinq ans à compter de la date de dépôt de la première de ces demandes.

▪ Primes

L'aide socle est cumulable avec les primes suivantes qui sont cumulables entre elles.

→ Prime pour les copropriétés fragiles ou en difficulté

Une copropriété dite fragile au sens du point 2° a) ou une copropriété en difficulté au sens du 7° du I de l'article R.321-12 du CCH peut 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.

→ Prime de sortie de passoire thermique

Une **prime de 500 € par logement** est attribuée pour les copropriétés dont l'état initial présente un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette « F » ou

« G » et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse.

→ **Prime « basse consommation »**

Une **prime de 500 €** par logement est attribuée pour les copropriétés dont l'état initial présente un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette comprise entre « G » et « C » et atteignant une consommation énergétique projetée après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B ».

→ **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** ^[4]. 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.

b) Aide à la prestation d'accompagnement

Conformément au 2° b), en l'absence d'un dispositif d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ou d'un EPCI, le syndicat de copropriétaires peut se voir attribuer une aide de l'Anah au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) réalisée dans le cadre d'un contrat le liant directement à l'opérateur.

Cette aide peut être attribuée au **taux maximum de 30 %** et est calculée sur la base du **montant hors taxes de la dépense** correspondante prise en **compte dans la limite d'un plafond de 180 € par logement**. L'aide ne peut être inférieure à 900 € par copropriété.

La demande d'aide relative aux prestations d'AMO peut être déposée antérieurement à celle relative aux travaux.

4° Entrée en vigueur

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux demandes d'aides déposées à compter **au 1^{er} janvier 2023**.

La délibération n° **2021-46** est abrogée **à compter du 1^{er} janvier 2023**.

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 leur 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 fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.

En application de l'article R. 321-6 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration déclare l'urgence de l'exécution de la présente délibération. Il est en conséquence demandé aux ministères de tutelle d'autoriser conjointement son exécution immédiate.

[1] Cf. délibération n° 2022-53 a) dédiée au régime d'aides pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté.

[2] Soit 180€ d'aide maximum par logement

[3] Délibération n° 2022-53 a) dédiée au régime d'aides pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ou autre si modification de cette délibération.

[4] Cf. arrêté du 24 mai 2013 modifié