

Fiche 3

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

Réf :

- *Délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété en Outre-mer ;*
- *Délibération n° 2023-47 du 6 décembre 2023 relative au 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) ;*
- *Délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ;*
- *Délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 relative à l'adaptation de la liste des travaux recevables et des autres dépenses associées.*

Les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté visés au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH sont éligibles au régime d'aides défini par la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023.

Lorsqu'ils réalisent des travaux d'amélioration de la performance énergétique, les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté peuvent prétendre, sous certaines conditions, aux bonifications et primes prévues :

- par le dispositif MPR Copropriété pour les copropriétés situées en métropole (délibération n° 2023-47 du 6 décembre 2023) ; et
- par le dispositif MPR Copropriété Outre-mer pour les copropriétés situées dans les départements et régions d'Outre-mer¹ (délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023).

¹ Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte.

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1. Bénéficiaires éligibles..... | 3 |
| 1.1. Condition d'éligibilité liée à l'usage prépondérant d'habitation | 3 |
| 1.2. Condition d'éligibilité liée à l'ancienneté du ou des immeubles concernés..... | 4 |
| 1.3. Condition d'éligibilité liée à l'immatriculation de la copropriété | 4 |
| 1.4. Condition d'éligibilité spécifique pour les immeubles comprenant des logements issus d'une vente HLM | 5 |
| 2. Travaux subventionnables..... | 5 |
| 3. Obligation de produire une évaluation énergétique..... | 6 |
| 4. Conditions de financement..... | 7 |
| 4.1. Majoration du taux de l'aide « socle » pour travaux urgents..... | 7 |
| 4.1.1. Conditions | 8 |
| 4.1.2. Cas spécifique – Déficit de recyclage..... | 8 |
| 4.1.3. Pièces spécifiques à produire à l'appui de la demande d'aide | 9 |
| 4.1.4. Montant de l'aide et attribution..... | 9 |
| 4.1.5. Op@l..... | 9 |
| 4.2. Majoration du taux de l'aide « socle » en cas de cofinancement des travaux par une ou plusieurs collectivité(s) territoriale(s) ou EPCI (dispositif dit « + X ») | 9 |
| 4.2.1. Principe..... | 10 |
| 4.2.2. Modalités de cofinancement..... | 10 |
| 4.2.3. Modalités de calcul de la majoration de l'aide de l'Agence | 10 |
| 4.2.4. Instruction du dossier | 11 |
| 4.2.5. Synthèse..... | 11 |
| 4.2.6. Op@l | 12 |
| 5. Modalités d'octroi des bonifications et primes en cas de travaux d'amélioration de la performance énergétique..... | 13 |
| 5.1. Pour les immeubles situés en métropole (MaPrimeRénov' Copropriété)..... | 13 |
| 5.1.1. Recours à une entreprise RGE | 14 |
| 5.1.2. Instruction des demandes de bonification et primes MaPrimeRénov' Copropriété (MPR Copropriété) | 15 |
| 5.2. Pour les immeubles situés dans les départements et régions d'Outre-mer (MaPrimeRénov' Copropriété Outre-mer)..... | 16 |
| 6. Spécificités liées à la distribution des aides applicables aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté dans les DROM..... | 16 |

1. Bénéficiaires éligibles

1.1. Condition d'éligibilité liée à l'usage prépondérant d'habitation

▪ **Extrait de la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (article 2 – bénéficiaires éligibles) :**

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.

Conformément aux dispositions du 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH et de l'article 15-H du RGA, les immeubles concernés par la demande d'aide doivent être affectés de manière prépondérante à usage d'habitation principale. Cette condition est considérée comme remplie :

- 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 habitants ;
- 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 habitants.

Ces seuils sont appréciés au regard des seuls lots d'habitation et non au regard du nombre de logements. Un même logement pouvant être constitué de plusieurs lots d'habitation (par exemple lorsque le règlement de copropriété n'a pas été actualisé), une copropriété de vingt logements ou moins peut compter plus de vingt lots d'habitation.

