

Ma prime

RÉNOV

Copropriété



Guide pratique
2024



Le Gouvernement français s'engage fermement dans la rénovation et l'amélioration des conditions de vie au sein du parc immobilier privé. Pour 2024, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a adopté un budget qui s'élève à plus de 6 milliards d'euros. Ce montant représente un engagement sans précédent dans la transformation écologique et sociale du secteur immobilier. Cette démarche se centre sur l'accessibilité, la durabilité et la dignité des logements. Ainsi, elle se manifeste à travers des objectifs ambitieux et des initiatives concrètes. Parmi celles-ci, on compte le dispositif Ma Prime Rénov' Copropriété, une aide collective pour la rénovation énergétique des logements.



Sommaire

Ma Prime Rénov' Copropriété, de quoi s'agit-il ?	2
Comment ça marche ?	5
Quelques exemples de financement	8
Vos questions ? Nos réponses	10
Tableau du montant des primes	12



Ma Prime Rénov' Copropriété, de quoi s'agit-il ?

Dans le cadre de France Relance, le Gouvernement a souhaité la création de MaPrimeRénov' Copropriété (extension du programme Habiter Mieux Copropriétés pré-existant) qui finance un projet global de travaux permettant un gain énergétique minimum de 35% dans une copropriété. Cette aide est attribuée au syndicat de copropriété. Tous les copropriétaires occupants ou bailleurs en bénéficient, pour les parties communes, sans conditions de ressources des propriétaires du logement.

Depuis le décret en Conseil d'Etat n° 2020-1770 du 29 décembre 2020, l'Anah finance les travaux de rénovation énergétique réalisés en parties communes ou d'intérêt collectif dans toute copropriété. Cette évolution permet de créer un dispositif simple, unique et accessible à l'ensemble des copropriétés. L'attribution de ces aides s'effectue désormais selon un nouveau régime d'aides en faveur des syndicats de copropriété pour mettre en œuvre des travaux de rénovation énergétique réalisés en parties communes, ou en parties privatives d'intérêt collectif.

Deux bonnes raisons de s'intéresser à Ma Prime Rénov' Copropriété

Raison n° 1

Financer la rénovation énergétique de copropriétés pour améliorer le cadre de vie des habitants, diminuer les charges et valoriser le patrimoine.

Raison n° 2

Il faut agir avant les premiers signes de fragilité, comme la mauvaise étiquette énergétique du fait de l'ancienneté de l'immeuble. Cette démarche préventive permet d'intervenir avant une augmentation trop importante des charges relatives à l'énergie et à la dégradation du bâti, par insuffisance d'entretien et de travaux.



Quelle copropriété peut en bénéficier ?

→ Ce dispositif s'adresse aux copropriétés qui comportent :

- 75% minimum de lots d'habitation occupés en résidence principale (ou à défaut 75% des tantièmes) pour les copro de plus de 20 lots principaux
- 65% minimum de lots d'habitation occupés en résidence principale (ou à défaut 65% des tantièmes) pour les copro de plus de 20 lots principaux ou moins

→ Ce seuil 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 bâtiments concernés par les travaux lorsque les travaux concernent une partie seulement des immeubles regroupés au sein de la copropriété

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels qualifiés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). La copropriété doit être immatriculée au registre national des copropriétés.



Comment Ma Prime Rénov' Copropriété est-elle construite ?

Les aides aux travaux

→ Une subvention socle basée sur 2 niveaux de performance énergétique :

- 1^{er} palier avec un taux de 35% de gain énergétique
- 2^{ème} palier avec un taux de 50% de gain énergétique

→ Pour chaque niveau de performance le dispositif prévoit une subvention socle de :

- 30% de prise en charge de la quote-part plafonnée à 25 000 € de dépenses éligibles pour un gain énergétique de 35% (soit 7 500 € d'aide par logement maximum)
- 45% de prise en charge de la quote-part plafonnée à 25 000 € de dépenses éligibles pour un gain énergétique de 50% (soit 11 500 € d'aide par logement maximum)

Le versement de cette aide socle est indépendante des revenus des copropriétaires.

