

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 DECEMBRE 2023

## Régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins

Point : 2.1.2

Délibération : 2023-49

*Objet* : La présente délibération a pour objet de créer un régime d'aide expérimental en faveur de la rénovation énergétique des « petites copropriétés » (vingt lots d'habitation ou moins) notamment en centre ancien, et situées en métropole, qui sont dans l'impossibilité de remplir les conditions prévues par le régime d'aides MaPrimeRénov' Copropriété.

*Enjeux* : Répondre aux obstacles patrimoniaux, techniques, économiques et réglementaires qui excluent *de facto* les petites copropriétés notamment en centre ancien des régimes d'aides de l'Anah en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés (MaPrimeRénov' Copropriété).

# Régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins

## Exposé des motifs :

Le secteur du bâtiment représente 25 % des gaz à effet de serre dont les 2/3 sont émis par le parc résidentiel. Afin de réduire l'empreinte énergétique de ce secteur, les copropriétés – qui représentent 28 % du parc de logements français – doivent être mobilisées et, notamment, les petites copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins, qui représentent plus de 65 % du total des copropriétés inscrites au Registre National des Copropriétés (« RNC ») et qui sont majoritairement situées en centre ancien.

Malgré le lancement du « Plan Initiative Copropriété » en 2018, ces petites copropriétés, notamment situées en centre ancien, sont aujourd'hui sous-représentées parmi les bénéficiaires des dispositifs d'aides de l'Anah pour la rénovation énergétique des copropriétés (« MPR Copropriété »). En effet :

- la taille moyenne des copropriétés financées par l'Anah au titre de MPR Copropriété est plus importante que la taille moyenne des copropriétés immatriculées au RNC ;
- 58 % des dossiers engagés au titre de « MPR Copropriété » concernent des copropriétés construites entre 1961 et 1974 alors que ces dernières ne représentent que 14 % de l'ensemble des copropriétés et que les petites copropriétés de centre ancien ont généralement été construites avant 1948 ;
- « MPR Copropriété » finance surtout des copropriétés en chauffage collectif (61 %). Or, 90 % des petites copropriétés de centre ancien sont en chauffage individuel.

La rénovation énergétique des petites copropriétés, notamment situées en centres anciens se heurte à des obstacles patrimoniaux, techniques, économiques et réglementaires.

Sur le plan patrimonial, d'abord, le bâti ancien présente des caractéristiques singulières à la fois dans ses capacités physiques et dans l'hétérogénéité des matériaux présents (bois, pierre, brique, ciment, *etc.*). Localisées majoritairement dans un tissu urbain ancien, ces copropriétés sont sujettes à de nombreuses autorisations d'urbanisme (droit de surplomb, droit d'empiètement).

En outre, de nombreuses copropriétés en centre ancien sont inscrites dans un « Secteur Patrimonial Remarquable » soumettant ainsi la réalisation des travaux à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui refuse souvent l'isolation par l'extérieur afin de protéger les façades remarquables et invite ainsi les copropriétaires à utiliser des matériaux plus respectueux du patrimoine existant et

parfois plus onéreux. En outre, la situation bâtiminaire (notamment structure) nécessite d'avoir une vision globale sur les travaux à entreprendre sur le bâtiment : la phase de diagnostic apparaît essentielle. L'analyse du bâtiment, de sa structure exige des méthodes rigoureuses pour ne pas créer des pathologies lors de la rénovation. Ces contraintes patrimoniales participent à augmenter le coût des programmes de travaux. Or, partagés entre peu de copropriétaires, les restes à charges peuvent être très conséquents.

Sur le plan technique, ensuite, la faible part d'équipements communs (notamment le chauffage collectif) et les prescriptions urbaines et architecturales conduisent beaucoup de copropriétés à ne pas pouvoir atteindre un gain énergétique de 35 %, qui constitue une condition d'octroi de l'aide « MPR Copropriété » et agit comme un effet de seuil. En outre, les travaux déjà effectués par les copropriétaires ont parfois déjà réduit le gisement de gain énergétique.

