

**La Directrice générale**

**A l'attention de**

**Mesdames et Messieurs, les  
Préfets de la Guadeloupe, de la  
Guyane, de la Martinique, de  
Mayotte et de La Réunion,  
Délégués de l'Anah**

Paris, le **12 JAN. 2024**

**Objet : Instruction relative au 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 en application de la délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023**

Par la délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023, et conformément aux engagements pris par la Première Ministre lors de son déplacement à La Réunion du 11 au 13 mai 2023, le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a créé un nouveau régime d'aide pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique dédié aux syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans les départements et régions d'Outre-mer (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte) : MaPrimeRénov' Copropriété Outre-mer (MPR Copropriété Outre-mer).

Ce nouveau régime d'aide adapte le dispositif « MaPrimeRénov' Copropriété », applicable en métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, aux spécificités des territoires ultra-marins, notamment en ce qui concerne la nature des travaux subventionnables, les conditions d'octroi de l'aide « socle » et les modalités d'attribution des primes.

La présente instruction a pour objet de préciser les conditions et les modalités d'application de ce nouveau régime d'aide, en particulier s'agissant du contenu et de l'établissement de l'audit énergétique, des travaux subventionnables et de leurs caractéristiques techniques, de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et des règles d'instruction et de paiement des subventions.

Le service conseil et appui aux territoires de la direction des stratégies et des relations territoriales de l'Anah est à votre disposition pour toute question sur ces nouvelles mesures pour assurer un suivi quantitatif du programme et s'assurer de la compréhension de ces évolutions par les différents partenaires de l'Agence.

La présente instruction et son annexe feront l'objet d'une publication sur les sites [extrarenov.anah.gouv.fr](http://extrarenov.anah.gouv.fr) et [anah.gouv.fr](http://anah.gouv.fr).

8, Avenue de l'Opéra  
75001 PARIS  
Tél : 01 44 77 39 39  
Mél : [direction.generale@anah.gouv.fr](mailto:direction.generale@anah.gouv.fr)  
[www.anah.fr](http://www.anah.fr)



**Valérie MANCRET-TAYLOR**

**Instruction relative au régime d'aide en faveur des syndicats de copropriétaires pour  
des travaux d'amélioration de la performance énergétique en Outre-mer  
(MaPrimeRénov' Copropriété Outre-mer)**

## **Sommaire**

<b>1. Introduction</b>	<b>3</b>
<b>2. Copropriétés éligibles</b>	<b>5</b>
2.1. Conditions générales d'éligibilité de la copropriété	5
2.2. Cas des copropriétés composées de plusieurs bâtiments	6
2.3. Cas des copropriétés fragiles	7
<b>3. Travaux subventionnables</b>	<b>7</b>
<b>4. Conditions d'octroi de l'aide</b>	<b>12</b>
4.1. Réalisation d'un audit énergétique	12
4.2. Recours à une entreprise RGE	13
4.3. Accompagnement obligatoire du syndicat de copropriétaires	13
4.3.1. Modalités de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage	13
4.3.2. Contenu de la prestation d'AMO	16
<b>5. Instruction, attribution et paiement de la subvention au titre des prestations d'AMO</b>	<b>17</b>
5.1. Modalités de financement de l'AMO	17
5.2. Constitution du dossier de demande et pièces à fournir	18
5.3. Instruction de la demande	18
5.4. Décision d'attribution	18
5.5. Paiement de la subvention	19
<b>6. Instruction, attribution et paiement de la subvention au titre des travaux</b>	<b>19</b>
6.1. Subvention Anah	19
6.1.1. Dépenses subventionnables	19
6.1.2. Travaux et plafond	20
6.2. Constitution du dossier de demande et pièces à fournir	24
6.3. Instruction de la demande	24
6.4. Paiement de la subvention	25
6.5. Dérogation à la règle de commencement des travaux	25
<b>7. Paramétrage informatique et modalités de gestion des subventions dans Op@l</b>	<b>26</b>
<b>8. Valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE)</b>	<b>26</b>
8.1. Valorisation au profit de l'Anah en cas de prime « copropriété fragile »	26
8.2. Valorisation libre dans les autres cas	27
<b>9. Entrée en vigueur de la délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023</b>	<b>27</b>
<b>10. Annexes</b>	<b>28</b>

## 1. Introduction

Pour les copropriétés situées en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, la présente instruction précise les modalités d'application :

- du troisième alinéa du 8° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- de la délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023 relative au 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 (MPR Copropriété Outre-mer).

Dans le cadre du Plan « France Relance », le Gouvernement a souhaité la création du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété (MPR Copropriété), aide collective unique à destination de toutes les copropriétés engageant des travaux de rénovation énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 35 %.

La création de ce régime d'aide se fonde sur le décret n° 2020-1750 du 28 décembre 2020, qui permet à l'Agence de financer les travaux de rénovation énergétique réalisés en parties communes ou d'intérêt collectif dans toute copropriété, qu'elles présentent ou non des signes de difficulté.

Toutefois, le régime d'aide MPR Copropriété lancé le 1<sup>er</sup> janvier 2021<sup>1</sup> est apparu inadapté aux enjeux et aux spécificités des territoires ultra-marins, s'agissant à la fois des conditions d'octroi de l'aide « socle » (conditionné, en métropole, à l'atteinte d'un gain de performance énergétique minimal de 35 % justifié par une évaluation énergétique), des modalités d'attribution des primes et de la nature des travaux subventionnables.

En effet, la condition de gain énergétique de 35 % prévue par le régime MPR Copropriété a été modélisée 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 de gain énergétique n'est pas adapté aux conditions climatiques dans les départements et régions d'Outre-mer - Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte - (DROM), confrontés 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 – lesquels visent essentiellement à améliorer le confort d'été et à lutter contre la chaleur – diffère de celle d'un projet de rénovation énergétique en climat tempéré.

Dans ce contexte, et conformément aux engagements pris par la Première ministre lors de son déplacement à la Réunion du 11 au 13 mai 2023, un régime d'aide pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique dédié aux syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans les DROM a été adopté par la délibération n° 2023-24 du Conseil d'administration de l'Anah du 14 juin 2023.

---

<sup>1</sup> Délibération n° 2020-54 du 2 décembre 2020 (en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024 : délibération n°2023-47 du 6 décembre 2023).

Cette délibération prévoit :

- le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété, en appui notamment de l'action du syndic, à hauteur de 30 % de la dépense subventionnable plafonnée à 600 euros par logement, avec un montant minimum d'aide de 900 euros par copropriété ;
- le financement d'une aide socle aux travaux, dès lors que la copropriété réalise un bouquet de travaux à choisir parmi une liste de travaux spécifiques aux DOM. Cette aide est versée au syndicat de copropriétaires jusqu'à 25 % du montant des travaux subventionnables plafonnés à 25 000 euros par logement, pouvant être complétée par plusieurs primes forfaitaires cumulables entre elles :
  - o une prime forfaitaire de 1 000 euros par logement lorsque la copropriété engage un bouquet de travaux ambitieux ;
  - o une prime forfaitaire au titre de chaque propriétaire occupant très modeste ou modeste, d'un montant respectif de 3 000 euros et de 1 500 euros (prime versée au syndicat de copropriétaires).
- le financement d'une prime forfaitaire complémentaire de 3 000 euros pour les copropriétés fragiles sous réserve d'une valorisation des CEE par l'Anah.

Ces aides à l'AMO et aux travaux de rénovation énergétique doivent faire l'objet de deux demandes de subvention distinctes, la demande de subvention d'AMO pouvant précéder celle relative aux travaux.