→ Un financement complémentaire selon la situation de la copropriété :

- valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie* (CEE) dans le cas d'une copropriété qui, à N-2 au moment du dépôt de demande d'aide, présente un taux d'impayés inférieur à 8% et se situe en dehors d'un quartier NPNRU (Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain)
- prime de 20% de prise en charge de la quote-part plafonnée à 25 000 € par logement en contrepartie d'une cession de la valorisation des CEE par l'Anah, lorsque la copropriété présente un taux d'impayés de plus de 8% à N-2 au moment du dépôt de demande d'aide, ou est située dans un quartier NPNRU.

→ Un financement bonus si les travaux de rénovation énergétique permettent à la copropriété de sortir du statut de passoire thermique :

Prime de 10% de prise en charge de la quote-part plafonnée à 25 000 € par logement si la copropriété sort des étiquettes F ou G pour atteindre une étiquette D minimum après les travaux de rénovation.

*Le dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie créé par la loi POPE de 2005 (Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique) est un mécanisme d'incitation des fournisseurs d'énergie à promouvoir l'efficacité énergétique auprès des consommateurs d'énergie par le versement d'une prime financière. Le montant de la prime varie selon les actions engagées et les acteurs impliqués.

→ MaPrime Rénov' Copropriété embarque également un système de **primes individuelles** selon les conditions de ressources des copropriétaires* :

- 3 000€ par logement pour un foyer aux revenus classés "Très Modestes" par l'Anah
- 1 500€ par logement pour un foyer aux revenus classés "Modestes" par l'Anah

Il est possible de cumuler Ma Prime Rénov' Copropriété avec :

- les aides du conseil régional ou départemental, de l'intercommunalité ou de la commune
- l'éco-Prêt à Taux Zéro Collectif

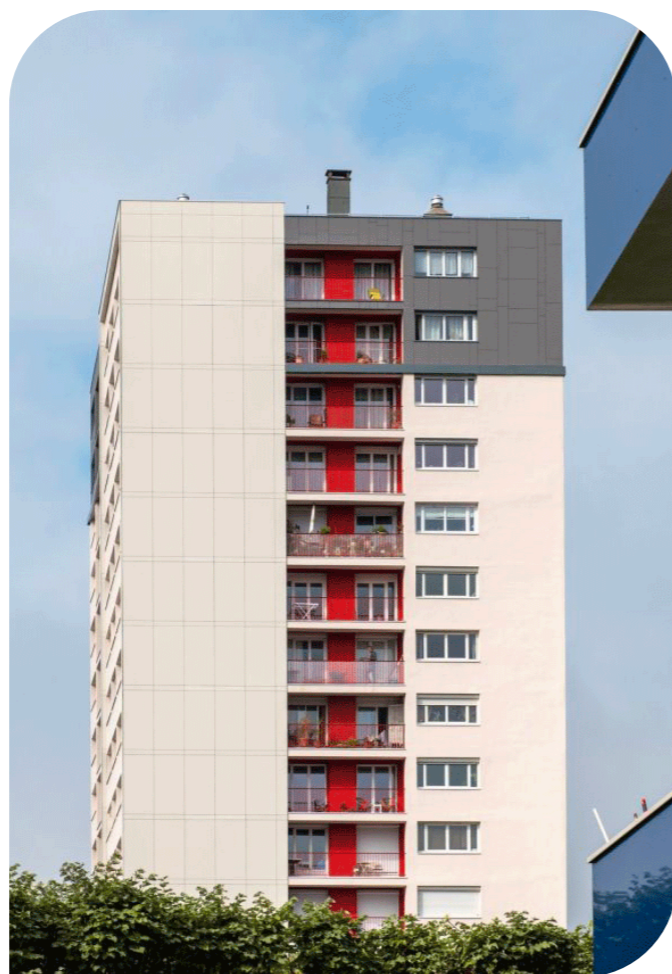
L'aide à l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

L'attribution des aides aux travaux de MPR (Ma Prime Rénov') Copropriété est conditionnée à l'accompagnement de la copropriété par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

→ La subvention relative à la mission d'AMO dépend de la taille de la copropriété :

- 50% du montant HT de la mission d'AMO plafonnée à 600 € HT par logement (soit 300 € maximum par logement) pour une copropriété de 21 logements et plus
- 50% du montant HT de la mission d'AMO plafonnée à 1000 € HT par logement (soit 500 € maximum par logement) pour une copropriété de 20 logements et moins

Un plancher de 3000 € doit être respecté pour le montant total de l'aide à l'AMO.