Sur le plan réglementaire, enfin, une part importante des copropriétés en centre ancien dotées de commerces en rez-de-chaussée se trouvent *de facto* exclues de « MPR Copropriété » car elles ne répondent pas au critère d'éligibilité des 75 % de lots d'habitation ou tantièmes prévu par l'article 15-H du Règlement général de l'Anah (RGA). Cet article est parallèlement modifié pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins (abaissement du taux de lots d'habitation à 65 % uniquement pour ces copropriétés).

Dans ce contexte, la présente délibération propose de créer un régime d'aides expérimental destiné à répondre aux enjeux spécifiques de la rénovation énergétique des petites copropriétés de centre ancien et pallier les difficultés constatées.

Ce régime expérimental présente les caractéristiques suivantes :

- il est ouvert aux copropriétés « de droit commun » visées au 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH ainsi qu'aux copropriétés en difficulté visées au 7° du I du même article. Dans la mesure où les copropriétés en difficulté peuvent prétendre à des bonifications et primes liées à la rénovation énergétique des logements lorsqu'elles atteignent un gain énergétique de 35 %, il apparaît cohérent de leur ouvrir également le bénéfice des bonifications et des primes prévues par le présent régime expérimental dans les cas où elles ne sont pas en mesure d'atteindre le gain énergétique de 35 % ;
- il est réservé aux copropriétés situées en France métropolitaine. Les copropriétés situées dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM) bénéficient déjà, dans le cadre du dispositif « MPR Copropriété Outre-mer », d'un régime d'aides pour la réalisation de travaux de rénovation énergétiques non-conditionné à l'atteinte d'un gain énergétique de 35 %<sup>1</sup> ;
- il est réservé aux copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins ;
- il est réservé aux copropriétés situées dans le périmètre d'une OPAH-RU, d'une OPAH-CD ou d'un POPAC, afin qu'il puisse bénéficier de la dynamique et de l'animation inter-acteurs (ECFR, opérateur Anah, collectivités, DDT, ABF ou architectes conseils) déjà en place ;

---

<sup>1</sup> Délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023 qui crée le dispositif MPR Copropriété Outre-mer et délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 qui étend le bénéfice des primes prévues par MPR Copropriété Outre-mer aux copropriétés en difficulté qui répondent aux conditions de MPR Copropriété Outre-mer.

- en application de l'article 15-H du Règlement général de l'Agence, il prévoit un seuil minimal d'éligibilité des copropriétés de 65 % de lots principaux ou, à défaut, 65 % de tantièmes dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ;
- à la différence du dispositif « MPR Copropriété », il ne conditionne pas l'octroi de l'aide à l'atteinte d'un gain de performance énergétique de 35 %, mais à la réalisation des travaux prescrits par un audit ou par le diagnostic technique global (DTG), définis en fonction du potentiel énergétique du bâtiment, étant précisé qu'une dérogation à la réalisation de certains travaux prescrits par le DTG ou l'audit est possible en cas d'avis négatif de l'Architecte des bâtiments de France ou du service « urbanisme » de la collectivité compétente. Afin d'éviter tout dévoiement du dispositif (dans le cas, notamment, où l'audit ou le DTG ne prescrirait la réalisation que d'un ou deux travaux), l'atteinte d'un gain énergétique d'au moins 15 % est exigée ;
- il prévoit l'obligation pour le maître d'ouvrage de recourir à une maîtrise d'œuvre complète, à une assistance à maîtrise d'ouvrage et à des entreprises reconnus garant de l'environnement (RGE) ;
- selon la nature de la copropriété (de droit commun ou en difficulté), les modalités de financement (taux de subvention, plafonds de travaux et primes) sont alignées sur les régimes d'aides « MPR Copropriété » et « Copropriétés en difficulté ».

D'une durée de trois ans (soit jusqu'au 31 décembre 2026), ce régime expérimental fera l'objet d'une évaluation annuelle présentée au Conseil d'administration.