En application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (8° du I de l'article R. 321-12 du CCH), du règlement général de l'Agence (RGA) et de la délibération précitée du 14 juin 2023, la présente instruction précise :

- les copropriétés éligibles au régime d'aide MPR Copropriété Outre-mer (point 2) ;
- les travaux subventionnables et leurs caractéristiques techniques (point 3) ;
- les conditions d'octroi de l'aide (point 4) ;
- les modalités d'instruction, d'attribution et de paiement de l'aide au titre des prestations d'AMO (point 5) ;
- les modalités d'instruction, d'attribution et de paiement de l'aide au titre des travaux (point 6) ;
- les modalités de paramétrage informatique (point 7) ;
- les modalités de valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) (point 8) ;
- les modalités d'entrée en vigueur du régime d'aide MPR Copropriété Outre-mer (point 9).

## 2. Copropriétés éligibles

### 2.1. Conditions générales d'éligibilité de la copropriété

#### ➤ *Situation géographique de la copropriété*

L'octroi de l'aide MPR Copropriété Outre-mer est réservé aux copropriétés situées dans les départements et régions d'Outre-mer, à savoir la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte (DROM).

#### ➤ *Ancienneté du ou des bâtiments concernés*

L'octroi de l'aide MPR Copropriété Outre-mer 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 15 ans au moins à la date de notification de la décision d'octroi de la subvention<sup>2</sup>. Ce délai de 15 ans court à compter de la date d'achèvement de l'immeuble. Il ne court ni à compter de la date de sa mise en copropriété, ni à compter de la date du dernier permis modificatif.

#### ➤ *Immatriculation de la copropriété*

En application du III de l'article L. 711-6 du CCH, le syndicat de copropriétaires ne peut obtenir une aide de l'Anah au titre du régime d'aide MPR Copropriété Outre-mer qu'à la condition que la copropriété dispose d'une immatriculation au registre national des copropriétés à jour à la date du dépôt de la demande. Par conséquent, il appartient aux services instructeurs de s'assurer cumulativement que :

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

A défaut, la subvention ne pourra pas être octroyée.<sup>3</sup>

#### ➤ *Etat de la copropriété*

Pour être éligibles à MPR Copropriété Outre-mer, les copropriétés doivent présenter un fonctionnement sain au regard de la gouvernance : organes de gestion présents (conseil syndical et syndic de copropriété), règlement de copropriété publié, taux de présence en assemblée générale suffisant<sup>4</sup>.

Une fiche « Etat de la copropriété » renseignant un ensemble d'indicateurs (gestion, fonctionnement, technique, juridique, etc.) est jointe à la demande de subvention (pour les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage et pour les travaux). Le modèle de fiche est annexé à la présente instruction (cf. annexe n°2).

---

<sup>2</sup> Sous réserve des dérogations autorisées par le RGA (article 6).

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Apprécie notamment au regard des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

➤ *Usage prépondérant d'habitation*

Conformément aux dispositions du 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH et à l'article 15-H du RGA, les immeubles concernés par MPR Copropriété Outre-mer doivent être affectés de manière prépondérante à usage d'habitation principale (au moins 75 % des lots principaux ou à défaut 75 % des tantièmes de lots dédiés à l'habitation principale de leurs occupants, ce seuil étant ramené à 65 % pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins).

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

Ce seuil de 75 % (ou 65 % pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins) est calculé 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.

➤ *Inéligibilité au régime d'aide MPR Copropriété Outre-mer*

Ne peuvent pas faire l'objet d'une subvention au titre du régime d'aide MPR Copropriété Outre-mer :

- les copropriétés en difficulté inscrites dans l'un des programmes suivants : OPAH Copropriétés Dégradées, volet copropriétés dégradées d'une OPAH, Plan de sauvegarde et ORCOD. Le financement de ces copropriétés relève de la délibération relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ;
- les copropriétés présentant des difficultés techniques, financières, sociales ou juridiques importantes (arrêté de péril ou d'insalubrité sur les parties communes, copropriété sous administration provisoire, copropriété en constat de carence, etc.). Pour ces copropriétés, la résolution de ces difficultés, ainsi que la levée des arrêtés liés, le cas échéant, constituent des préalables à une demande éventuelle de subvention au titre du présent régime d'aide ;
- les bâtiments détenus en monopropriété.

## **2.2. Cas des copropriétés composées de plusieurs bâtiments**

Les copropriétés composées de plusieurs bâtiments sont éligibles à MPR Copropriété Outre-mer. Les travaux peuvent porter sur toute la copropriété ou sur certains bâtiments seulement. L'éligibilité des travaux est examinée pour chaque bâtiment.

Des audits énergétiques distincts doivent être produits pour chaque bâtiment non mitoyen.



L'aide « socle » MPR Copropriété Outre-mer et les primes forfaitaires « rénovation globale » et « public modeste/très modeste » complémentaires à l'aide « socle » MPR Copropriété Outre-mer sont accordées au syndicat de copropriétaires selon le nombre de logements compris dans les bâtiments où les critères d'attribution de l'aide « socle » et de ces primes sont respectés (*cf.* point 6.1.2).

### **2.3. Cas des copropriétés fragiles**

Le critère de fragilité de la copropriété est examiné au moment du dépôt de la demande de subvention pour travaux.

La fiche « Etat de la copropriété » prévue au point 2.1 et à l'annexe n°2 permet d'apprécier la fragilité de la copropriété. Elle est jointe à la demande de subvention (pour les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage et pour les travaux). Pour bénéficier de la prime « Copropriété fragile », la copropriété doit répondre aux conditions d'éligibilité alternatives suivantes :

- se situer dans le périmètre d'un quartier NPNRU (Nouveau Plan national de renouvellement urbain) ; ou
- connaître un taux d'impayés des charges de copropriété supérieur ou égal à 8 % du budget voté. Ce taux d'impayés est calculé sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la date de dépôt de la demande de subvention.

Le taux d'impayés est calculé dans les conditions suivantes :

- o le montant des impayés se calcule en faisant la somme des débits des copropriétaires (sommes exigibles) soustraite de la somme des crédits des copropriétaires (excédents versés : voir compte 450) ;
- o le dénominateur est le budget exécuté de l'année N-2 (exercice clos) approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans le cas où la demande MPR Copropriété Outre-mer concerne une partie seulement des bâtiments de la copropriété, le calcul des taux d'impayés est réalisé au niveau des bâtiments concernés par les travaux lorsque le règlement de copropriété et l'état descriptif de division le permettent, et non à l'échelle de toute la copropriété.

## **3. Travaux subventionnables**

L'aide est destinée à financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties communes et les 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.

Par dérogation à la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 relative à la liste des travaux recevables et autres dépenses associées, relèvent des travaux subventionnables au titre de MPR Copropriété Outre-mer les travaux figurant dans le tableau ci-dessous. Ces travaux relèvent obligatoirement de l'un des quatre champs d'intervention suivants : toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle et équipements collectifs (*cf.* point 6.1.2).