L'AMO, une solution pour faciliter la mise en œuvre d'un projet global de rénovation énergétique

Chez USR, notre mission d'AMO s'inscrit dans un processus d'accompagnement en 4 étapes. Il permet aux copropriétaires de s'approprier le projet et d'être conseillés sur toutes les facettes qui composent un projet global de rénovation énergétique.

Voici les différentes phases de ce contrat de service :

- 1/ diagnostics et élaboration d'un programme de travaux
- 2/ préparation du marché de maîtrise d'œuvre de projet
- 3/ optimisation financière et conception technique du projet
- 4/ suivi du versement des aides et réalisation des travaux

Ma Prime Rénov' Copropriété, comment ça marche ?



La subvention de prise en charge d'une prestation d'AMO



La mission d'AMO se vote en AG (Assemblée Générale). L'AMO prépare la **demande en ligne de subvention**, qui est ensuite validée par le syndic de copropriété. Il aide notamment la copropriété à **monter son plan de financement** et à solliciter l'ensemble des aides financières auxquelles chaque copropriétaire peut prétendre.

Ce dossier comprend :

- ✓ la fiche « État de la copropriété » disponible sur le site de l'Anah
- ✓ le projet de prestation
- ✓ le devis d'AMO

Après l'accord de l'Anah (délégués de l'Anah), le syndic peut engager le projet de rénovation appuyé par l'AMO et faire voter les travaux en assemblée générale.



L'assistance à maîtrise d'ouvrage est assurée par un opérateur-conseil spécialisé proposant à la copropriété un accompagnement technique, social et financier. La mission d'AMO ne doit pas être gérée par les entreprises de travaux intervenant dans le projet, ni par l'une des instances de gestion de la copropriété.

La subvention pour financer les travaux



Après le vote en AG, le syndicat de copropriétaires, accompagné du syndic et du prestataire d'AMO, constitue et dépose le dossier de demande d'aide aux travaux.

Ce dossier comprend :

- ✓ le formulaire de demande de subvention
- ✓ la fiche « État de la copropriété » actualisée et signée
- ✓ la copie de la délibération de l'AG ayant décidé de la réalisation des travaux
- ✓ l'évaluation énergétique avant et projetée après travaux
- ✓ le rapport d'enquête sociale
- ✓ le cas échéant, la copie de la carte professionnelle du syndic "gestion immobilière" en cours de validité.
- ✓ le dossier technique présentant le projet de travaux
- ✓ le plan de financement prévisionnel (si le montant prévisionnel de travaux subventionnables dépasse 100 000 € HT)

*Retrouvez les plafonds de ressources sur le site internet de l'Anah.

✓ le relevé d'identité bancaire du compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires (RIB du compte spécifique pour les travaux si l'attribution de la subvention est conditionnée à l'ouverture d'un tel compte)

✓ lorsque le syndicat des copropriétaires n'a pas sollicité de subvention pour les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la justification de l'exercice de ces missions (copie du contrat d'AMO ou/et autre pièce justificative)

✓ en cas de demande de prime pour les copropriétés fragiles, le formulaire « CEE – Engagements complémentaires »

✓ en cas de demandes de primes individuelles, la liste nominative des bénéficiaires indiquant leur statut « modeste » ou « très modeste », le montant indicatif de la prime, ainsi que les informations relatives à la composition familiale et au revenu fiscal, le numéro fiscal du ménage et la référence de l'avis d'imposition faisant foi pour le statut « modeste » ou « très modeste »

Quand la subvention des travaux est-elle versée ?

L'aide aux travaux MPR Copropriété peut faire l'objet de versements d'acomptes, au fur et à mesure de la réalisation des prestations, dans la limite de 70% du montant de la subvention. Le solde de la subvention est versé par virement lorsque les travaux sont achevés.

→ Pour recevoir la subvention, le syndicat, avec l'appui de l'AMO, transmet une demande de paiement accompagnée des factures.