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

**Délibération n° 2023-49 : Régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins en centre ancien**

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

*Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 321-12 (7° et 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° 2023-47 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 ;*

*Vu la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ;*

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

*Adopte la délibération suivante :*

**Tableau synthétique des aides aux syndicats de copropriétaires dans le cadre du régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins en centre ancien**

		Plafond des travaux / dépenses subventionnables (hors copropriétés en difficulté)	Taux maximal de l'aide « socle »	+ Primes (cumulables) par logement ou, le cas échéant, par PO éligible
<b>Travaux (parties communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif)</b>	Copropriétés dites « de droit commun » <i>(8° du I de l'article R. 321-12 du CCH)</i>	25 000 € HT par logement	30 %	<p><u>Pour toutes les copropriétés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bonification « Sortie passoire thermique » (classe « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux) : taux de l'aide « socle » majoré de 10 points</li> <li>➤ Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ PO très modestes : 3 000 €</li> <li>○ PO modestes : 1 500 €</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Pour les copropriétés fragiles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bonification copropriété fragiles / en difficulté : taux de l'aide « socle » majoré de 20 points (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</li> </ul>
	Copropriétés en difficulté <i>(7° du I de l'article R. 321-12 du CCH)</i>	Pas de plafond	Application des taux définis par la délibération relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bonification « Sortie passoire thermique » (classe « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux) : taux de l'aide « socle » majoré de 10 points</li> <li>➤ Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ PO très modestes : 3 000 €</li> <li>○ PO modestes : 1 500 €</li> </ul> </li> <li>➤ Bonification copropriété en difficulté : taux de l'aide « socle » majoré de 20 points (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</li> </ul>

<b>AMO</b> <b>(hors copropriétés en</b> <b>difficulté)</b>	1 000 € HT par logement	50% avec montant plancher de subvention de 3.000 € par copropriété	
--	-------------------------	---	--

## Sommaire

Article 1 : Champ d'application territorial.....	9
Article 2 : Bénéficiaires éligibles.....	9
2.1. Conditions relatives à la copropriété pour laquelle la subvention est demandée.....	9
2.2. Conditions relatives aux immeubles faisant l'objet des travaux .....	9
Article 3 : Travaux subventionnables.....	10
3.1. Pour les syndicats de copropriétaires visés au troisième alinéa du 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH (syndicat de copropriétaires de copropriétés dites « de droit commun » pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique) .....	10
3.2. Pour les syndicats de copropriétaires visés au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH (copropriétés en difficulté) .....	11
Article 4 : Conditions d'octroi des aides .....	11
4.1. Obligation d'une maîtrise d'œuvre complète .....	11
4.2. Obligation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage .....	11
4.3. Obligation de produire un audit ou le diagnostic technique global de la copropriété (DTG).....	13
4.4. Recours à une entreprise RGE .....	13
Article 5 : Conditions de financement.....	13
5.1. Aide « socle ».....	14
5.1.1. <i>Pour les syndicats de copropriétaires visés au troisième alinéa du 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH (syndicat de copropriétaires de copropriété dites « de droit commun » pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique) .....</i>	14
5.1.2. <i>Pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés visées au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH (copropriétés en difficulté).....</i>	14
5.1.3. <i>Conditions communes pour le calcul de l'aide « socle » .....</i>	14
5.2. Bonifications et primes.....	14
5.2.1. <i>Bonification du taux de subvention pour les copropriétés fragiles ou en difficulté</i>	15
5.2.2. <i>Bonification du taux de subvention en cas de sortie de passoire thermique</i>	15
5.2.3. <i>Primes individuelles attribuées pour le compte de propriétaires occupants modestes ou très modestes.....</i>	15
5.3. Aide à la prestation d'accompagnement.....	15
Article 6 : Evaluation du dispositif .....	16
Article 7 : Mise en œuvre .....	16
Article 8 : Entrée en vigueur et durée du dispositif .....	16

Par dérogation aux délibérations relatives aux régimes d'aide applicables aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté et 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), la présente délibération définit les conditions d'octroi et le montant maximal des aides de l'Anah pouvant être attribuées à certains syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, lorsque le ou les immeubles faisant l'objet des travaux sont dans l'impossibilité d'atteindre un gain énergétique de 35 %, en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés.

### **Article 1 : Champ d'application territorial**

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

- dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) ;
- dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat « copropriété dégradée » (OPAH-CD) ;
- dans le périmètre d'un programme opérationnel d'accompagnement en copropriété (POPAC).