En outre, pour être subventionnables, ces travaux doivent répondre aux conditions (notamment celles renvoyant aux critères de performance) définies :

- pour les travaux de protection solaire de la toiture : dans la fiche standardisée CEE [BAR-EN-109 - Réduction des apports solaires par la toiture \(France d'outre-mer\)](#) ;
- pour les travaux d'isolation thermique de la toiture : dans la fiche standardisée CEE [BAR-EN-106 - Isolation de combles ou de toitures \(France d'outre-mer\)](#) ;
- pour les travaux de protection solaire des parois opaques donnant sur l'extérieur (pour lesquels il n'existe pas de fiche standardisée CEE) : dans le tableau ci-après (p. 9 à 11) ;
- pour les travaux d'isolation thermique des parois opaques (uniquement pour les Hauts-de-la-Réunion) : dans la fiche standardisée CEE [BAR-EN-107 - Isolation des murs \(France d'outre-mer\)](#) ;
- pour les travaux de protection solaire des parois vitrées : dans la fiche standardisée CEE [BAT-EN-110 : protections des baies contre le rayonnement solaire \(France d'Outre-mer\)](#) ;
- pour les travaux d'amélioration des équipements de production d'eau chaude sanitaire : dans la fiche standardisée CEE [BAR-TH-135 - Chauffe-eau solaire collectif \(France d'outre-mer\)](#) ou [BAR-TH-148 : Chauffe-eau thermodynamique à accumulation](#) ;
- pour les travaux d'amélioration des équipements de production de chauffage (uniquement pour les Hauts-de-la-Réunion) : dans le tableau ci-après (p. 9 à 11) ;
- pour les travaux d'amélioration de la ventilation naturelle (pour lesquels il n'existe pas de fiche standardisée CEE) : dans le tableau ci-après (p. 9 à 11).

Les fiches standardisées CEE mentionnées ci-dessus dans leur version en vigueur à la date du 1<sup>er</sup> septembre 2023 sont jointes en annexe n°7. Les principales conditions définies par ces fiches sont synthétisées dans le tableau ci-après (p. 9 à 11). Ce tableau ne se substitue pas aux fiches standardisées CEE lorsqu'elles existent. En revanche, il peut contenir des conditions supplémentaires à satisfaire pour que les travaux soient subventionnables.

Les travaux subventionnables au titre du régime d'aide MPR Copropriété Outre-mer respectent les normes para-cycloniques et antisismiques en vigueur.

Des travaux induits peuvent être pris en compte dans la dépense subventionnable dans la mesure où ils sont indissociables de l'exécution des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Il peut s'agir, par exemple, de la dépose et de la repose de la couverture de tôle existante ou du déplacement de colonnes d'eaux pluviales dans le cadre de l'installation d'une surtoiture ventilée, ou encore de la mise en place d'un pare-pluie ou du prolongement de la toiture dans le cadre de l'installation d'un bardage ventilé.



Champ d'intervention	Travaux subventionnables	Critères de performance	Equipements éligibles
Toiture	Protection solaire de la toiture <i>Ces travaux doivent conduire à la protection d'une part prépondérante de la surface de la toiture donnant sur l'extérieur</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facteur solaire <math>\leq 0,03</math> (0,02 pour Mayotte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'une toiture ou d'éléments de toiture permettant la réduction des apports solaires. La toiture peut être constituée d'un système assurant : <ul style="list-style-type: none"> <li>à lui seul le facteur solaire requis : système de protection de la toiture, type tôles réfléchissantes ;</li> <li>ou d'une intégration d'éléments séparés dont la composition permet d'atteindre le facteur solaire requis : surtoiture ventilée permettant de couvrir une part prépondérante de la surface de toiture existante avec un taux d'ouverture* <math>\geq 5\%</math>.</li> </ul> </li> <li>Les travaux font mention de la liste des éléments constituant la toiture et leurs caractéristiques techniques (couleur ou coefficient d'absorption, résistance thermique, émissivité, etc. selon la nature des matériaux) ;</li> <li>L'application de peintures réfléchissantes sur la toiture en place n'est pas éligible.</li> </ul>
	Isolation thermique de la toiture	<ul style="list-style-type: none"> <li>Résistance thermique <math>\geq 1,5 \text{ m}^2.\text{K/W}</math> (<math>2 \text{ m}^2.\text{K/W}</math> pour les Hauts de La Réunion)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isolation thermique de l'ensemble de la toiture mettant en œuvre un procédé d'isolation comportant un ou des isolants présentant une résistance thermique totale R, évaluée selon la norme NF EN 12664, la norme NF EN 12667 ou la norme NF EN 12939 pour les isolants non-réfléchissants ou la norme NF EN 16012 pour les isolants réfléchissants.</li> </ul>
Parois extérieures	Protection solaire des parois opaques donnant sur l'extérieur <i>Ces travaux doivent conduire à la protection d'une part prépondérante des parois opaques donnant sur l'extérieur</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facteur solaire <math>\leq 0,09</math> (0,08 pour Mayotte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bardage ventilé respectant les trois conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>taux d'ouverture* à l'extrémité basse de la paroi <math>\geq 3\%</math> ;</li> <li>taux d'ouverture* à l'extrémité haute de la paroi <math>\geq 3\%</math> ;</li> <li>la distance horizontale séparant la face intérieure du pare-soleil et la face extérieure de la paroi est telle que, sur toute la hauteur de la paroi, une surface horizontale libre au moins égale à 3 % de la surface de la paroi est ménagée pour assurer le passage libre de l'air.</li> </ul> </li> </ul>
	Isolation thermique des parois opaques (uniquement pour les Hauts de La Réunion) <i>Ces travaux doivent conduire à la protection d'une part prépondérante de la surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Résistance thermique <math>\geq 2 \text{ m}^2.\text{K/W}</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Procédé d'isolation thermique mettant en œuvre un ou des isolants présentant une résistance thermique totale R, évaluée selon la norme NF EN 12664, la norme NF EN 12667 ou la norme NF EN 12939 pour les isolants non-réfléchissants ou la norme NF EN 16012 pour les isolants réfléchissants.</li> <li>Lorsqu'il est nécessaire de protéger les matériaux d'isolation thermique contre les transferts d'humidité pour garantir la performance de l'ouvrage, leur pose est</li> </ul>

Champ d'intervention	Travaux subventionnables	Critères de performance	Equipements éligibles
	<i>des murs donnant sur l'extérieur</i>		accompagnée de l'installation d'un pare-vapeur ou de tout autre dispositif permettant d'atteindre un résultat équivalent. Un procédé d'isolation est constitué de l'association d'un matériau isolant et de dispositifs de fixation et de protection (tels que des revêtements, parements, membranes continues si nécessaire) contre des dégradations liées à son exposition aux environnements extérieurs et intérieurs (telles que le rayonnement solaire, le vent, la pluie, la neige, les chocs, l'humidité, le feu), en conformité avec les règles de l'art.
	Protection solaire des parois vitrées <i>Ces travaux doivent être réalisés sur une part prépondérante du nombre total des parois vitrées de la copropriété donnant sur l'extérieur</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facteur solaire <math>\leq 0,04</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pose de pare-soleil horizontaux de plus de 50 centimètres de débord ;</li> <li>Pose de brise-soleil verticaux ;</li> <li>Pose de protections solaires mobiles extérieures dans le plan de la baie, telles que volets projetables, volets persiennes entrebaillables, stores à lames opaques ou stores projetables ;</li> <li>Pose de lames orientables opaques.</li> </ul>
<b>Amélioration de la ventilation naturelle</b>	Installation de menuiseries d'ouvrant mobiles	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tout changement de menuiseries d'ouvrants portant une partie fixe par des menuiseries d'ouvrant mobiles, dont la surface ouvrante est supérieure à celle existante et est modulable par des systèmes de fixation (dispositifs de blocage de la position ouverte par baïonnette, vérin, etc.).</li> </ul>
	Installation de brasseurs d'air fixes	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brasseurs d'air fixes</li> </ul>
	Installation de doubles portes palières ventilantes	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doubles portes palières ventilantes</li> </ul>
<b>Equipements collectifs</b>	Amélioration des équipements de production d'eau chaude sanitaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les chauffe-eaux solaires : taux de couverture solaire T<sup>5</sup> sur les besoins en eau chaude sanitaire de soutirage &gt; 50 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chauffe-eau solaire collectif</li> <li>Chauffe-eau thermodynamique collectif à accumulation</li> </ul>

<sup>5</sup> Le taux de couverture solaire T est défini comme le ratio de l'énergie solaire utile (à la sortie du ballon de stockage pour les chauffe-eaux solaires collectifs ou fournie aux ballons d'appoints pour les chauffe-eaux solaires collectifs individualisés) sur les besoins en eau chaude sanitaire de soutirage.