→ Concernant le versement des aides, cela dépend si la copropriété a souscrit à un **contrat de préfinancement des aides, auquel cas c'est l'organisme financier qui récupère les aides. Dans le cas contraire, les subventions sont versées sur le compte bancaire du syndicat de copropriété** (et non sur les comptes bancaires de chacun des copropriétaires et ce, même pour les aides individuelles « modeste » ou « très modeste » de l'aide).

→ Ensuite, c'est le syndicat qui reverse les subventions à chaque copropriétaire, aux tantièmes pour les aides collectives et au réel pour les aides individuelles.

Quels sont les engagements à respecter ?

Le syndicat de copropriétaires ayant bénéficié de l'aide MPR Copropriété s'engage à :

- ne pas avoir commencé les travaux avant le dépôt de la demande de subvention
- réaliser les travaux dans les 3 ans maximum à partir de la notification d'attribution de l'aide



Ils ont bénéficié des subventions Ma Prime Rénov' Copropriété : Résidence Les Célestins, Oullins (69)

En 2023, la résidence Les Célestins, un ensemble immobilier de 407 logements sur 14 bâtiments situé au cœur d'Oullins sur la Métropole de Lyon, a réceptionné les travaux d'un vaste projet de rénovation énergétique. Ce projet avait pour objectif d'améliorer l'efficacité énergétique de la résidence, par :

- l'isolation des façades par l'extérieur
- la rénovation du système de ventilation
- l'amélioration des systèmes électriques
- l'installation d'une chaudière biomasse au bois

Ce programme de travaux visait à maximiser les gains énergétiques et réduire l'empreinte carbone de la résidence. Ce projet a notamment permis l'obtention du label BBC Rénovation (Bâtiment Basse Consommation). **Le succès de la rénovation énergétique de cette résidence repose, en grande partie, sur le soutien financier reçu de 4 dispositifs. Ils ont été déterminants dans la concrétisation du projet :**

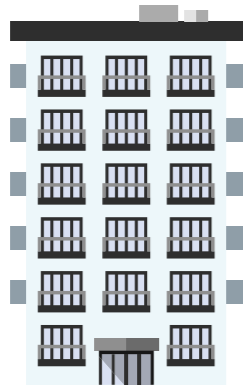
- Ma Prime Rénov' Copropriété Socle : 1,5 millions d'€
- le dispositif ÉcoRénov' de la Métropole de Lyon : 1,4 millions d'€
- le Fond Chaleur de l'Europe : 485 000 €
- MaPrime Rénov' Copropriété Aides Individuelles : 915 000 €
- CEE : 700 000 €

Soit 5 millions d'€ de subventions pour un coût global de travaux de 9 millions d'€, une somme conséquente qui témoigne de l'ampleur des améliorations entreprises. Les aides ont ainsi contribué de manière significative à l'aboutissement du projet, représentant plus de la moitié du coût total du projet de rénovation. Par ailleurs, la copropriété bénéficie d'un gain énergétique de 40% après la réalisation des travaux.

L'ensemble de ce projet de rénovation a pu aboutir grâce à la mission d'AMO des équipes d'Urbanis Solutions Rénovation et la forte mobilisation du conseil syndical et du syndicat de copropriété.



Quelques exemples de financement



Copropriété fragile de 150 logements
ÉTIQUETTE E

Travaux de rénovation énergétique envisagés :

- isolation thermique par l'extérieur
- le remplacement des menuiseries
- isolation de la toiture-terrasse
- la réfection du système de ventilation
- installation de robinets thermostatiques
- étiquette énergétique après travaux : D

COÛT TOTAL DES TRAVAUX
3 750 000 € HT
GAIN ÉNERGÉTIQUE : **35%**

AVEC MA PRIME RÉNOV' COPROPRIÉTÉ

- Prise en charge de l'AMO à hauteur de **45 000 €** pour accompagner la copropriété dans son projet de rénovation énergétique

- Le financement par logement :
- coût total des travaux : **25 000 €**
- montant de l'aide aux travaux MPR Copropriété :
12 500 € (hors primes individuelles et locales)
- reste à charge estimé : 12 500 €

