

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2024

Régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires visés au 8° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Point : 2.3.2

Délibération : 2024-45

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'aides applicable aux syndicats de copropriétaires visés au 8° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

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° 2024-45 : Régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires visés au 8° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

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 (8° du I) ;

Vu l'arrêté du 24 mai 2013 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat ;

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

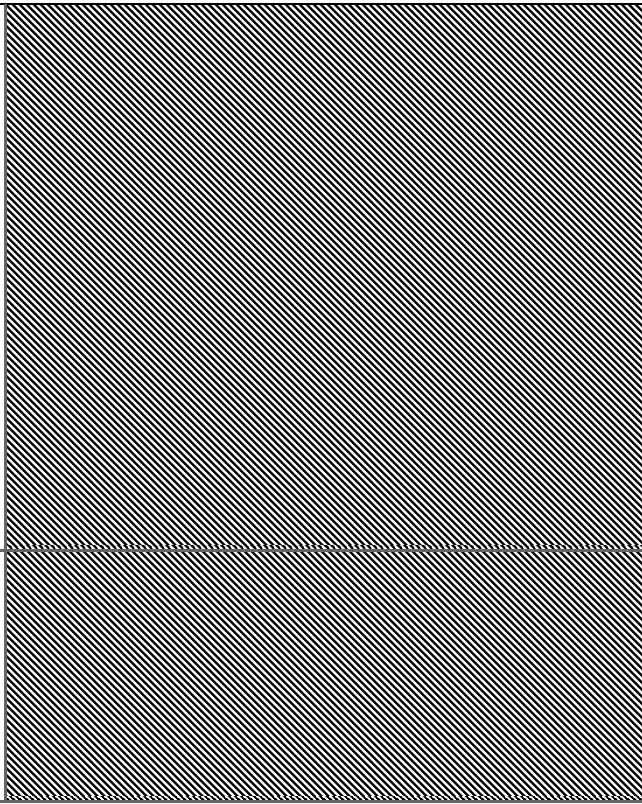
Vu la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 sur la liste des travaux recevables et autres dépenses associées ;

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 visés au 8° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Nature des travaux / de la prestation (parties communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif)	Plafond des travaux / dépenses subventionnables (hors copropriétés en difficulté)	Taux maximal de l'aide « socle »		+ Bonifications et primes (cumulables)
Travaux d'amélioration de la performance énergétique	25 000 € HT par logement	Aide « socle » de premier niveau (gain énergétique de 35 %) : 30 %	Aide « socle » de second niveau (gain énergétique de 50%) : 45 %	<p><u>Pour toutes les copropriétés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bonification « Sortie passoire thermique » (classe « F » ou « G » avant travaux / classe au moins « D » après travaux) : +10 points du taux de l'aide « socle » ➤ Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun) : <ul style="list-style-type: none"> ○ PO très modestes : 3 000 € par PO éligible ○ PO modestes : 1 500 € par PO éligible <p><u>Pour les copropriétés fragiles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bonification copropriété fragiles : +20 points du taux de l'aide « socle » (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)

<p>Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble</p>	<p>20 000 € HT par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté</p>	<p>50 %</p>	
<p>AMO (travaux d'amélioration de la performance énergétique)</p>	<p>1 000 € HT par logement (copropriétés de 20 logements ou moins) 600 € HT par logement (copropriétés de plus de 20 logements)</p>	<p>50 % avec montant plancher de subvention de 3.000 € par copropriété</p>	

Sommaire

Article 1 :	Champ d'application territorial.....	7
Article 2 :	Bénéficiaires éligibles	7
Article 3 :	Travaux éligibles.....	7
3.1.	Travaux d'amélioration de la performance énergétique (MPR Copropriété)	8
3.2.	Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble et portant sur les parties communes et équipements communs.....	8
Article 4 :	Conditions d'octroi des aides	9
4.1.	Travaux d'amélioration de la performance énergétique (MPR Copropriété)	9
4.1.1.	<i>Obligation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.....</i>	<i>9</i>
4.1.2.	<i>Obligation de produire une évaluation énergétique.....</i>	<i>10</i>
4.1.3.	<i>Recours à une entreprise RGE.....</i>	<i>10</i>
Article 5 :	Conditions de financement.....	10
5.1.	Travaux d'amélioration de la performance énergétique (MPR Copropriété)	10
5.1.1.	<i>Aide « socle »</i>	<i>11</i>
5.1.2.	<i>Bonifications et primes</i>	<i>11</i>
5.1.3.	<i>Aide à la prestation d'accompagnement.....</i>	<i>12</i>
5.2.	Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble et portant sur les parties communes et équipements communs.....	12
Article 6 :	Entrée en vigueur / abrogation	12

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 pour :

- des travaux d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés (régime d'aide « MaPrimeRénov' Copropriété ») ;
- des travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble et portant sur les parties communes et équipements communs (8° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation).

Article 1 : Champ d'application territorial

La présente délibération est applicable aux demandes de subvention portant sur des immeubles situés en France métropolitaine.