Champ d'intervention	Travaux subventionnables	Critères de performance	Equipements éligibles
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les chauffe-eaux thermodynamiques : COP de l'équipement &gt; 2,5 pour une installation sur air extrait et &gt; 2,4 pour toute autre installation (le COP de l'équipement est mesuré conformément aux conditions de la norme NF EN 16147)</li> </ul>	
	Amélioration des équipements de production de chauffage (uniquement pour les Hauts de La Réunion)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Système de production de chauffage alimenté majoritairement par des énergies renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tout système de production de chauffage améliorant la performance énergétique pour l'utilisateur et alimenté majoritairement par des énergies renouvelables soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>biomasse ou solaire ;</li> <li>pompe à chaleur, dont pompe à chaleur hybride (avec un taux de couverture par la PAC d'au moins 70 %) ;</li> <li>réseau de chaleur urbain majoritairement alimenté par des énergies renouvelables ou de récupération.</li> </ul> </li> </ul>
*Le taux d'ouverture correspond à la surface d'ouverture rapportée à la surface de la paroi			

## 4. Conditions d'octroi de l'aide

L'octroi de l'aide MPR Copropriété Outre-mer est cumulativement conditionné à :

- la réalisation d'un audit énergétique (cf. point 4.1) ;
- le recours à une entreprise bénéficiant de la qualification « RGE » (« Reconnu Garant de l'Environnement ») pour la réalisation des travaux (cf. point 4.2) ;
- l'accompagnement de la copropriété par un opérateur assurant une prestation d'AMO (cf. point 4.3).

### 4.1. Réalisation d'un audit énergétique

L'octroi de l'aide MPR Copropriété Outre-mer est subordonné à la production d'un audit énergétique réalisé à l'échelle du ou des bâtiments constitutifs de la copropriété.

Cet audit est réalisé sur la base d'un échantillonnage représentatif de l'ensemble des logements du ou des bâtiments constitutifs de la copropriété, en termes de surface, d'orientation, d'étage, etc.

Cet audit comprend :

- une évaluation de la consommation annuelle d'énergie finale et primaire, ainsi que des émissions de gaz à effet de serre pour les usages de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation, d'éclairage et de chauffage<sup>6</sup>, telle que résultant de la situation existante avant travaux et telle que projetée après travaux ;
- une évaluation quantitative ou qualitative du confort thermique tel que résultant de la situation existante avant travaux et tel que projeté après travaux. Cette évaluation intègre une appréciation de la qualité de l'enveloppe en termes de protection solaire, de taux de renouvellement d'air et de l'impact des apports de chaleur internes ;
- des préconisations concernant les travaux à réaliser et les critères de performance technique à satisfaire. Ces préconisations portent sur :
  - o l'installation de protections solaires des toits, des parois opaques et des parois vitrées,
  - o l'amélioration de la porosité des façades en vue de favoriser un fonctionnement débitant du logement de façon naturelle,
  - o l'amélioration de la vitesse d'air par des brasseurs d'air à haute efficacité aérodynamique et énergétique,
  - o les systèmes énergétiques de climatisation (ou à défaut, de VMC) et de production d'eau chaude sanitaire,
  - o les systèmes de chauffage et de ventilation pour les Hauts de La Réunion,
  - o les apports de chaleur internes, leurs niveaux de puissance et leur mode de gestion,

---

<sup>6</sup> Evaluation pour l'usage de chauffage uniquement requise pour les Hauts de La Réunion.

- une estimation, à l'échelle de la copropriété, des économies d'énergie en kWh et en euros par rapport à la situation de référence modélisée, ainsi que du coût des travaux détaillés par action,
- un rappel de l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Cet audit est joint au dossier de demande d'aide aux travaux (annexe n° 4).

## **4.2. Recours à une entreprise RGE**

Conformément au 1° c) de la délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, les travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être obligatoirement réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement) lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux. Les postes de travaux concernés sont ceux visés dans le décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 modifié.

Par dérogation, du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 1<sup>er</sup> janvier 2025, les travaux peuvent être réalisés par des entreprises démontrant avoir déposé une demande de qualification ou de certification « RGE » auprès d'un organisme habilité.

## **4.3. Accompagnement obligatoire du syndicat de copropriétaires**

### **4.3.1. Modalités de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage**

L'octroi de l'aide MPR Copropriété Outre-mer est conditionné à l'accompagnement du syndicat de copropriétaires par un opérateur assurant une prestation d'AMO.

Le prestataire réalisant la mission d'AMO doit être référencé sur le site [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr).

Lors de sa demande de référencement, l'organisme doit fournir un contrat d'AMO comprenant les missions définies au point 4.3.2 ci-après.

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

a) La mission d'AMO peut être assurée par un opérateur spécialisé en ingénierie financière et en accompagnement social<sup>7</sup>. Il doit en outre disposer de compétences techniques. Cet opérateur intervient :

- Cas 1 : soit dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat de copropriétaires. La prestation peut alors être financée par l'Anah dans les conditions définies ci-après (cf. point 5), sur la base du contrat ou du projet de contrat joint à la demande de subvention.
- Cas 2 : soit pour le compte d'une collectivité en dehors de tout programme opérationnel de l'Agence. Une collectivité peut, par exemple, avoir passé un marché avec un opérateur notamment pour procéder au repérage et à l'accompagnement des copropriétés sur son territoire. C'est notamment le cas dans le cadre de missions exercées par un espace Conseil France Rénov' (financement SARE). Dans ce cas la

<sup>7</sup> Cet opérateur n'a pas à être agréé ou habilité par l'Anah.

collectivité peut missionner cet opérateur pour l'exercice d'une mission d'accompagnement spécifique à destination des copropriétés en question. Le syndicat de copropriétaires bénéficie ainsi d'une prestation d'AMO gratuite. Seuls les travaux, et non l'accompagnement, feront donc l'objet d'une demande de subvention au titre de MPR Copropriété Outre-mer. La demande de subvention doit alors comprendre les justificatifs de la prestation d'AMO et de son contenu. Dans les cas où le syndicat de copropriétaires rencontre des difficultés pour obtenir les justificatifs de l'exercice des prestations, les services instructeurs peuvent solliciter directement la collectivité.

La prestation d'AMO exercée sous l'égide de la collectivité peut à titre exceptionnel répondre à une partie seulement des attendus de l'Anah (cf. point 4.3.2) et faire l'objet d'un complément de mission matérialisé par la conclusion d'un contrat entre le syndicat de copropriétaires et l'opérateur. Ce complément ne peut concerner que des prestations d'accompagnement non encore financées dans le cadre de la prestation d'accompagnement initiale ou du programme SARE. Cette part de la mission d'accompagnement directement financée par le syndicat de copropriétaires peut faire l'objet d'une demande de subvention.

**Concernant l'articulation avec le programme SARE :**

Le programme SARE peut financer différentes prestations d'information et d'accompagnement au bénéfice de la copropriété engagée dans son projet de rénovation énergétique : information de premier niveau (Acte A1), conseil personnalisé (A2), audit énergétique (A3), accompagnement à la réalisation des travaux – phase préparatoire (A4), accompagnement dans l'avancement du chantier (A4 *bis*) et maîtrise d'œuvre (A5).

La réalisation de la prestation A4 *bis* équivaut au contenu de la prestation d'AMO obligatoire définie par la présente instruction.