L'AIDE TOTALE S'ÉLÈVE À
1 920 000 €

soit 52% du montant total des travaux



Copropriété de 100 logements
ÉTIQUETTE F

Travaux de rénovation énergétique envisagés :

- le remplacement de la chaufferie fuel par une chaufferie au gaz
- isolation thermique par l'extérieur
- installation d'une VMC hygro réglable
- isolation du toit terrasse
- étiquette énergétique après travaux : D

COÛT TOTAL DES TRAVAUX
2 500 000 € HT
GAIN ÉNERGÉTIQUE : **50%**

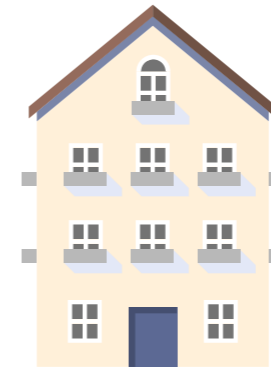
AVEC MA PRIME RÉNOV' COPROPRIÉTÉ

- Prise en charge de l'AMO à hauteur de **30 000 €** pour accompagner la copropriété dans son projet de rénovation énergétique

- Le financement par logement :
- coût total des travaux : **25 000 €**
- montant de l'aide aux travaux MPR Copropriété :
13 750 € (hors primes individuelles et locales)
- reste à charge estimé : 11 250 €

L'AIDE TOTALE S'ÉLÈVE À
1 405 000 €

soit 56% du montant total des travaux



Copropriété de 60 logements
ÉTIQUETTE D

Travaux de rénovation énergétique envisagés :

- isolation thermique par l'extérieur
- isolation de la toiture terrasse et du plancher haut des caves
- installation d'un système de ventilation hybride
- étiquette énergétique après travaux : C

COÛT TOTAL DES TRAVAUX
1 500 000 € HT
GAIN ÉNERGÉTIQUE : **35%**

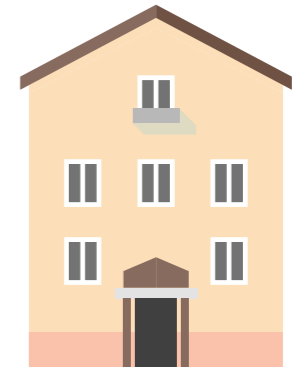
AVEC MA PRIME RÉNOV' COPROPRIÉTÉ

- Prise en charge de l'AMO à hauteur de **20 000 €** pour accompagner la copropriété dans son projet de rénovation énergétique

- Le financement par logement :
- coût total des travaux : **25 000 €**
- montant de l'aide aux travaux MPR Copropriété :
7 500 € (hors primes individuelles et locales)
- reste à charge estimé : 17 500 €

L'AIDE TOTALE S'ÉLÈVE À
470 000 €

soit 33% du montant total des travaux



Copropriété fragile de 30 logements
ÉTIQUETTE F

Travaux de rénovation énergétique envisagés :

- le remplacement de la chaufferie fuel par une chaufferie au gaz
- isolation thermique par l'extérieur
- installation d'une VMC hygro réglable
- étiquette énergétique après travaux : C

COÛT TOTAL DES TRAVAUX
750 000 € HT
GAIN ÉNERGÉTIQUE : **65%**

AVEC MA PRIME RÉNOV' COPROPRIÉTÉ

- Prise en charge de l'AMO à hauteur de **10 000 €** pour accompagner la copropriété dans son projet de rénovation énergétique

- Le financement par logement :
- coût total des travaux : **25 000 €**
- montant de l'aide aux travaux MPR Copropriété :
18 750 € (hors primes individuelles et locales)
- reste à charge estimé : 6 500 €

L'AIDE TOTALE S'ÉLÈVE À
572 500 €

soit 76% du montant total des travaux

Vos questions ? Nos réponses



La copropriété et sa situation

◆ À partir de combien de logements la copropriété peut-elle solliciter l'aide Ma Prime Rénov' Copropriété ?

La copropriété doit comporter au moins 2 logements.

◆ Comment calculer le taux d'impayés ?

Pour calculer le taux d'impayés, se référer aux annexes comptables N-2 par rapport à l'année de dépôt du dossier de demande de subvention.