Une instruction du directeur général précise ce champ d'application territorial.

### **Article 2 : Bénéficiaires éligibles**

Sont éligibles au présent régime d'aides les syndicats de copropriétaires d'immeuble(s) répondant aux conditions cumulatives suivantes.

#### **2.1. Conditions relatives à la copropriété pour laquelle la subvention est demandée**

Seules les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins peuvent prétendre à une aide au titre de la présente délibération.

Pour prétendre à une aide au titre de la présente délibération, le syndicat de copropriétaires doit disposer d'une immatriculation au registre national des copropriétés prévu à l'article L. 711-1 du CCH à jour à la date du dépôt de la demande de subvention.

#### **2.2. Conditions relatives aux immeubles faisant l'objet des travaux**

Le ou les immeuble(s) faisant l'objet des travaux :

- sont affectés 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 lorsqu'au moins 65 % des lots principaux ou, à défaut, 65 % des tantièmes de lots sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ;

- répondent aux conditions d'ancienneté fixées à l'article R. 321-14 du CCH.

### **Article 3 : Travaux subventionnables**

#### **3.1. Pour les syndicats de copropriétaires visés au troisième alinéa du 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH (syndicat de copropriétaires de copropriétés dites « de droit commun » pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique)**

L'aide est destinée à financer uniquement 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.

Pour être subventionnables en application de la présente délibération, ces travaux doivent répondre aux trois conditions cumulatives suivantes :

- ils 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.);
- ils permettent d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 15 %;
- ils sont prescrits par le scénario de travaux de l'audit ou du diagnostic technique global (DTG) de la copropriété mentionné au 4.3 ci-après. Le versement d'une subvention est conditionné à la réalisation de l'intégralité des travaux de rénovation énergétique prescrits par le scénario de travaux de la copropriété. Il pourra être dérogé à l'obligation de réalisation de certains travaux prescrits par l'audit ou par le DTG lorsque leur réalisation fait l'objet d'un avis négatif de l'Architecte des bâtiments de France ou du service « urbanisme » de la collectivité compétente.

Les travaux induits pour réaliser les travaux d'économie d'énergie, ainsi que les travaux liés à la transition écologique sont également subventionnables au titre de la délibération 2023-53 du 6 décembre 2023.

Dans le cas où les immeubles subventionnés nécessitent d'autres rénovations importantes (portant notamment sur la structure ou les réseaux), le financement des travaux de rénovation énergétique sera conditionné à la réalisation de ces rénovations.

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 au fioul ou au charbon.
- si, après travaux, la chaudière ou la production d'eau chaude sanitaire de l'immeuble est alimentée majoritairement au fioul.

### **3.2. Pour les syndicats de copropriétaires visés au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH (copropriétés en difficulté)**

L'aide est destinée à financer tous les travaux 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 des copropriétaires en application du II de l'article 24 ou du f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété.

Pour être finançables en application de la présente délibération, ces travaux doivent répondre aux trois conditions cumulatives suivantes :

- ils 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.) ;
- ils permettent d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 15 % ;
- le projet de travaux inclut l'intégralité des travaux prescrits par le scénario de travaux de l'audit ou du DTG de la copropriété, dont les travaux d'amélioration de la performance énergétique, mentionné au 4.3 ci-après. Il pourra être dérogé à l'obligation de réalisation de certains travaux prescrits par l'audit ou par le DTG lorsque leur réalisation fait l'objet d'un avis négatif de l'Architecte des bâtiments de France ou du service « urbanisme » de la collectivité compétente.

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 ;
- si, après travaux, la chaudière ou la production d'eau chaude sanitaire de l'immeuble est alimentée majoritairement au fioul.

## **Article 4 : Conditions d'octroi des aides**

### **4.1. Obligation d'une maîtrise d'œuvre complète**

L'attribution d'une aide au titre de la présente délibération est conditionnée au recours à une maîtrise d'œuvre complète, réalisée par un maître d'œuvre professionnel (notamment un architecte ou un agréé en architecture). Cette maîtrise d'œuvre doit être en mesure de réaliser des études thermiques, soit directement, soit dans le cadre d'un groupement avec un bureau d'études thermiques.

