

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 2 DECEMBRE 2020

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

Point : 3.6

Délibération : 2020-54

Objet : La présente délibération fixe les conditions d'éligibilité et le régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires pour les travaux de rénovation énergétique.

Enjeux : Le plan France Relance accorde une priorité au renforcement des aides à la rénovation énergétique globale des copropriétés. Sous réserve de l'entrée en vigueur d'un projet de décret en Conseil d'Etat sur les aides Anah en cours d'examen, l'Anah pourra intervenir à compter du 1 janvier 2021 sur toutes copropriétés à travers un dispositif rénové dit « MaPrimeRénov' Copropriétés » (MPR Copropriétés) d'aides aux syndicats des copropriétaires.

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

Exposé des motifs :

9.7 millions de logements sont aujourd'hui répartis dans 740 000 copropriétés représentant 26% du parc résidentiel national. Parmi ces logements, près de 15% sont en étiquette énergétique F ou G. La rénovation énergétique de l'habitat collectif privé représente donc un levier incontournable pour l'atteinte des objectifs de performance énergétique des bâtiments et d'émission de gaz à effet de serre définis dans la loi Energie-Climat.

Face à ce constat et dans le contexte de crise sanitaire et économique, le plan France Relance fait du renforcement des aides à la rénovation énergétique globale une priorité à travers la mise en œuvre du nouveau dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés (MPR Copropriétés).

Dans ce cadre, et sous réserve de l'entrée en vigueur du projet de décret en Conseil d'Etat en cours d'examen (avis favorable CNEN du 13/11/2020) Toutes les copropriétés réalisant des travaux ambitieux de rénovation énergétique sont désormais éligibles aux financements de l'Anah, en complément des copropriétés fragiles ou en difficultés financées par l'Anah jusqu'à présent.

MPR Copropriétés vise d'une part à lever les freins financiers que peuvent connaître les assemblées générales de copropriétaires et d'autre part à fédérer l'adhésion des copropriétaires lors du vote de travaux de rénovation énergétique globale. Elle doit aussi conduire les copropriétés à intégrer la performance énergétique dans tout projet de travaux, pour bénéficier d'aides publiques. De plus, le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage doit garantir la cohérence des travaux réalisés et la diffusion aux copropriétaires d'une information complète quant aux différentes solutions de financement.

Sous réserve de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat en cours d'examen, ce nouveau dispositif s'appuie, sur une extension du dispositif Habiter Mieux Copropriétés à toutes copropriétés répondant aux conditions d'ancienneté et d'occupation fixées par l'article R.321-14 du code de la construction et de l'habitation jusque-là non couvertes par un régime d'aides aux travaux de rénovation énergétique globale.

Sont ainsi pérennisées dans le cadre de MPR Copropriétés :

- la territorialisation de l'aide, sous forme d'une aide à la pierre instruite localement par les délégations locales ou les collectivités délégataires ;
- l'obligation d'un gain énergétique minimum de 35% après travaux ;

- l'obligation pour les bénéficiaires de faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le nouveau dispositif d'aide MPR Copropriétés s'articule autour :

- d'une aide « socle » cumulable avec un financement CEE, versée au syndicat de copropriétaires jusqu'à 25% du montant des travaux subventionnables plafonnés à 15000 € par logement,
- des primes en cas de sortie de passoire thermique (500€ par logement en cas de sorties après travaux des étiquettes F ou G) ou d'atteinte d'un niveau de performance énergétique particulièrement élevé (500€ par logement en cas d'atteinte de l'étiquette A ou B après travaux),
- une prime individuelle attribuée aux propriétaires occupants très modestes et modestes d'un montant respectif de 1500 € ou 750 €,
- une prime de 3 000 euros pour les copropriétés fragiles ou les copropriétés en difficulté, sous réserve d'une valorisation des CEE par l'Anah.