Lorsque ces demandes ont pour objet la réalisation de travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble, la présente délibération est également applicable aux demandes de subvention portant sur des logements situés dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM)¹.

Article 2 : Bénéficiaires éligibles

Le présent régime d'aides est ouvert, dans les conditions cumulatives suivantes, aux syndicats de copropriétaires de toute copropriété :

- répondant aux conditions d'ancienneté fixées à l'article R. 321-14 du CCH ;
- affectée de manière prépondérante à l'usage d'habitation. En application de l'article 15-H du règlement général de l'Agence (RGA), cette condition est considérée comme remplie :
 - o 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 ;
 - o 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 ;
- 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 de subvention.

Article 3 : Travaux éligibles

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

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

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 ;

- les travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble et portant sur les parties communes et équipements communs.

3.1. Travaux d'amélioration de la performance énergétique (MPR Copropriété)

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°2023-53 du 6 décembre 2023), 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 4.1.2. [Pour les dossiers de demande d'aide déposés jusqu'au 31 décembre 2026, ce gain de performance énergétique peut intégrer les travaux d'installation ou de remplacement de chaudières à combustible fossile.](#)

Sont également subventionnables au titre de « MPR Copropriété », les travaux induits pour réaliser les travaux d'économie d'énergie, dont les travaux liés à la transition écologique, dès lors qu'ils répondent à des caractéristiques techniques définies par instruction du directeur général de l'Agence.

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.](#)

3.2. Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble et portant sur les parties communes et équipements communs

Sont subventionnables au titre de la présente délibération les travaux portant sur les parties communes et équipements communs 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° n°2023-53 du 6 décembre 2023) ;

et

- tendent à permettre l'accessibilité de l'immeuble.

Conformément à la délibération n° 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 en matière d'accessibilité.

Article 4 : Conditions d'octroi des aides

4.1. Travaux d'amélioration de la performance énergétique (MPR Copropriété)

4.1.1. Obligation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage

L'attribution de l'aide « MPR Copropriété » 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 5.1.3.

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, le cas échéant, 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 préciser 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.

4.1.2. *Obligation de produire une évaluation énergétique*

L'attribution de l'aide est conditionnée 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 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 ;
- 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 [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, rapportée à la surface habitable, doit être inférieure ou égale à la valeur initiale de ces émissions avant travaux.

4.1.3. *Recours à une entreprise RGE*

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

Article 5 : Conditions de financement

5.1. Travaux d'amélioration de la performance énergétique (MPR Copropriété)

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

5.1.1. Aide « socle »

a) Aide « socle de premier niveau » : atteinte d'un gain énergétique minimal de 35 %

Pour un projet de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique conformément au 4.1.2, le syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'une aide « socle de premier niveau » plafonnée à 30 % du montant HT des travaux subventionnables, pris en compte dans la limite d'un plafond de 25 000 € par logement.

b) Aide « socle de second niveau » : atteinte d'un gain énergétique minimal de 50 %

Pour un projet de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 50 %, justifié par une évaluation énergétique conformément au 4.1.2, le syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'une aide « socle de second niveau » plafonnée à 45 % du montant HT des travaux subventionnables, pris en compte dans la limite d'un plafond de 25 000 € par logement.

c) Conditions communes pour le calcul de l'aide « socle »

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.

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.

5.1.2. Bonifications et primes

L'aide « socle » MPR Copropriété est cumulable avec les bonifications de taux de subvention et les primes suivantes qui sont cumulables entre elles.

a) Bonification du taux de subvention pour les copropriétés fragiles

Les copropriétés fragiles, c'est-à-dire les copropriétés qui ont un taux d'impayés de charges de copropriété d'au moins 8 % du budget voté de l'année N-2 ou qui sont situées dans un quartier identifié au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), bénéficient d'une bonification de 20 points du taux de l'aide « socle » de premier ou de second niveau.

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.

5.1.3. Aide à la prestation d'accompagnement

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 50 %, applicable à un montant maximal de dépenses subventionnables de :

- 1.000 € par logement pour les copropriétés de vingt logements ou moins ;
- 600 € par logement pour les copropriétés de plus de vingt logements.

En tout état de cause, l'aide ne peut être inférieure à 3.000 € par copropriété.

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

5.2. Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble et portant sur les parties communes et équipements communs

Pour la réalisation de travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble, le syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'une aide plafonnée à 50 % du montant HT des travaux subventionnables, pris en compte dans la limite d'un plafond de 20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté.

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 la réalisation des travaux, les dépenses correspondantes peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée.

Article 6 : Entrée en vigueur / abrogation

Les dispositions de la présente délibération s'appliquent aux dossiers de demande d'aides déposés à compter du 1^{er} janvier 2025.

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

La délibération n°2023-47 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, 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.

Le Président du Conseil d'administration

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thierry REPENTIN', with a stylized flourish at the end.

Thierry REPENTIN