Si la copropriété bénéficie d'un accompagnement global A4 *bis* pour son projet de travaux éligible à MPR Copropriété Outre-mer, financé dans le cadre de SARE, la copropriété est éligible à l'aide MPR Copropriété Outre-mer au titre des travaux mais ne peut pas bénéficier d'un financement de l'Anah pour l'accompagnement en plus du financement prévu dans le programme SARE.

Lorsque la copropriété a bénéficié d'une prestation A1, A2, A3 ou A4, la copropriété doit recourir à une AMO complémentaire répondant aux attendus de la présente instruction. Cette prestation d'AMO peut être financée dans le cadre de MPR Copropriété Outre-mer et intervenir, le cas échéant, après accompagnement par un espace Conseil France Rénov' sur les prestations SARE A1, A2, A3 et/ou A4.

- Cas 3 : soit dans le cadre d'une OPAH, d'un PIG ou d'un POPAC. La subvention pour les prestations d'AMO n'est pas exclusive de l'aide attribuée pour les prestations de suivi-animation des opérations programmées, des programmes d'intérêt général et des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés financés par l'Agence, sous réserve que les prestations réalisées dans ces deux cadres ne se recoupent pas. L'opérateur en charge de ces prestations peut être l'opérateur de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires.



Ainsi, lorsque la copropriété se situe sur le périmètre d'une OPAH, d'un PIG ou d'un POPAC, deux cas de figure peuvent se présenter :

- 1) La mission peut être réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH, du PIG ou de l'ingénierie opérationnelle du POPAC ou par un autre opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat de copropriétaires (*cf.* Cas 1 *supra*). La prestation peut faire l'objet d'un financement dans les conditions de la présente instruction. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire de signer un avenant à la convention d'OPAH, de PIG ou de POPAC, l'accompagnement de la copropriété n'étant pas pris en charge dans le cadre du suivi-animation du dispositif opérationnel. Les dossiers de subventions seront alors traités « en diffus ».
- 2) La mission peut être réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH ou en charge de l'ingénierie opérationnelle du POPAC dans le cadre du marché déjà passé avec la collectivité maître d'ouvrage. Dans ce cas, un avenant au contrat passé entre la collectivité et l'opérateur est conclu afin d'intégrer les nouvelles missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans les conditions définies ci-dessus. Un avenant à la convention d'OPAH ou de POPAC est également conclu afin d'y intégrer ces nouvelles copropriétés, ces nouvelles missions et ces nouveaux objectifs. Cette prestation est alors financée dans le cadre et les conditions du suivi-animation de l'OPAH ou de la mission d'ingénierie opérationnelle du POPAC, dans la limite du montant plafond applicable au suivi-animation (part fixe uniquement).

b) La mission d'accompagnement peut être réalisée par d'autres organismes, notamment :

- le maître d'œuvre de l'opération (un contrat spécifique d'AMO est exigé dans ce cas) ;
- un opérateur de tiers-financement.

Ces organismes doivent être indépendants de tout fournisseur de matériaux, d'énergie ou d'équipements et de tout prestataire en charge de l'exploitation et de la maintenance des bâtiments de la copropriété concernée.

c) La mission d'AMO ne peut en aucun cas être réalisée par les organismes suivants :

- une entreprise participant directement à la réalisation des travaux subventionnés ;
- une entreprise liée (contractuellement, statutairement, financièrement, *etc.*) à une entreprise participant à la réalisation des travaux ou à un fournisseur d'énergie de la copropriété ;
- le syndic de la copropriété concernée par la demande de subvention.

### 4.3.2. Contenu de la prestation d'AMO

La prestation d'AMO doit comprendre les éléments suivants prévus au b) du 2° de la délibération relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre de MPR Copropriété en Outre-mer (en l'état actuel de la réglementation, la délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023) :

➤ *Accompagnement technique :*

- accompagnement et conseil du syndicat de copropriétaires dans l'élaboration de l'audit énergétique et d'un projet de travaux cohérent 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 d'apprécier l'occupation de la copropriété. Cette enquête doit permettre de :
  - 1) connaître la situation financière des occupants et les difficultés sociales éventuelles :
    - composition des ménages ;
    - ressources des occupants (propriétaires et locataires) au regard des plafonds relatifs aux « propriétaires occupants modestes ou très modestes » (application des plafonds de ressources « autres collectivités » définis par l'arrêté du 24 mai 2013 modifié<sup>8</sup> et révisés annuellement par circulaire du Directeur général de l'Anah – cf. point 6.1.2 pour plus de précisions sur ces plafonds de ressources),
    - existence de situations de dettes des copropriétaires.
  - 2) connaître les conditions d'occupation :
    - présence de situations sociales difficiles (handicap, personnes isolées, familles monoparentales, etc.) ;
    - identification de difficultés d'occupation (sur-occupation, problèmes sanitaires ou d'inconfort, squat, etc.).

Le rapport d'enquête sociale doit mentionner explicitement le nombre de :

- réponses à l'enquête ;
- logements occupés par des ménages modestes ;
- logements occupés par des ménages très modestes.

Pour les copropriétés bénéficiant d'une valorisation de CEE par l'Anah (c'est-à-dire les copropriétés éligibles à la prime « copropriété fragile »), l'enquête sociale doit permettre d'obtenir des réponses pour au moins 50 % des occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) afin d'identifier les ménages en situation de « précarité énergétique » et les ménages en situation de « grande précarité énergétique » (cf. point 8).

---

<sup>8</sup> Arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (modifié par l'arrêté du 22 novembre 2023).

- recensement des copropriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes (application des plafonds de ressources « autres collectivités » définis par l'arrêté du 24 mai 2013 modifié et révisés annuellement par circulaire du Directeur général de l'Anah – cf. point 6.1.2 pour plus de précisions sur ces plafonds de ressources).

➤ *Accompagnement financier :*

- accompagnement de la copropriété pour le 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, le cas échéant, des financements complémentaires, dont les certificats d'économie d'énergie (CEE)<sup>9</sup> ;
- accompagnement du syndicat de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

De plus, l'opérateur d'AMO ou le maître d'œuvre de l'opération assurant la prestation d'AMO est invité à proposer au syndicat de copropriétaires les prestations suivantes :

- information sur la nécessité d'inclure un comptage différencié entre le chauffage et l'eau chaude sanitaire ;
- remise d'un guide d'utilisation du logement après travaux ;
- information sur les bonnes pratiques pour maintenir un air sain dans son logement ;
- information sur la maintenance des équipements de chauffage et de ventilation ;
- information sur les bonnes pratiques pour se prémunir des pics de chaleur.

Ces prestations peuvent, le cas échéant, être intégrées au montant de la dépense subventionnable.

## 5. Instruction, attribution et paiement de la subvention au titre des prestations d'AMO

La demande de subvention au titre des prestations d'AMO est déposée et instruite dans les conditions définies au chapitre III du RGA et précisées ci-dessous. Vous trouverez en annexe n°3 à la présente instruction le modèle de demande de subvention pour des prestations d'AMO.

### 5.1. Modalités de financement de l'AMO

L'aide octroyée au syndicat de copropriétaires se calcule par application d'un taux maximum de 30 % au montant HT de la dépense subventionnable plafonnée à 600 € par logement.

Une aide minimale de 900 € est octroyée au syndicat de copropriétaires, même dans les cas où la subvention calculée est inférieure.

---

<sup>9</sup> Pour mémoire, les copropriétés qui bénéficient de la prime pour les copropriétés fragiles ou en difficulté doivent réserver l'exclusivité de la valorisation des CEE à l'Anah.

A titre d'exemple, dans le cas d'une copropriété de quatre logements, le plafond de dépenses subventionnables est égal à 600 € (plafond par logement) multiplié par 4 soit 2.400 €. Si l'on multiplie ce plafond de dépenses subventionnables par le taux maximum d'aides de 30 %, on arrive à un total de 720 € de subvention à l'échelle de la copropriété. Ce montant étant inférieur à 900 €, le syndicat de copropriétaires aura droit au versement d'une aide de 900 €.