Le gouvernement ayant souhaité que les effets du plan de relance sur l'économie soient rapides, il est proposé que les travaux ayant commencés entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2020 puissent être financés par le nouveau dispositif MPR Copropriétés, sous réserve d'éligibilité du dossier déposé après le 1^{er} janvier 2021.

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

Délibération N° 2020-54 : Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriétés

MaPrimeRénov' Copropriétés (ci-après MPR Copropriétés) est un dispositif d'aides à la pierre pour des travaux de rénovation énergétique globale 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 difficultés (article R. 321-12 I 7° du CCH).

Le montant maximal des aides de l'Agence aux syndicats de 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	15 000€ 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 passoire 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 : 1500 € - PO modestes : 750 € <p><u>Pour les copropriétés fragiles ou en difficulté¹</u></p> <p>Prime de 3 000€ (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p> <p>(Cumul possible)</p>
AMO	180€ par logement	30% avec financement minimum de 900€	

¹ Cf. délibération N° 2020-55 dédiée au régime d'aides pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté.

1° Travaux d'amélioration de la performance énergétique

L'aide Anah 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 la délibération n° 2010-61 du 30 novembre 2010 **et permettent un gain de performance énergétique du ou des bâtiments d'au moins 35 % justifié par une évaluation énergétique conformément au 1° b).**

Sont également éligibles les travaux d'économie d'énergie visés dans la délibération susmentionnée lorsqu'ils sont réalisés avec des matériaux bio-sourcés (ouate de cellulose, fibres de bois, ...).

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 à partir du 1^{er} janvier 2021.

b) Evaluation énergétique

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

- Cette évaluation, 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 est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex., par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective ou par **une méthodologie équivalente. 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.**

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 des 7° du R.321-12 du CCH et du règlement général de l'Agence (RGA), et **immatriculées au registre national des copropriétés** prévu à l'article L.711-1 du même code.

Par ailleurs, peuvent bénéficier d'une **prime complémentaire à l'aide MPR copropriété**,

- les copropriétés fragiles **visées au 8° du I de l'article R.321-12 du CCH**, 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).**
- les copropriétés en difficultés répondant aux conditions mentionnées dans la délibération n°2020-57.

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 de 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 de 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'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

La mission d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

Accompagnement technique :

- accompagnement et conseil du syndicat de 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 de 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 de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des aides.

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

L'opérateur réalisant la prestation 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'Anah².

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) Aides 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 1b), le syndicat de copropriétaires peut bénéficier, d'une aide dite « socle » plafonnée à 25% du montant HT des travaux subventionnables (cf 1a), pris en compte dans la limite d'un plafond de 15 000€ par logement.

L'aide est calculée sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques...) sont

² Idem.

prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

En cas d'évolution 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.

Dans le cadre de demandes d'aides successives, le plafond de 15 000€ 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 difficultés**

Une copropriété dite fragile au sens du point 2° a) ou une copropriété en difficulté au sens du 7° de l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation 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 750 € et 1500 € est accordée aux propriétaires occupants modestes ou très modestes³. 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

Sous réserve de l'entrée en vigueur du projet de décret en Conseil d'Etat relatif aux aides de l'Anah en cours d'examen :

- les dispositions de la présente délibération sont applicables aux demandes d'aides déposées à compter du 1^{er} janvier 2021. Pour les dossiers déposés à compter de cette même date, la délibération n° 2019-43 est abrogée. en application de l'article R. 321-18 du code de la construction et de l'habitation modifié, les dossiers pour lesquels un ou des travaux subventionnables ont commencé antérieurement au dépôt de la demande d'aide sont recevables, sous réserve de fournir un **devis signé à compter du 1^{er} octobre 2020** et de respecter les travaux subventionnables définis dans la présente délibération

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.

Il est demandé l'exécution immédiate des délibérations en application de l'article R.321-6 du code de la construction et de l'habitation. La présente délibération fait l'objet d'une publication au Bulletin officiel du ministère de la transition écologique.

³ Cf. arrêté du 24 mai 2013 modifié