Les lots ou tantièmes à usage d'habitation principale peuvent être indifféremment occupés ou loués par leur propriétaire, ou vacants. Ne sont pas considérés comme des lots d'habitation principale les locaux commerciaux, les lots dédiés à la location touristique, les bureaux.

Les seuils de 65% et de 75% sont calculés à l'échelle :

- de l'ensemble de la copropriété lorsque les travaux concernent la totalité des immeubles regroupés au sein de cette copropriété.
- des seuls immeubles concernés par les travaux lorsque les travaux concernent une partie seulement des immeubles regroupés au sein de la copropriété.

Une fiche d'aide pour le calcul des lots est disponible sur le site ExtraRénov'².

Point d'attention : l'éligibilité d'une copropriété comprenant au moins 65 % de lots principaux ou, à défaut, 65 % de tantièmes dédiés à l'habitation principale de leurs occupants est conditionnée à l'entrée en vigueur de l'arrêté modifiant l'article 15-H du RGA. Jusqu'à cette date, seules les copropriétés d'au moins 75 % de lots à usage d'habitation principale (ou, à défaut, de tantièmes) sont éligibles au régime d'aides en faveur des copropriétés en difficulté.

1.2. Condition d'éligibilité liée à l'ancienneté du ou des immeubles concernés

▪ **Extrait de la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (article 2 – bénéficiaires éligibles) :**

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

- répondre aux conditions d'ancienneté fixées à l'article R. 321-14 du CCH ; [...]

L'octroi d'une aide de l'Anah est soumis à la règle d'ancienneté des immeubles et des logements fixée par l'article R. 321-14 du CCH et par l'article 6 du RGA : le ou les immeubles dans lesquels les travaux sont réalisés doivent avoir été achevés depuis quinze ans au moins à la date de notification de la décision d'octroi de la subvention³. Ce délai de quinze ans court à compter de la date d'achèvement de l'immeuble et non de la date de sa mise en copropriété ou de la date du dernier permis modificatif.

1.3. Condition d'éligibilité liée à l'immatriculation de la copropriété

▪ **Extrait de la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (article 2 – bénéficiaires éligibles) :**

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

- 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.

En application du III de l'article L. 711-6 du CCH, l'Anah peut accorder une subvention au titre du régime d'aide en faveur des copropriétés en difficulté si la copropriété dispose d'une immatriculation au registre national des copropriétés à jour à la date du dépôt de la demande de subvention.

² <https://extrarenov.anah.gouv.fr/les-aides-aux-coproprietes>.

³ Sous réserve des dérogations autorisées par le RGA (article 6).

Par conséquent, il appartient aux services instructeurs de s'assurer que :

- le numéro d'immatriculation du syndicat des copropriétaires a bien été renseigné dans le formulaire de demande de subvention pour travaux, et
- l'attestation de mise à jour annuelle a bien été transmise.

A défaut, la subvention ne pourra pas être octroyée⁴.

1.4. Condition d'éligibilité spécifique pour les immeubles comprenant des logements issus d'une vente HLM

Les immeubles qui comprennent des logements issus d'une vente HLM datant de moins de quinze ans ne sont pas éligibles à une aide de l'Anah en faveur des copropriétés en difficulté, sauf autorisation expresse et motivée du conseil d'administration de l'Anah (article R. 321-13 du CCH).

2. Travaux subventionnables

▪ Extrait de la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 relative à l'adaptation de la liste des travaux recevables et des autres dépenses associées :

[...] l'autorité décisionnaire locale est habilitée, dans les conditions définies par instruction, à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap sur la base de l'évaluation réalisée à l'occasion de la demande de prestation de compensation du handicap (PCH) ou d'allocation personnalisée d'autonomie à domicile (APA), du diagnostic « autonomie » et/ou du rapport d'ergothérapeute, **ou dans le cadre de travaux d'accessibilité ou de restructuration de copropriétés en difficulté au sens de du 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH.**

▪ Extrait de la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (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.

