

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 JUIN 2023

Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété en Outre-mer

Point : 2.7

Délibération : 2023-24

Objet : Créer un régime d'aide pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique dédié aux syndicats de copropriétaires d'immeubles situés en Outre-mer et adapté aux spécificités des territoires ultra-marins.

Enjeux : Dans l'objectif de faciliter la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM), le dispositif d'aide « MPR Copropriété » lancé le 1^{er} janvier 2021 doit être adapté aux spécificités des territoires ultra-marins, s'agissant, à la fois, de la nature des travaux subventionnables, des conditions d'octroi de l'aide « socle » (conditionnée à l'atteinte d'un gain de performance énergétique minimal de 35 % justifié par une évaluation énergétique) et des modalités d'attribution des primes.

Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété en Outre-mer

Exposé des motifs :

L'intervention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour l'amélioration de la performance énergétique des copropriétés est un enjeu majeur pour améliorer et requalifier durablement le parc de logements collectifs et ainsi assurer des conditions de vie dignes pour leurs habitants.

En Outre-mer, la maîtrise de la consommation énergétique des logements passe par l'amélioration de leur performance, afin de maintenir une température de confort au sens de la réglementation thermique et limiter ainsi le recours à la climatisation.

L'Anah intervient déjà auprès des propriétaires occupants et bailleurs dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM), au titre de l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements individuels dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM), à travers le programme MaPrimeRénov' mis en œuvre depuis 2020 sur le fondement de l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020. Ce dernier a fait l'objet d'adaptations afin de financer des postes de travaux spécifiques aux territoires ultramarins, tels que l'installation de chauffe-eaux solaires, la protection solaire des toitures et façades, ou encore la pose de sur-toitures ventilées.

Concernant l'habitat collectif en copropriété, le dispositif « MaPrimeRénov' Copropriété » lancé le 1^{er} janvier 2021, applicable en métropole, nécessite certaines adaptations pour pouvoir s'appliquer effectivement dans les DROM.

En particulier, le critère de gain énergétique dans le cadre du dispositif « MaPrimeRénov' Copropriété » en climat tempéré a été modélisé à partir d'une évaluation répondant aux problématiques métropolitaines de réduction des déperditions de chaleur du logement et de production performante de chauffage et d'eau chaude sanitaire dont l'objectif premier est de lutter contre le froid. Ce critère du gain énergétique ne peut pas s'appliquer aux conditions climatiques des DROM, confrontées à des problématiques de lutte contre l'apport de chaleur dans les logements et de réduction du recours au refroidissement (climatiseurs). En outre, la nature des travaux à réaliser dans les DROM diffère de celle d'un projet de rénovation énergétique en climat tempéré. Les conditions spécifiques d'intervention de l'Agence auprès des copropriétés dans ces territoires permettent de pallier cette absence de modélisation du gain énergétique en s'assurant du caractère performant des travaux financés.

Dans ce contexte, la présente délibération propose de créer, conformément aux annonces de la Première ministre du 12 mai 2023 lors de son déplacement à La Réunion, un régime d'aide adapté au financement des opérations d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés applicable dans les départements et régions d'Outre-mer (Guadeloupe,

Guyane, Martinique, Mayotte et La Réunion) : « MaPrimeRénov' Copropriété Outre-mer ». La création de ce dispositif s'inscrit dans un cadre plus large de réflexion de l'action de l'Etat en vue d'améliorer la qualité des services publics en Outre-mer, en particulier en matière de logement, exposé dans la feuille de route du Gouvernement présentée le 26 avril 2023 par la Première ministre (Priorité III : Bâtir de nouveaux progrès et refonder nos services publics).

En déclinaison du dispositif « MaPrimeRénov' Copropriété », la présente délibération prévoit :

