

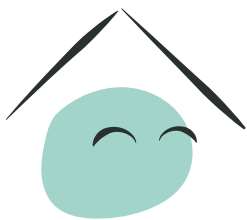


RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FOIRE AUX QUESTIONS DES PROFESSIONNELS MaPrimeRénov' Copropriété



MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

Dans le cadre du plan France Relance et de l'extension du dispositif MaPrimeRénov', le gouvernement a décidé la création d'une aide dédiée à la rénovation énergétique des copropriétés. Cette nouvelle aide, intitulée « MaPrimeRénov' Copropriété » constitue une extension à toutes les copropriétés du dispositif préexistant de l'Anah « Habiter Mieux Copropriété ».

A ce titre, MaPrimeRénov' Copropriété fera l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'Anah de décembre 2020, qui actera le nouveau régime d'aides et qui sera suivie d'une instruction en précisant les modalités d'application.

L'ouverture du service en ligne de dépôts des dossiers est prévue pour janvier 2021, mais sont éligibles à cette aide les travaux commencés à partir du 1^{er} octobre 2020. Le dépôt de demande d'aide MaPrimeRénov' Copropriété restera ensuite ouvert jusqu'au 31 décembre 2022.

Les copropriétés pourront initier leurs démarches sur le site maprimerenov.gouv.fr à partir du 1^{er} janvier 2021.

01_{P.4}

LA COPROPRIÉTÉ ET SA SITUATION

- Quelles sont les copropriétés éligibles à MaPrimeRénov' Copropriété ?
- Comment est calculé le seuil des 75% de lots d'habitation principale ?
- Une copropriété dont certains lots d'habitation appartiennent à un bailleur social peut-elle solliciter MaPrimeRénov' Copropriété ?
- Les travaux intervenant sur les lots non dédiés à l'habitation sont-ils financés ?
- Les ASL et AFUL peuvent-elles bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriété ?

02_{P.5}

LE PROJET DE TRAVAUX

- Quels sont les travaux éligibles ?
- Le changement d'un système de chauffage individuel ou les travaux en partie privative peuvent-ils être financés par MaPrimeRénov' Copropriété ?
- Quelles labellisations les entreprises intervenant sur le chantier doivent-elles respecter ?
- Les travaux peuvent-ils commencer avant même la demande d'aide déposée ?
- Existe-t-il des dérogations au seuil de 35% de gain énergétique après travaux ?
- Que se passe-t-il si ma copropriété est composée de plusieurs bâtiments distincts ? Comment est calculé le gain minimum de 35% dans ce cas ?

03_{P.6}

L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

- Une copropriété peut-elle se passer d'un accompagnement à maîtrise d'ouvrage pour demander le financement des travaux par MaPrimeRénov' Copropriété ?
- A quel moment de l'élaboration de son projet de travaux la copropriété peut-elle solliciter une AMO ? Peut-elle demander une aide AMO alors que les travaux ne sont pas encore votés ?
- Quels sont les organismes habilités à réaliser des prestations d'AMO ?
- Je suis un acteur d'AMO, comment puis-je être référencé pour accompagner une copropriété ?
- Les missions d'AMO peuvent-elles être réalisées par des organismes satellites des collectivités ou par des espaces FAIRE ?
- Quel est le contenu des missions de l'AMO ? Quelles sont les missions d'accompagnement minimum que doit réaliser l'assistant à maîtrise d'ouvrage ?
- Quelles sont les modalités de l'évaluation énergétique ?
- Que se passe-t-il si la copropriété bénéficie déjà d'une AMO financée dans le cadre du SARE ?
- Un opérateur dont l'activité recouvre la maîtrise d'œuvre peut-il intervenir dans un dossier MaPrimeRénov' Copropriété en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage ?

04_{P.8}

LES MODALITÉS DE FINANCEMENT

- Les copropriétaires dont les revenus sont considérés par l'Anah comme « modestes » ou « très modestes » sont-ils éligibles à des aides individuelles ?
- Comment est calculé le taux de 25% pour l'aide socle de MaPrimeRénov' Copropriété ?
- Quelles sont les règles de cumul des aides publiques ?
- A quelles étiquettes énergétiques les bonus « sortie de passoire énergétique » et « bâtiment basse consommation » correspondent-ils ?
- Le bonus « sortie de passoire énergétique » et le bonus « bâtiment basse consommation » sont-ils cumulables ?
- Dans quelles conditions la copropriété peut-elle bénéficier de la prime « copropriétés fragiles » ?
- Dans quelles conditions la copropriété peut-elle bénéficier de financements CEE ?
- La copropriété peut-elle bénéficier d'une avance pour le paiement de la subvention ? Ou d'un acompte ?
- Est-il possible de financer un bureau de contrôle ?