⁴ En cas d'information manquante, l'instructeur est invité à prendre contact avec le demandeur pour obtenir l'information nécessaire en vue d'agréer le dossier.

Les travaux éligibles à une subvention de l'Anah sont définis par la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023, précisée par une instruction du directeur général de l'Anah du 3 mai 2024.

Certains travaux définis par cette liste sont finançables uniquement lorsque le demandeur est un syndicat de copropriétaires de copropriétés en difficulté. Il s'agit, notamment :

- des travaux de mise en sécurité et bon fonctionnement des ascenseurs (travaux exigés par le rapport de contrôle technique des ascenseurs et portant sur les dispositifs de sécurité et de bon fonctionnement des appareils au titre des articles R. 134-11 et suivants du CCH) ;
- des travaux de rénovation ou d'adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage (suppression de murs, murets, portes ou portails, marches seuils, ressauts ou tout autre obstacle, rénovation des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes, désimperméabilisation de surfaces, etc.).

La liste des travaux recevables définie par la délibération n° 2023-53 est limitative. En principe, l'Anah ne peut donc pas financer des travaux qui ne figureraient pas sur cette liste.

Par dérogation, pour les copropriétés en difficulté, le délégué de l'Agence dans le département ou le délégataire peut retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste des travaux recevables. Cela est possible uniquement dans le cadre de travaux d'accessibilité ou de restructuration de la copropriété.

La restructuration de copropriété s'entend comme la modification de la structure du bâtiment. Elle implique des travaux de gros œuvre. Le projet de restructuration peut concerner une partie seulement de la copropriété (retournement de hall pour exemple). Elle peut porter sur l'aménagement intérieur (transformation d'un ancien local commercial en local vélos) comme sur les façades (mise en œuvre de façades rideaux). La restructuration peut aussi concerner des travaux permettant une scission de copropriété.

Les conditions de mise en œuvre de cette exception sont définies dans l'instruction du 3 mai 2024 précitée.

3. Obligation de produire une évaluation énergétique

▪ **Extrait de la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (article 4.2.1. – 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 : [...]

- l'évaluation ou l'audit 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 2021 ou d'une méthode équivalente, par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI 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 faculté offerte aux syndicats de copropriétaires par la délibération n° 2023-48 de produire une évaluation réalisée selon les modalités d'évaluation antérieures a pour objectif de maintenir la dynamique des copropriétés qui ont réalisé des évaluations énergétiques mais ne peuvent pas immédiatement déposer leur dossier. En effet, le délai pour voter les travaux de rénovation énergétique à la suite de l'évaluation est en moyenne de deux ans.

Pour apprécier la date de l'évaluation, il convient de tenir compte de la date d'établissement du rapport d'évaluation ou d'audit et non de la date de visite des travaux de la copropriété.

4. Conditions de financement

4.1. Majoration du taux de l'aide « socle » pour travaux urgents

▪ **Extrait de la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (article 5.1.2.b – taux maximum de subvention majoré) :**

➤ **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.

Cette majoration peut porter jusqu'à 100 % le montant H.T. des travaux urgents rendus nécessaires pour garantir, pendant la durée du dispositif, la sécurité et la santé des occupants et pour empêcher l'aggravation rapide des difficultés de la copropriété.

4.1.1. Conditions

a) Cette majoration s'applique dans le cas d'une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence :

- soit en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes ;
- soit du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété.

Les travaux ayant vocation à maintenir les conditions de vie minimales des occupants de la copropriété pendant la durée du redressement peuvent être qualifiés d'urgents.

b) La copropriété doit être située dans le périmètre de l'un des dispositifs suivants :

- OPAH-CD ;
- volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ;
- plan de sauvegarde (PDS), y compris en phase d'élaboration (lorsque la commission d'élaboration du PDS est constituée – article L. 615-1 du CCH) ;
- ORCOD.

c) Les collectivités territoriales/EPCI compétents en matière d'habitat doivent s'engager à cofinancer les travaux de redressement ou le déficit de recyclage et à mettre en place tous les outils d'ingénierie, y compris l'accompagnement au relogement des habitants.