## **5.2. Constitution du dossier de demande et pièces à fournir**

La liste des pièces justificatives à fournir à l'appui des demandes de subvention et de paiement pour les prestations d'AMO est jointe en annexe n°4 de la présente instruction.

## **5.3. Instruction de la demande**

Essentielle à l'instruction de la demande de subvention de la prestation d'AMO, la fiche « Etat de la copropriété » comporte un certain nombre d'informations obligatoires (en gras dans le document type en annexe n°2). Il s'agit notamment des informations relatives au nombre total de lots, au nombre de lots ou de tantièmes à usage d'habitation principale, au nombre de propriétaires occupants, à la présence d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité, à la réalisation d'un audit énergétique, *etc.*

En l'absence de ces informations obligatoires, le dossier est réputé incomplet et une demande de pièces complémentaires est adressée au demandeur. A titre d'exemple, si le numéro d'immatriculation de la copropriété au registre national d'immatriculation des copropriétés n'est pas renseigné, une demande d'informations complémentaires est nécessaire.

Les données figurant dans cette fiche sont déclaratives, elles n'ont pas à être attestées par la production de documents justificatifs. Par exemple, l'audit énergétique n'a pas à être joint à la demande de subvention pour l'AMO, la mention de sa réalisation dans la fiche « Etat de la copropriété » est suffisante.

En application du 2° b) de la délibération relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre de MPR Copropriété en Outre-mer, le service instructeur vérifie :

- le contenu de la mission, qui doit être complet et conforme aux dispositions du point 4.3.2 de la présente instruction ;
- l'adéquation du profil de l'acteur en charge des missions d'AMO, conformément au point 4.3.1 de la présente instruction.

## **5.4. Décision d'attribution**

Dans les conditions prévues par l'article 29 du RGA, la décision d'attribution de la subvention d'AMO mentionne les caractéristiques et le coût de l'opération, le taux et le montant de l'aide, le délai maximum de commencement d'exécution de la mission d'AMO, la durée fixée pour justifier de l'achèvement de l'opération, les modalités de paiement et les dispositions relatives à son reversement éventuel.

Un modèle de décision d'attribution de subvention est joint en annexe n°5 à la présente instruction.

Le délai pour le démarrage de l'opération d'AMO est fixé à un an à compter de la notification de la décision attributive de la subvention.

Le délai pour l'achèvement de l'opération est fixé par les services instructeurs dans la décision attributive de subvention. Ce délai doit *a minima* couvrir la durée de l'opération de travaux. Il est donc préconisé aux services instructeurs de fixer un délai de cinq ans à compter de la notification de la décision attributive de subvention au titre de l'AMO pour l'achèvement de l'opération. L'achèvement de la mission doit être justifié par une demande de paiement adressée concomitamment à la demande de paiement du solde de la subvention pour travaux. Ce délai peut être prorogé de deux ans dans les conditions de l'article 29 *bis* du RGA.

## **5.5. Paiement de la subvention**

En l'absence de subvention pour travaux (que les travaux n'aient pas été engagés par la copropriété, qu'elle les ait réalisés sans solliciter de subvention de l'Anah ou que la demande de subvention pour travaux ait été rejetée), il est procédé au paiement de la subvention d'AMO à hauteur des prestations effectuées. Ce versement intervient sur justification de réalisation de tout ou partie de la prestation d'AMO.

Les pièces à fournir à l'appui de la demande de paiement sont précisées à l'annexe n°4.

En application de l'article R. 321-17 du CCH et de la délibération n° 2020-49 du 2 décembre 2020 modifiée<sup>10</sup>, les règles relatives à l'écèlement sont applicables.

## **6. Instruction, attribution et paiement de la subvention au titre des travaux**

### **6.1. Subvention Anah**

#### **6.1.1. Dépenses subventionnables**

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

Pour la détermination des dépenses subventionnables, il convient donc de prendre en compte tous les travaux, même ceux réalisés sur des lots non dédiés à l'habitation tels que les commerces en rez-de-chaussée.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre (excepté le contrat d'AMO dans le cas où l'AMO est également maître d'œuvre) ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS et bureau de contrôle technique, diagnostics techniques, *etc.*) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au *pro rata* des travaux subventionnés.

---

<sup>10</sup> Délibération n°2020-49 relative aux modalités d'application de la règle d'écèlement définie à l'article R.321-17 du code de la construction et de l'habitation (CCH) (modifiée par les délibérations n°2021-14 du 10 mars 2021 et n°2021-21 du 16 juin 2021).

En application de l'article 4 du RGA et de la délibération n°2023-52 du 6 décembre 2023<sup>11</sup>, une mission de maîtrise d'œuvre complète réalisée par un maître d'œuvre professionnel est exigée lorsque le montant des travaux subventionnables excède 100 000 € HT. Cette mission recouvre les missions de conception et de définition du projet ainsi que celles de direction et de contrôle d'exécution des travaux effectués par les entreprises. Elle peut également comprendre le pilotage et la coordination du chantier. Elle doit être réalisée par un maître d'œuvre professionnel n'ayant aucun lien avec une entreprise réalisant les travaux et disposant des assurances responsabilité requises par la profession.

### **6.1.2. Travaux et plafond**

#### **➤ Aide « socle »**

L'aide au syndicat de copropriétaires est plafonnée à 25 % du montant HT des travaux subventionnables au titre de l'amélioration de la performance énergétique, pris en compte dans la limite d'un montant total de travaux de 25 000 € HT multiplié par le nombre de logements de la copropriété, quel que soit leur statut d'occupation (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant, *etc.*).

Cette aide n'est versée que si les deux conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- 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 ;
- le projet de travaux comprend obligatoirement des travaux sur la toiture ou sur les parois extérieures.

L'obligation tenant à la réalisation d'une combinaison de travaux vise à garantir une rénovation globale et performante de la copropriété.

Des exemples de l'application de ces conditions sont donnés à titre d'illustration dans le tableau ci-après :

---

<sup>11</sup> Pour les dossiers déposés entre le 1<sup>er</sup> septembre et le 31 décembre 2023 : application de la délibération n° 2022-13 du 16 mars 2022 (abrogée par la délibération n°2023-52 du 6 décembre 2023).



1 <sup>er</sup> type de travaux		2 <sup>nd</sup> type de travaux		Eligibilité du projet de travaux à l'aide « socle »
Protection solaire de la toiture	+	Installation de brasseurs d'air fixes	→	✓
Protection solaire des parois vitrées	+	Amélioration des équipements de production d'eau chaude sanitaire	→	✓
Isolation thermique de la toiture	+	Protection solaire des parois vitrées	→	✓
Installation des menuiseries d'ouvrant mobiles	+	Amélioration des équipements de production d'eau chaude sanitaire	→	X (pas de travaux sur la toiture ou les parois extérieures)
Protection solaire de la toiture	+	Isolation thermique de la toiture	→	X (les deux travaux relèvent du même champ d'intervention)

Conformément à l'article R. 321-21-1 du CCH, l'aide accordée au syndicat de copropriétaires ne peut pas faire l'objet d'une majoration par les délégataires de compétences.

➤ *Prime « rénovation globale »*

Une prime de 1 000 € multipliée par le nombre de 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.

La réalisation de deux types de travaux relevant d'un même champ d'intervention est possible, dès lors que les conditions d'octroi de l'aide « socle » sont satisfaites.