- l'application des mêmes taux de subvention, plafond de travaux et obligation d'accompagnement et d'indépendance de l'accompagnateur que ceux applicables en métropole ;
- l'obligation d'un bouquet de travaux à choisir parmi une liste de travaux spécifiques aux DROM ;
- la fusion des primes BBC et passoire énergétique (non applicables en l'état dans les DROM) par une prime « rénovation globale » lorsque la copropriété engage un bouquet de travaux ambitieux ;
- la création d'une prime liée à l'occupation sociale de la copropriété sur la base des ressources des copropriétaires évaluées au regard des plafonds de ressources fixés par l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (barème « Province ») ;
- la réalisation obligatoire d'un audit énergétique afin de connaître les postes de travaux à prioriser. Cet audit, dont le contenu et les modalités de réalisation seront définis par instruction, devrait s'inspirer de l'audit énergétique du programme SARE Outre-mer ;
- l'obligation de recourir à une entreprise labellisée « RGE » pour la réalisation des travaux à compter du 1^{er} juillet 2024 sous réserve que cette qualification existe pour les travaux concernés. Afin de tenir compte des contraintes d'organisation des filières professionnelles, par dérogation, du 1^{er} juillet 2024 au 1^{er} janvier 2025, les travaux pourront être réalisés par des entreprises démontrant avoir déposé une demande de qualification ou de certification « RGE » (« Reconnu Garant de l'Environnement ») auprès d'un organisme habilité.

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

Délibération n° 2023-24 : Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété en Outre-mer

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 321-12 (8° du I) ;

Vu l'arrêté du 24 mai 2013 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, notamment son article 15-H ;

Vu la délibération n° 2010-61 du 30 novembre 2010 sur la liste des travaux recevables et autres dépenses associées ;

Vu la délibération n° 2022-29 du 15 juin 2022 fixant les conditions d'application de l'article 3 du Règlement général de l'agence relatif à la modification du projet initial ;

Vu la délibération n° 2022-53 a) du 22 décembre 2022 relative au régime d'aides pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ;

Adopte la délibération suivante :

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

La présente délibération a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre du dispositif « MPR Copropriété » pour les immeubles situés dans les DROM, à savoir en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte (« MPR Copropriété Outre-mer »).

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 | 25 000 € par logement | 25 % (aide socle) Sous réserve de la réalisation de deux types de travaux relevant de deux champs d'intervention distincts (toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle et équipements collectifs), dont obligatoirement des travaux sur la toiture ou les parois extérieures | <u>Pour toutes les copropriétés</u> ► Prime « rénovation globale » (réalisation d'un troisième type de travaux) : 1000 € ► Prime « public modeste / très modeste » : - PO très modeste : 3 000 € - PO modeste : 1 500 € <u>Pour les copropriétés fragiles ou en difficulté¹</u> Prime de 3 000 € (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah) (Cumul possible) |
| AMO | 600 € de dépenses subventionnables par logement ² | 30 % avec financement minimum de 900 € | |

1° Travaux d'amélioration de la performance énergétique

L'aide est destinée à financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires en application du f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

a) Travaux subventionnables

Par dérogation à la délibération n° 2010-61 du 30 novembre 2010 sur la liste des travaux recevables et autres dépenses associées, les travaux subventionnables au titre du dispositif « MPR Copropriété Outre-mer » sont ceux listés en annexe 1 de la présente délibération. Pour être subventionnables, ces travaux doivent respecter les critères techniques définis par instruction du directeur général de l'Agence. Ces travaux relèvent de l'un des quatre champs d'intervention suivants : toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle et équipements collectifs.

¹ Cf. délibération relative au régime d'aides pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté.

² Soit 180€ d'aide maximum par logement.

Les travaux induits pour réaliser les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont subventionnables dès lors qu'ils répondent à des caractéristiques techniques définies par instruction du directeur général de l'Agence.

b) Réalisation d'un audit énergétique

L'attribution de l'aide « MPR Copropriété Outre-mer » est subordonnée à la production d'un audit énergétique réalisé à l'échelle du ou des bâtiments constitutifs de la copropriété. Cet audit est joint au dossier de demande d'aide et comprend :

- une évaluation de la consommation énergétique pour les usages de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage telle que résultant de la situation existante avant travaux et telle que projetée après travaux ;
- une évaluation du confort thermique tel que résultant de la situation existante avant travaux et tel que projeté après travaux ;
- des préconisations concernant les travaux à réaliser et les critères de performance technique à satisfaire.

Les modalités de réalisation de cet audit énergétique ainsi que son contenu sont précisés par une instruction du directeur général de l'Agence.

c) Entreprises RGE

A compter du 1^{er} juillet 2024, 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. Par dérogation, du 1^{er} juillet 2024 au 1^{er} janvier 2025, les travaux peuvent être réalisés par des entreprises démontrant avoir déposé une demande de qualification ou de certification « RGE » (« Reconnu Garant de l'Environnement ») auprès d'un organisme habilité.