La collectivité territoriale ou l'EPCI compétent en matière d'habitat doit avoir acté au sens d'une délibération ou dans la convention de programme de redressement concernée (voire, en cas de phase d'élaboration du PDS, dans un document produit par la commission d'élaboration du plan) son engagement à :

- participer financièrement aux travaux d'amélioration ou au déficit de recyclage de la copropriété⁵ ;
- mettre en place tous les outils disponibles d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages).

En outre, la collectivité devra lancer les procédures de police adéquates et engager, en cas de défaillance du syndicat des copropriétaires, la réalisation sans délai des travaux d'office.

4.1.2. Cas spécifique – Déficit de recyclage

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...), 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, il peut également y avoir majoration de l'aide dès lors que la réalisation desdits travaux ne peut être différée jusqu'à la sortie effective du régime de la copropriété.

⁵ A ce stade, il n'est pas demandé que la collectivité / EPCI s'engage sur un taux d'aide ou un montant précis de cofinancement.

4.1.3. Pièces spécifiques à produire à l'appui de la demande d'aide

Outre les pièces classiques à fournir pour toute demande d'aide aux travaux formulée par un syndicat de copropriétaires, cette demande doit être accompagnée :

- d'une note explicative permettant d'apprécier le caractère d'urgence ;
- de tous documents utiles à l'appréciation par l'autorité décisionnaire du caractère d'urgence (arrêté, injonction, rapport technique, diagnostic, avis de la commission de sécurité, etc.) ;
- en l'absence d'une convention de programme de redressement en faisant mention, de la délibération prévoyant l'engagement de la collectivité ou de l'EPCI.

4.1.4. Montant de l'aide et attribution

Les travaux d'urgence peuvent être financés jusqu'à 100 % de leur montant H.T. (dépenses subventionnables prises en compte sans plafond, quel que soit le dispositif de redressement).

La majoration doit rester exceptionnelle et se justifier au regard d'un caractère d'urgence, après examen au cas par cas du contexte et de la situation financière. L'autorité décisionnaire apprécie en opportunité (fonction du reste à charge par exemple, ou de l'existence d'un arrêté de péril ou d'insalubrité et donc du degré d'urgence ou de priorité) du pourcentage de la majoration appliquée à l'aide.

La décision d'attribution de l'aide doit rappeler que la majoration du taux de l'aide est conditionnée à l'engagement pris par la collectivité/l'EPCI de cofinancer les travaux d'amélioration par la suite. A défaut, la part de l'aide liée à cette majoration pourra faire l'objet d'un reversement.

Les règles de droit commun en matière d'écrêtement s'appliquent (*cf.* article 12 du RGA et délibération du conseil d'administration de l'Anah n° 2010-10 du 5 mai 2010, modifiée par la délibération n° 2013-14 du 13 mars 2013).

4.1.5. Op@l

Pour les programmes en cours, le service instructeur sollicitera le paramétrage d'Op@l en adressant un courriel à l'adresse suivante : assistance.pam@anah.gouv.fr. Pour les conventions de programme à venir (OPAH-CD, PDS, volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée), les nouvelles modalités seront automatiquement incluses lors du paramétrage de la réglementation.

4.2. Majoration du taux de l'aide « socle » en cas de cofinancement des travaux par une ou plusieurs collectivité(s) territoriale(s) ou EPCI (dispositif dit « + X »)

▪ **Extrait de la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (article 5.1.2.b - taux maximum de subvention majoré) :**

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.

4.2.1. Principe

Il s'agit de majorer l'aide aux syndicats des copropriétaires (SDC) quand une ou plusieurs collectivités territoriales (commune, département, région) ou un EPCI cofinance les travaux objets de l'aide de l'Anah.