Des exemples de l'application de ces principes sont donnés dans le tableau ci-dessous :

1 <sup>er</sup> type de travaux		2 <sup>ème</sup> type de travaux		3 <sup>ème</sup> type de travaux		Eligibilité du projet de travaux à l'aide-socle
Protection solaire de la toiture <i>Toiture</i>	+	Installation de brasseurs d'air fixe <i>Amélioration ventilation naturelle</i>	+	Protection solaire des parois vitrées <i>Parois extérieures</i>	→	✓
Protection solaire des parois vitrées <i>Parois extérieures</i>	+	Amélioration des équipements de production d'eau chaude sanitaire <i>Équipements collectifs</i>	+	Protection solaire des parois opaques <i>Parois extérieures</i>	→	✓
Isolation thermique de la toiture <i>Toiture</i>	+	Protection solaire des parois vitrées <i>Parois extérieures</i>	+	Amélioration des équipements de production d'eau chaude sanitaire <i>Équipements collectifs</i>	→	✓
Protection solaire de la toiture <i>Toiture</i>	+	Brasseurs d'air fixes <i>Équipements collectifs</i>	+	Isolation thermique de la toiture <i>Toiture</i>	→	✓

➤ *Prime « public modeste/très modeste »*

Une prime de 1 500 € est accordée au syndicat de copropriétaires au titre de chaque copropriétaire occupant aux ressources modestes.

Une prime de 3 000 € est accordée au syndicat de copropriétaires au titre de chaque copropriétaire occupant aux ressources très modestes.

Le caractère « modeste » ou « très modeste » des ressources des copropriétaires occupants est apprécié au regard des plafonds de ressources « autres collectivités »<sup>12</sup> définis par 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 (annexe 1 pour les propriétaires occupants aux ressources « très modestes » et annexe 2 pour les propriétaires occupants aux ressources « modestes »). Ces plafonds sont révisés annuellement par circulaire du Directeur général de l'Anah dans les conditions prévues à l'article 5 de l'arrêté.

Pour l'année 2023, ces plafonds de ressources ont été définis par la circulaire de la Directrice générale de l'Anah du 9 décembre 2022, publiée au Bulletin officiel du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires le 21 décembre 2022<sup>13</sup>. Il s'agit des plafonds suivants :

**Province**

<b>Nombre de personnes composant le ménage</b>	<b>Plafond de ressources...</b>	
	<b>des ménages à ressources « très modestes » (1)</b>	<b>des ménages à ressources « modestes » (2)</b>
1	<b>16 229</b>	<b>20 805</b>
2	<b>23 734</b>	<b>30 427</b>
3	<b>28 545</b>	<b>36 591</b>
4	<b>33 346</b>	<b>42 748</b>
5	<b>38 168</b>	<b>48 930</b>
Par personne supplémentaire	<b>4 813</b>	<b>6 165</b>

Pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, ces plafonds de ressources ont été définis par la circulaire de la Directrice générale de l'Anah du 29 novembre 2023, publiée au Bulletin officiel du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires le 6 décembre 2023<sup>14</sup>. Il s'agit des plafonds suivants :

<sup>12</sup> Pour les décisions d'octroi prises jusqu'à l'entrée en vigueur (soit le 30 novembre 2023) de l'arrêté du 22 novembre 2023 modifiant l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat, il doit être fait application des plafonds « Province ».

<sup>13</sup> <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0032774/TREL2235366C.pdf>

<sup>14</sup> <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0033254/TREL2332812C.pdf>

## Autres collectivités

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources...	
	des ménages à ressources « très modestes »	des ménages à ressources « modestes »
1	17 009	21 805
2	24 875	31 889
3	29 917	38 349
4	34 948	44 802
5	40 002	51 281
Par personne supplémentaire	5 045	6 462

Des précisions sur l'appréciation de ces plafonds de ressources (s'agissant, notamment, de la justification des conditions de ressources et de la composition des ménages) sont apportées dans la fiche 7 de l'instruction du 17 mai 2023 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah en matière de rénovation énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Les primes « public modeste/très modeste » sont versées au syndicat de copropriétaires.

### ➤ Prime « copropriété fragile »

Les copropriétés dites « fragiles »<sup>15</sup> bénéficient d'une prime de 3 000 € par logement. L'attribution de la prime est conditionnée à la cession à l'Anah d'un droit d'exclusivité pour l'enregistrement des CEE produits au titre des travaux réalisés par le syndicat de copropriétaires bénéficiant de cette prime (*cf.* point 8). Le demandeur fournit à l'Anah les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre les travaux d'économie d'énergie ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération.

**Les primes « rénovation globale », « public modeste / très modeste » et « copropriété fragile » ne sont mobilisables que si les conditions d'octroi de l'aide « socle » sont satisfaites.**

### ➤ Cumul de l'aide socle avec les primes

Toutes les primes susmentionnées sont cumulables entre elles, ainsi qu'avec l'aide « socle » et le financement de l'AMO, dans le respect des conditions d'écèlement en vigueur.

L'aide « socle », l'aide à l'accompagnement et les primes « rénovation globale », « public modeste / très modeste » et « copropriété fragile » sont versées au syndicat de copropriétaires puis réparties par le syndic entre les copropriétaires selon le règlement de copropriété.

<sup>15</sup> Voir point 2.3. pour la définition des copropriétés fragiles.

## 6.2. Constitution du dossier de demande et pièces à fournir

La demande de subvention est déposée sur le site [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr), également accessible depuis le site [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr). Le dépôt dématérialisé de la demande doit être privilégié.

La liste des pièces à fournir est jointe en annexe n°4 à la présente instruction. Elle comprend l'intégralité des pièces exigées par l'annexe 1 du RGA avec les adaptations suivantes :

- Lorsque le syndicat de copropriétaires n'a pas sollicité le financement d'une prestation d'AMO, la demande de subvention au titre des travaux doit comprendre les pièces justifiant de l'exercice et du contenu de cette mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (cf. point 4.3) ;
- La fiche « Etat de la copropriété » actualisée est également jointe à la demande ;
- Le syndicat de copropriétaires doit fournir, au dépôt de sa demande de subvention pour travaux, le rapport d'enquête sociale établi par l'opérateur. Cette enquête, comprenant les réponses d'au moins 50 % des occupants de l'immeuble pour les copropriétés fragiles, permet de mesurer et apprécier l'occupation de la copropriété (cf. point 4.3.2).

Par ailleurs, lorsque le montant prévisionnel des travaux subventionnables dépasse 100 000 € HT, un plan de financement prévisionnel est joint à la demande de subvention<sup>16</sup>.

Le syndicat de copropriétaires joint à sa demande de subvention les justificatifs relatifs à la mise en œuvre des moyens comptables et financiers nécessaires<sup>17</sup> : preuve de l'ouverture d'un compte bancaire spécifique pour les travaux en cas de subvention supérieure à 30 000 € ou d'un compte séparé ouvert au nom du syndicat de copropriétaires dans les autres cas.

## 6.3. Instruction de la demande

Conformément à l'article R. 321-18 du CCH et à l'article 5 du RGA, les travaux commencés avant le dépôt de la demande de subvention ne peuvent pas bénéficier d'une aide de l'Agence, sauf cas particuliers décrits au point 6.5.

Si la demande de subvention pour travaux n'a pas été précédée d'une demande de subvention pour des prestations d'AMO, l'instruction de la demande de subvention pour travaux est précédée d'une analyse de l'éligibilité de la copropriété dans les conditions précisées au point 2.

L'instruction de la demande de subvention repose sur une analyse des éléments apportés par l'enquête sociale (cf. point 4.3.2). Si les résultats de cette enquête ne sont pas conformes aux attendus du point 4.3.2, la subvention pour travaux n'est pas attribuée.