### **4.2. Obligation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage**

L'attribution de l'aide 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 5.3.

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'AMO.

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 des copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des aides.

Dans les conditions définies par instruction du directeur général, la mission d'AMO peut notamment être assurée par le maître d'œuvre 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.

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

#### **4.3. Obligation de produire un audit ou le diagnostic technique global de la copropriété (DTG)**

L'attribution de l'aide est conditionnée à la production d'un audit ou du diagnostic technique global de la copropriété (DTG), qui remplit les conditions suivantes :

- cet audit ou DTG est joint au dossier de demande d'aide ;
- il comporte la démonstration que le ou les immeubles faisant l'objet des travaux est dans l'impossibilité d'atteindre un gain de performance énergétique de 35 %, en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales dûment justifiées ;
- il comprend *a minima* les éléments suivants :
  - o un scénario de travaux de rénovation énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, sur 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 ;
  - o une évaluation des gains énergétiques associés à ce scénario de travaux ;
  - o un scénario de travaux de rénovation énergétique portant sur les parties privatives et permettant d'assurer, le cas échéant, une sortie de passoire thermique.

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 du directeur général, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

A titre exceptionnel, les audits réalisés après le 1<sup>er</sup> 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.

#### **4.4. 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**

L'aide en faveur des syndicats de copropriétaires prévue au titre de la présente délibération n'est pas cumulable avec les aides individuelles de l'Anah prévues pour des travaux identiques.

## **5.1. Aide « socle »**

### ***5.1.1. Pour les syndicats de copropriétaires visés au troisième alinéa du 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH (syndicat de copropriétaires de copropriété dites « de droit commun » pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique)***

Pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique éligibles, le syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'une aide « socle » plafonnée à 30 % du montant HT des travaux subventionnables, pris en compte dans la limite d'un plafond de 25 000 € par logement

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. Pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés visées au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH (copropriétés en difficulté)***

Pour les travaux finançables en application de la présente délibération incluant obligatoirement des travaux d'amélioration de la performance énergétique, le syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'une aide « socle » calculée selon les conditions de plafonds et de taux définies, en fonction de sa situation, par la délibération relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté.

L'octroi de cette aide est conditionné au respect de l'ensemble des conditions définies par la délibération applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriété en difficulté.

Dans les cas où le montant des travaux subventionnés est plafonné, le plafond est valable, pour les demandes concernées, pour une durée de cinq ans à compter de la date de dépôt de la première de ces demandes.

### ***5.1.3. Conditions communes pour le calcul de l'aide « socle »***

L'aide « socle » 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.

## **5.2. Bonifications et primes**

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

### ***5.2.1. Bonification du taux de subvention pour les copropriétés fragiles ou en difficulté***

Les copropriétés suivantes bénéficient d'une bonification de 20 points du taux de l'aide « socle » :

- les copropriétés fragiles, c'est-à-dire les copropriétés 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 copropriété 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 difficulté au sens du 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH.

L'éligibilité à cette prime est conditionnée à 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.

### ***5.2.2. 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 ».

### ***5.2.3. 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 »<sup>2</sup>. 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.

## **5.3. 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.

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

---

<sup>2</sup> Cf. au sens de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié.

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

**Article 6 : Evaluation du dispositif**

A compter de 2025 et jusqu'à la fin du dispositif, une évaluation du dispositif expérimental est présentée chaque année au Conseil d'administration de l'Anah de mars.

Cette évaluation inclut un bilan quantitatif et qualitatif des projets financés.

**Article 7 : Mise en œuvre**

Une instruction du directeur général précise les conditions et modalités de mise en œuvre de la présente délibération.

**Article 8 : Entrée en vigueur et durée du dispositif**

Le régime d'aide prévu par la présente délibération s'applique aux dossiers de demande d'aides déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2026.

Avant cette échéance, il sera présenté devant le Conseil d'administration de l'Anah les recommandations découlant de la mise en œuvre de ce régime d'aide expérimental.

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 long horizontal stroke extending to the left.

**Thierry REPENTIN**