Cette majoration est applicable pour toutes les copropriétés situées dans l'un des dispositifs opérationnels de redressement suivants :

- OPAH-CD ;
- Volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ;
- Plan de sauvegarde (PDS), y compris en phase d'élaboration (lorsque la commission d'élaboration du PDS est constituée – article L. 615-1 CCH) ;
- ORCOD.

4.2.2. Modalités de cofinancement

Pour que l'aide de l'Anah au SDC soit majorée :

- chaque apport d'une collectivité territoriale / EPCI doit correspondre à au moins 5 % du montant H.T. de l'assiette des travaux subventionnables (y compris les dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination SPS et de Bureau de contrôle) ;
- tout cofinancement ainsi que son montant/taux doit être prévu :
 - o dans la convention du dispositif opérationnel concerné signée par chaque collectivité/EPCI cofinanceur ;
 - o dans une délibération de l'exécutif local à défaut d'engagement dans une convention de programme.

4.2.3. Modalités de calcul de la majoration de l'aide de l'Agence

La majoration s'ajoute au taux de l'aide de droit commun qui est, selon le cas, de :

- 35 % en OPAH-CD, volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou ORCOD, voire 50 % en cas d'existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti ou de désordres structurels inhabituels sur le bâti ou de désordres structurels inhabituels sur le bâti ;
- 50 % en PDS.

La majoration du taux de l'aide de l'Anah est égale au taux de l'aide accordée par la collectivité ou l'EPCI concerné aux travaux d'amélioration du SDC.

En conséquence, les aides individuelles ne participent pas du calcul de cette majoration et les travaux autres que ceux subventionnés n'entrent pas dans le calcul de la majoration.

Par simplicité de gestion, si le taux de l'aide de la collectivité comporte une décimale, le taux sera appliqué au nombre entier inférieur. Exemple : taux de la collectivité à 6,8 % - taux de majoration de l'Anah de 6 %.

Les majorations se cumulent : il y a autant de majorations que de participations financières respectant ce taux plancher de 5 %.

Il est rappelé en dispositif d'aides mixtes que le cumul des aides individuelles aux copropriétaires PO/PB (aide socle + bonification ou prime « Habiter Mieux ») et de l'aide au

SDC (aide socle ici majorée + bonification ou prime « Habiter Mieux ») ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul SDC (aide socle ici majorée + bonification).

La décision d'attribution de l'aide doit rappeler que la majoration du taux de l'aide est conditionnée au cofinancement des travaux tel que présenté dans le plan de financement prévisionnel. A défaut, la part de l'aide liée à cette majoration pourra faire l'objet d'un reversement.

Les règles de droit commun en matière d'écrêtement s'appliquent (*cf.* article 12 du RGA et délibération du conseil d'administration de l'Anah n° 2010-10 du 5 mai 2010, modifiée par la délibération n° 2013-14 du 13 mars 2013).

Lorsque le syndicat de copropriétaires réalise des travaux d'amélioration de la performance énergétique donnant lieu à une bonification de taux de l'aide « socle » au titre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété (*cf.* article 5.2.1 de la délibération n° 2023-48), cette bonification s'ajoute au taux majoré.

4.2.4. Instruction du dossier

Pour bénéficier de la majoration, la demande d'aide doit être accompagnée :

- le cas échéant, de la délibération prévue au 4.2.1.2.
- des plans de financement prévisionnel (à l'engagement) et définitif signé (au solde), lesquels doivent en outre distinguer :
 - o le montant de l'aide de droit commun SDC ;
 - o le(s) cofinancement(s) des collectivité(s)/EPCI ;
 - o le(s) majoration(s) appliquées par l'Anah.