2° Eligibilité des copropriétés

a) Définition des copropriétés éligibles

L'aide « MPR Copropriété Outre-mer » est ouverte à toutes les copropriétés situées en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte répondant aux conditions d'ancienneté fixées à l'article R. 321-14 du CCH, affectées de manière prépondérante à l'usage d'habitation, conformément aux dispositions du 8° du I du R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et du Règlement général de l'Agence (RGA), et disposant d'une immatriculation au registre national des copropriétés prévu à l'article L. 711-1 du même code à jour à la date du dépôt de la demande.

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

L'attribution de l'aide « MPR Copropriété Outre-mer » est conditionnée à 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'AMO.

La mission d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

Accompagnement technique :

- accompagnement et conseil du syndicat de copropriétaires dans l'élaboration de l'audit énergétique visé au b) du 1° ci-dessus 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 occupants aux ressources modestes et très modestes³.

Accompagnement financier :

- accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande d'aide, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro individuel ou 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 d'AMO peut notamment être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération, mais en aucun cas par une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés. Le Conseil d'administration habilite le directeur général de l'Agence à compléter le cas échéant cette liste des prestataires d'AMO par instruction.

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

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

Pour les copropriétés en difficulté, l'AMO est incluse dans le dispositif programmé de l'Anah⁴.

³ Application des plafonds de ressources « province » définis par l'arrêté du 24 mai 2013 modifié.

⁴ Délibération relative au régime d'aides pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté.

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

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

a) Aide aux travaux

▪ Aide dite « socle »

Une **aide dite « socle » plafonnée à 25 % du montant HT** des travaux subventionnables (*cf.* 1° a), pris en compte dans la **limite d'un plafond de 25 000 € par logement** est attribuée au syndicat de copropriétaires dans les conditions cumulatives suivantes :

- le projet de travaux comprend *a minima* deux types de travaux relevant de deux champs d'intervention distincts parmi les quatre champs d'intervention suivants : toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle, équipements collectifs ;
- ce projet comporte obligatoirement des travaux sur la toiture ou les parois extérieures.

L'aide est calculée sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné, y compris ceux qui ne sont pas dédiés à l'habitation.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques, *etc.*) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

En cas d'évolution du projet donnant lieu à des dépenses supplémentaires, une subvention complémentaire peut être octroyée dans les conditions définies par la délibération n° 2022-29 du 15 juin 2022. En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de l'aide est recalculé en tenant compte de cette diminution.

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

▪ Primes

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

→ Prime pour les copropriétés fragiles ou en difficulté

Peuvent bénéficier d'une **prime de 3 000 € par logement** :

- 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 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 difficulté au sens du 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH.

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 « 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.

→ **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 « province » définis par l'arrêté du 24 mai 2013 modifié).

b) Aide à la prestation d'accompagnement

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

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

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

4° Entrée en vigueur

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

Une instruction du directeur général de l'Agence précise les conditions et modalités d'application de la présente délibération, en particulier en ce qui concerne le contenu et l'établissement de l'audit énergétique, les travaux subventionnables et leur caractéristiques techniques, les modalités de la mission d'AMO et les règles d'instruction et de paiement des subventions.

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.

Le Président du Conseil d'administration

Thierry REPENTIN

Annexe 1 : Liste des travaux subventionnables

| Champ d'intervention | Travaux subventionnables |
|--|--|
| Toiture | <ul style="list-style-type: none">▪ Protection solaire de la toiture▪ Isolation thermique de la toiture |
| Parois extérieures | <ul style="list-style-type: none">▪ Protection solaire des parois opaques▪ Isolation thermique des parois opaques (uniquement pour les Hauts-de-la-Réunion)▪ Protection solaire des parois vitrées |
| Amélioration de la ventilation naturelle | <ul style="list-style-type: none">▪ Installation de menuiseries d'ouvrant mobiles▪ Installation de brasseurs d'air fixes▪ Installation de doubles portes palières ventilantes |
| Equipements collectifs | <ul style="list-style-type: none">▪ Amélioration des équipements de production d'eau chaude sanitaire▪ Amélioration des équipements de production de chauffage (uniquement pour les Hauts-de-la-Réunion) |