Dans l'annexe 1, consulter dans la partie « Créances » le compte 45 : « Copropriétaires - sommes exigibles » restant à recevoir, auquel on va soustraire de la partie « Dettes » le compte 45 : « Copropriétaires - Excédents versés. » Le résultat obtenu est à rapporter sur le budget exécuté (« réalisé »). Ce dernier correspond aux dépenses réelles de la copropriétés, disponible dans l'annexe 2 (total de la colonne « Exercice clos réalisé à approuver »).

Si le résultat est supérieur à 8%, la copropriété est considérée comme fragile et peut prétendre à l'aide Copropriétés Fragiles de MPR Copropriétés. À noter qu'une copropriété peut bénéficier de ce bonus si elle est en zone NPNRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain) sans qu'il soit nécessaire de contrôler ses impayés.



◆ Une copropriété gérée par un syndic non professionnel peut-elle solliciter les aides de l'Anah ?

Les copropriétés gérées par des syndics professionnels ou non professionnels peuvent bénéficier des aides de l'Anah.

Le projet de la copropriété

◆ Dans le cas où l'AMO n'aboutit pas à la décision de faire les travaux, l'aide pour l'AMO est-elle versée ?

Dans ce cas, la subvention pour l'AMO est versée ; son montant est calculé sur la base des prestations effectuées. Le versement de l'aide est fait sur présentation des justificatifs et des factures. Le délai pour demander le solde de cette subvention est de 3 ans à compter de la notification de la décision d'attribution.

◆ Quand une copropriété est composée de plusieurs bâtiments, comment se mesure sa performance énergétique ?

Le gain énergétique sera calculé à l'échelle de chaque bâtiment en fonction du programme de travaux propre à chacun des bâtiments qui constitue la copropriété.

La valeur des émissions annuelles de gaz à effet de serre après travaux, rapportées à la surface habitable, doit être inférieure ou égale à la valeur initiale de ces émissions avant travaux.

Le diagnostic énergétique doit être réalisé par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI (Organisme de Qualification de l'Ingénierie) ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments

d'habitation collective. L'évaluation se fait par une méthode ou un logiciel adapté, tel que la méthode 3CL-DPE par exemple.

L'attribution de l'aide est subordonnée à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions suivantes : l'évaluation jointe au dossier de demande d'aide, indiquant la consommation conventionnelle du bâtiment en kWh.ep/m²/an et son « étiquette énergie » telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux et telles que celles projetées après travaux.

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique doit être fournie, indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé. Elle doit être transmise au plus tard au moment de l'examen de la nouvelle demande.

◆ Le maître d'œuvre peut-il être financé par l'aide de l'Anah ?

Oui, en phase suivi des travaux uniquement, ainsi que la mission du CSPS (coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé) et la mission de bureau de contrôle. Ces honoraires sont intégrés aux dépenses éligibles.

◆ La copropriété dispose de plusieurs bâtiments distincts et l'un des bâtiments ne vote pas les travaux, que se passe-t-il ?

Du moment que chaque bâtiment qui vote les travaux justifie d'un gain énergétique de 35 % minimum, les aides de l'Anah sont mobilisables.