4.2.5. Synthèse

| H.T. | Droit commun Anah | Cofinancement (Commune, EPCI, Département, Région) Minimum 5% par cofinancement | Majoration des aides | Total des aides |
|--|--|--|-------------------------|---|
| OPAH-CD, volet « copropriété dégradée » d'une opération programmée, ORCOD | 35 % (50% dans certains cas) Aucun plafonnement des travaux subventionnables | X% (somme de l'ensemble des cofinancements) | + X % | 35 % [<i>droit commun Anah</i>] + X% [<i>cofinancement</i>] + X% [<i>majoration Anah</i>] |
| PDS | 50 % Aucun plafonnement des travaux subventionnables | X% (somme de l'ensemble des cofinancements) | + X% | 50 % [<i>droit commun Anah</i>] + X% [<i>cofinancement</i>] + X% [<i>majoration Anah</i>] |

Exemple :

Une copropriété en OPAH-CD vote des travaux d'amélioration.

- l'Anah finance dans le cadre du droit commun 35 % du montant H.T. des travaux
- la commune finance 5 % du montant H.T. des travaux au SDC. Les aides de la commune sont recevables pour une majoration de l'Anah.
- l'EPCI finance 3 % H.T. des travaux au SDC. L'aide minimum exigée est de 5% du montant H.T. par collectivité, l'aide de l'EPCI n'est donc pas éligible à une majoration Anah ;
- le département finance 10 % du montant H.T. des travaux pour les propriétaires occupants modestes. Les aides individuelles ne sont pas recevables pour une majoration Anah ;
- la région finance 8,7 % du montant H.T. des travaux au SDC. Les aides de la région sont recevables pour une majoration Anah.

| H.T. | Droit commun Anah | Cofinancement (Commune, EPCI, Département, Région) Minimum 5% par cofinancement | Majoration des aides | Total des aides |
|---------|---|--|-------------------------|---|
| OPAH-CD | 35 % (50% dans certains cas) Aucun plafonnement des travaux subventionnables | 5% commune 8% région | 5% + 8% = 13 % | 35 % [droit commun Anah] + 13% [aide collectivité éligible à la majoration Anah] + 13% [majoration Anah] + 3% [aide EPCI non éligible à la majoration Anah] = 64 % des travaux |

4.2.6. Op@l

Pour les programmes en cours, le service instructeur sollicitera le paramétrage d'Op@l en adressant un courriel à l'adresse suivante : assistance.pam@anah.gouv.fr. Pour les conventions de programme à venir (OPAH-CD, PDS, volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée), les nouvelles modalités seront automatiquement incluses lors du paramétrage de la réglementation.

5. Modalités d'octroi des bonifications et primes en cas de travaux d'amélioration de la performance énergétique

5.1. Pour les immeubles situés en métropole (MaPrimeRénov' Copropriété)

▪ Extrait de la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (article 5.2.1 – bonifications et primes en cas de travaux d'amélioration de la performance énergétique)

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).

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 »⁶. 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.

⁶ Cf. au sens de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié.

5.1.1. Recours à une entreprise RGE

▪ Article 13-A du règlement général de l'Anah (RGA)

Les travaux doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment inscrites au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou légalement installées dans un pays membre de l'Union européenne ou par des structures d'insertion par l'activité économique telles que définies à l'article L. 5132-4 du code du travail ou des établissements et services d'aide par le travail dûment habilités par une autorité administrative. Ces entreprises doivent être soumises aux règles de garantie légale.

L'intervention doit comprendre la fourniture et la pose des matériaux et équipements, ainsi que leur mise en marche. L'achat direct par le bénéficiaire des matériaux et équipements exclut ces travaux du bénéfice de l'aide.

Dans les conditions définies par délibération du conseil d'administration, les travaux réalisés à partir de matériaux ou d'équipements obtenus par voie de don, à l'exclusion de produits d'occasion reconditionnés ou de réemploi, peuvent être éligibles au bénéfice d'une subvention.

Le conseil d'administration peut exiger que certains travaux soient obligatoirement réalisés par des entreprises titulaires d'un label ou disposant de qualifications particulières.