Lorsque le projet est éligible à la prime « public modeste/très modeste », l'opérateur d'AMO fournit au dépôt de la demande la liste nominative des ménages copropriétaires occupants modestes et très modestes telle que résultant de l'enquête sociale. En cas de demande ou contrôle, il doit être en mesure de fournir au service instructeur les justificatifs de ressources prévus à l'annexe n°4.

---

<sup>16</sup> Délibération n° 2023-52 du 6 décembre 2023 portant définition des conditions de recevabilité de certains dossiers.

<sup>17</sup> Délibération n° 2016-29 du 5 octobre 2016 portant sur les règles relatives aux moyens comptables et financiers exigés en cas d'aide au syndicat de copropriétaires.

Le service instructeur contrôle le respect des conditions de ressources sur la base des pièces conservées par l'opérateur (notamment les références fiscales des ménages) de manière systématique ou par échantillonnage. Le contrôle par échantillonnage concerne au moins 20 % des dossiers et cible prioritairement les dossiers à enjeux (montant de prime important, sensibilité de la copropriété, nature de l'organisme assurant la mission d'accompagnement *etc.*), ainsi que les dossiers présentant un taux de ménages éligibles aux primes individuelles particulièrement élevé.

#### **6.4. Paiement de la subvention**

Le syndicat de copropriétaires peut percevoir des acomptes sur les subventions Anah dans les conditions fixées par l'article 19 du RGA et la délibération n° 2022-15 du Conseil d'administration du 16 mars 2022<sup>18</sup>. Il ne peut pas, en revanche, bénéficier d'une avance sur subvention réservée aux seuls syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (article 18 *bis* du RGA).

La liste des pièces justificatives à fournir à la demande de paiement est jointe en annexe n°4 à la présente instruction.

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 la subvention est recalculé en tenant compte de cette diminution.

Si le programme de travaux est modifié entre la demande de subvention et la demande de paiement du solde, il conviendra de s'assurer que le nouveau programme de travaux réponde bien aux exigences définies par la délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023 et par la présente instruction.

En application de l'article R. 321-17 du CCH et de la délibération n° 2020-49 du 2 décembre 2020 modifiée, les règles relatives à l'écrêtement de l'aide Anah sont applicables.

#### **6.5. Dérogation à la règle de commencement des travaux**

Dans les conditions mentionnées à l'article 5 du RGA en application de l'article R. 321-18 du CCH, le délégué ou le délégataire peut, à titre exceptionnel, accorder une subvention lorsque le dossier a été déposé après le commencement des travaux.

---

<sup>18</sup> Le nombre d'acomptes possible varie en fonction du montant prévisionnel de la subvention sans pouvoir excéder le nombre de trois. Ils peuvent être versés, sur présentation des factures correspondantes ou, le cas échéant, d'un état d'avancement délivré par le maître d'œuvre, dès lors qu'au moins 25 % des prestations subventionnables ont été exécutées ; ces acomptes ne peuvent excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention.

## 7. Paramétrage informatique et modalités de gestion des subventions dans Op@l

Lorsque le syndicat de copropriétaires bénéficie d'une subvention pour la réalisation de prestations d'AMO et d'une subvention pour les travaux, deux dossiers distincts sont à enregistrer dans Op@l et à « lier » pour le même syndicat de copropriétaires.

La mise en œuvre de ce régime d'aides nécessite le paramétrage d'une réglementation nouvelle dans l'outil Op@l. Ce paramétrage s'effectue à la demande pour chaque territoire concerné dès lors qu'il a reçu une demande de subvention d'un syndicat de copropriétaires. Le service instructeur sollicite ce paramétrage en s'adressant à la Direction des stratégies et des relations territoriales de l'Anah (DSRT) suivant les procédures habituelles.

## 8. Valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE)

### 8.1. Valorisation au profit de l'Anah en cas de prime « copropriété fragile »

L'attribution de la prime « copropriété fragile » est conditionnée par la cession à l'Anah d'un droit d'exclusivité pour l'enregistrement des CEE produits au titre des travaux réalisés par le syndicat de copropriétaires bénéficiant de cette prime.

A cet effet, le syndicat de copropriétaires fournit exclusivement à l'Anah l'ensemble des documents lui permettant d'enregistrer les CEE (factures des travaux et attestations d'exclusivité de chaque professionnel ayant réalisé les travaux) et s'engage à ne signer aucun document similaire avec un autre acteur dans le cadre du dispositif des CEE. En l'absence d'attestation, le dossier n'est pas engagé et la prime ne peut pas être versée.

Le V de l'article 3-1 de l'arrêté du 29 décembre 2014 modifié relatif aux modalités d'application de la 3ème période du dispositif des CEE prévoit la possibilité pour les copropriétés de plus de vingt logements faisant l'objet d'une aide de l'Anah au titre du 7° (copropriétés en difficulté) et du 8° (toute copropriété pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique) du I de l'article R. 321-12 du CCH d'utiliser, par extrapolation à l'ensemble des logements concernés, les résultats de l'enquête sociale pour déterminer la part des CEE « précarité énergétique » dès lors que l'enquête sociale a permis de collecter les informations relatives aux ressources d'au moins 50 % des occupants (propriétaires occupants ou locataires).

En conséquence, pour les copropriétés fragiles, l'enquête sociale réalisée dans le cadre de l'AMO doit fournir des résultats pour au moins 50 % des occupants de la copropriété.

Pour les copropriétés de vingt logements ou moins, il est nécessaire de collecter les informations relatives aux ressources de l'ensemble des ménages occupants (propriétaires occupants et locataires) afin de déterminer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique pour calculer le volume de CEE « précarité énergétique » correspondant. Les logements pour lesquels il n'est pas établi qu'ils sont occupés par des ménages en situation de précarité énergétique (en l'absence de réponses ou occupés par des ménages dépassant les plafonds de ressources) donnent lieu à l'enregistrement de CEE de droit commun.



Si la collecte des informations relatives aux ressources des ménages ne respecte pas les conditions mentionnées ci-dessus, la copropriété ne pourra pas prétendre à la prime « copropriété fragile ».

Les champs relatifs aux résultats de l'enquête sociale doivent impérativement être remplis sur Op@l pour ces copropriétés. Les ressources à compléter sont celles des occupants des logements, propriétaires occupants et locataires. Les ressources des propriétaires bailleurs ne sont pas exigées.

## **8.2. Valorisation libre dans les autres cas**

Lorsque la copropriété ne fait pas l'objet d'une prime « copropriétés fragiles », la valorisation des CEE peut se faire librement et l'Anah n'exige aucune attestation d'exclusivité. Le montant des CEE perçu doit néanmoins être communiqué à l'Anah dans le plan de financement pour assurer la vérification des conditions d'écèlement des aides.

L'instructeur peut demander le cadre de contribution CEE lorsque le montant des financements soumis à écèlement est susceptible de couvrir 80 % du montant de la dépense subventionnable.

## **9. Entrée en vigueur de la délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023**

Les dispositions de la délibération n° 2023-24 sont applicables aux dossiers de demande d'aide déposés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023.

## 10. Annexes

- ➔ **Annexe n° 1 : Délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023**
- ➔ **Annexe n° 2 : Fiche « Etat de la copropriété »**
- ➔ **Annexe n° 3 : Modèles de demande de subvention pour des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage**
- ➔ **Annexe n° 4 : Pièces justificatives à fournir à l'appui des demandes de subventions pour les prestations d'AMO et pour les travaux et à l'appui des demandes de paiement**
- ➔ **Annexe n° 5 : Modèle de décision d'attribution de subvention pour des prestations d'AMO**
- ➔ **Annexe n° 6 : Modèle de décision d'attribution de subvention pour des travaux**
- ➔ **Annexe n° 7 : Fiches standardisées « Certificats d'Economies d'Energie » (CEE) mentionnées au point 3 de la présente instruction**