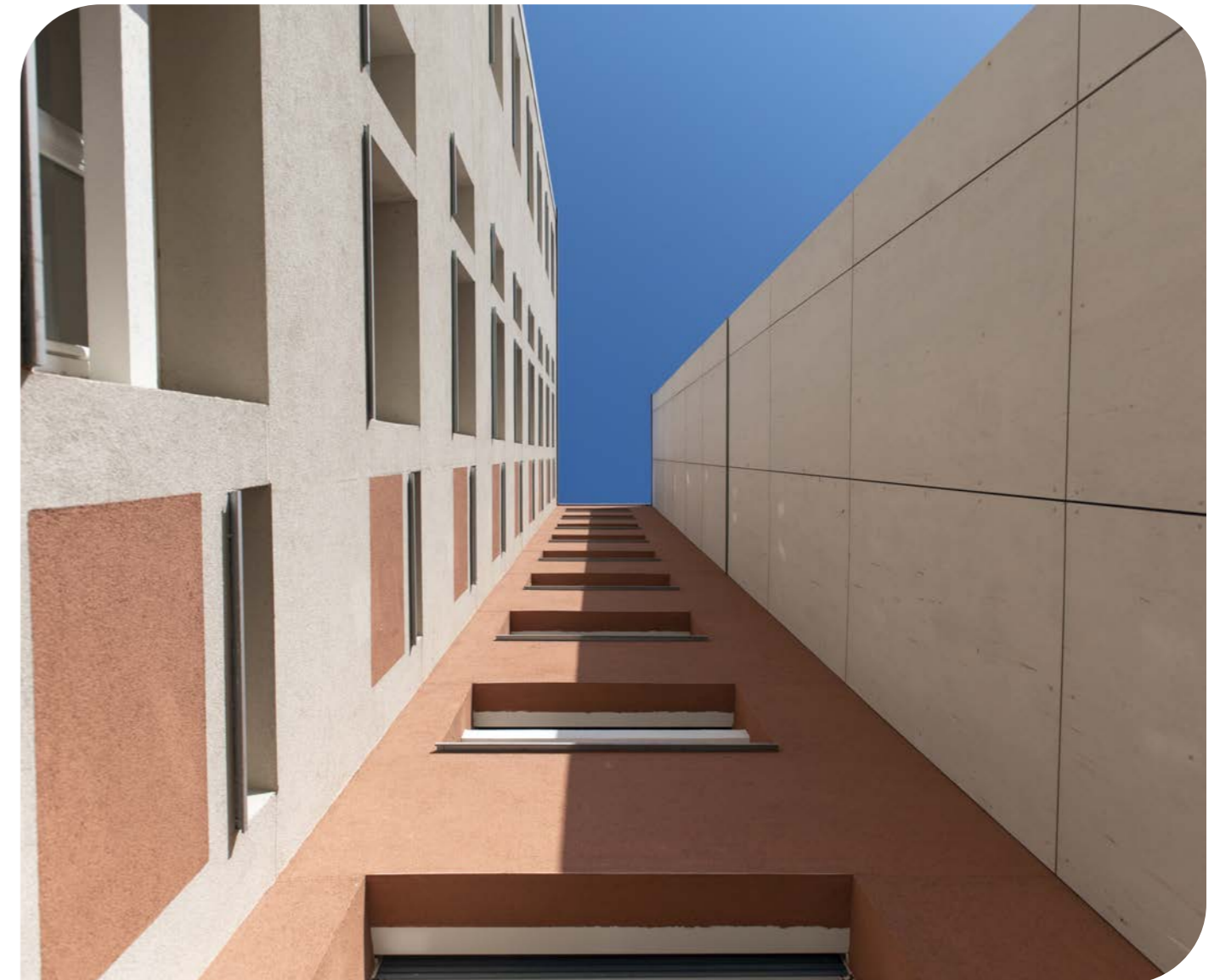


Tableau du montant des primes MPR Copropriété



CONDITIONS	AIDE POUR LA COPROPRIÉTÉ	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35%	30% du montant des travaux plafonné à 25 000 € par logement	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50%	45% du montant des travaux plafonné à 25 000 € par logement	
Taux de résidence principale 65% (20 lots ou moins) ou 75% (plus de 20 lots)		
Bonification « sortie de passoire énergétique » pour les immeubles en classe F ou G et qui atteignent une classe D à minima	+10%	
Primes individuelles pour les copropriétaires	3 000 € par logement pour les ménages aux ressources très modestes	1 500 € par logement pour les ménages aux ressources modestes
Bonification pour les copropriétés fragiles et en difficulté	+20% avec contrepartie valorisation des CEE par l'Anah	
Aide collective pour la mission d'AMO (plancher de 3000 € pour le montant total pour la copropriété)	50% du montant HT plafonné à 600 € HT par logement pour les copropriétés de 21 lots principaux ou plus	50% du montant HT plafonné à 1000 € HT par logement pour les copropriétés de 20 lots principaux ou moins
MOE obligatoire pour tout projet de travaux supérieur à 100 000 €		



*Contactez-nous pour
construire ensemble*
votre projet



ou sur urbanis-sr.fr