▪ Extrait de la délibération n° 2023-47 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires visés au 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH (article 4.3.1 – 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.

Le recours à une entreprise bénéficiant du label « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) est obligatoire lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux.

La notion de « label » intègre la « qualification » et la « certification » RGE.

L'acquisition du label RGE repose sur un examen de la conformité de l'entreprise à un référentiel d'exigences de moyens et de compétences. Cet examen et la délivrance du signe de qualité sont assurés par des organismes de qualification (Qualibat, Qualit'EnR et Qualifelec) ou de certification (Certibat et Cerqual) ayant passé une convention avec l'Etat et accrédités par le Comité Français d'accréditation (COFRAC).

Les critères d'obtention du label RGE varient selon qu'il s'agit d'une certification et d'une qualification.

Les signes de qualité RGE répondent à un référentiel d'exigences de moyens et de compétences issues de normes, et d'exigences complémentaires définies dans des chartes :

- les signes de qualité RGE correspondant à la Norme NF X50-091 ou équivalente sont appelés **qualifications**. Ils portent sur la capacité technique, les moyens et compétences d'une entreprise à réaliser des travaux de qualité dans une activité donnée.

- les signes de qualité RGE correspondant à la Norme NF EN ISO/CEI 17065 ou équivalente sont appelés **certifications**. Ils portent sur la compétence de conception et de réalisation de travaux de rénovation énergétique d'une entreprise. Ces travaux doivent faire partie d'une offre globale d'amélioration de la performance énergétique. La certification porte également sur la capacité à assurer l'accompagnement du maître d'ouvrage tout au long du projet.

Le dispositif RGE est régi par les dispositions suivantes :

- décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 modifié pris pour l'application du second alinéa du 2 de l'article 200 quater du code général des impôts et du dernier alinéa du 2 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts,
- arrêté du 1er décembre 2015 modifié relatif aux critères de qualifications requis pour le bénéfice du crédit d'impôt pour la transition énergétique et des avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

Par ailleurs, conformément à l'article 13-A du RGA, il est rappelé que les travaux :

- doivent comprendre la fourniture et la pose des matériaux, ainsi que leur mise en marche ;
- doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment.

5.1.2. Instruction des demandes de bonification et primes MaPrimeRénov' Copropriété (MPR Copropriété)

L'instruction des demandes d'attribution et de paiement des bonifications et primes MPR Copropriété est réalisée dans les conditions définies par l'instruction du 3 mai 2024 relative au régime d'aide en faveur des syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique globale.

Les différentes bonifications et primes MPR Copropriété restent indissociables de l'aide de base de l'Agence. Elles ne peuvent donc être octroyées qu'en complément d'une aide de base de l'Anah en faveur des copropriétés en difficulté.

Par ailleurs, lorsque les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes, relevant de plusieurs dossiers différents et donnant lieu à des décisions d'attribution successives, il est possible d'apprécier le gain énergétique par comparaison entre :

- d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier,
- d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal ; c'est au titre de ce dossier que sont versées les bonifications et primes MPR Copropriété.

5.2. Pour les immeubles situés dans les départements et régions d'Outre-mer (MaPrimeRénov' Copropriété Outre-mer)

▪ Extrait de la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (article 5.2.2 – bonifications et primes en cas de travaux d'amélioration de la performance énergétique)

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

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.

Les modalités d'octroi de ces primes, ainsi que les règles relatives à l'instruction des demandes liées à leur attribution et à leur paiement sont précisées dans l'instruction du 12 janvier 2024 relative au régime d'aide MaPrimeRénov' Copropriété Outre-mer.

6. Spécificités liées à la distribution des aides applicables aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté dans les DROM

Pour plus d'information sur ce point, se reporter à la fiche n° 9 de la présente instruction relative aux aides de l'Anah en Outre-mer (notamment au 4.2 de cette fiche).