05_{P.9}

LA MISE EN ŒUVRE DE L'AIDE

- Quand et où sera-t-il possible de déposer le dossier de demande d'aide MaPrimeRénov' Copropriété ?
- Qui peut effectuer le dépôt du dossier ?



01

LA COPROPRIÉTÉ ET SA SITUATION



Quelles sont les copropriétés éligibles à MaPrimeRénov' Copropriété ?

Toute copropriété respectant les conditions suivantes est éligible :

- la copropriété est immatriculée au Registre national des copropriétés ;
- la copropriété est composée d'au moins 75% de lots d'habitation principale ;
- la copropriété a un projet de travaux de rénovation énergétique engendrant un gain de performance énergétique d'au moins 35% par rapport à la situation avant travaux ;
- la copropriété est accompagnée pour ses travaux par une assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- les logements ont été construits il y a plus de 15 ans.

Par ailleurs, le projet de travaux ne peut conduire à une hausse des émissions de gaz à effet de serre.

Comment est calculé le seuil des 75% de lots d'habitation principale ?

Pour bénéficier de l'aide, la copropriété doit compter au minimum 75% de lots d'habitation principale ou, à défaut, avoir 75% des tantièmes dédiés à l'habitation principale.

Une copropriété dont certains lots d'habitation appartiennent à un bailleur social peut-elle solliciter MaPrimeRénov' Copropriété ?

Oui, MaPrimeRénov' Copropriété est une aide au syndicat de copropriétaires. La présence d'un bailleur social ne le rend pas inéligible.

Les travaux intervenant sur les lots non dédiés à l'habitation sont-ils financés ?

Oui, l'aide est calculée sur le montant total des travaux éligibles appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné. Il n'y a pas de proratisation du montant de l'aide en fonction du pourcentage de lots d'habitation. Le syndicat de copropriétaires répartit l'aide en fonction des quotes-parts de chaque copropriétaire.

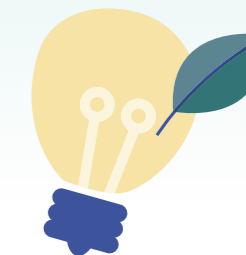
A noter néanmoins que les primes (sortie de passoire, BBC et copropriétés fragiles) sont calculées sur le nombre de logements uniquement.

Les ASL et AFUL peuvent-elles bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriété ?

Non, les ASL et les AFUL ne sont pas régies par le statut des copropriétés et ne peuvent donc pas bénéficier de cette aide.

02

LE PROJET DE TRAVAUX



Quels sont les travaux éligibles ?

Les travaux de rénovation énergétique (y compris les travaux d'intérêt collectif en parties privatives) sont éligibles, ainsi que les travaux induits (par exemple les opérations sur les trappes de désenfumage ou sur les gouttières).

Le détail des travaux éligibles sera précisé dans la délibération du Conseil d'administration de l'Anah de décembre 2020.

Le changement d'un système de chauffage individuel ou les travaux en partie privative peuvent-ils être financés par MaPrimeRénov' Copropriété ?

Les travaux privatifs d'intérêt collectif peuvent être financés par MaPrimeRénov' Copropriété. Les autres travaux en partie privative, y compris les travaux sur des systèmes de chauffage individuel, ne sont pas finançables par MaPrimeRénov' Copropriété. Ces travaux peuvent néanmoins être financés dans le cadre d'aides « individuelles » versées directement au propriétaire (MaPrimeRénov', Habiter Mieux, Certificats d'Economie d'Energie ...).

Quelles labellisations les entreprises intervenant sur le chantier doivent-elles respecter ?

Les entreprises intervenant sur le chantier pour un poste de travaux financé par MaPrimeRénov' Copropriété doivent disposer du label RGE.

Les travaux peuvent-ils commencer avant même la demande d'aide déposée ?

En principe, les travaux ne peuvent commencer avant le dépôt de la demande d'aide en ligne. Les devis joints à la demande d'aide peuvent être antérieurs à ce dépôt.

Les travaux peuvent néanmoins commencer avant le dépôt de la demande d'aide pendant la période transitoire courant entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2020. Les dossiers de demande d'aide pourront alors être déposés à compter du 1^{er} janvier 2021. Les travaux commencés avant le 1^{er} octobre 2020 ne sont pas éligibles.

Existe-t-il des dérogations au seuil de 35% de gain énergétique après travaux ?

Non, il n'existe pas de dérogation au seuil de 35% de gain énergétique après travaux.

Que se passe-t-il si ma copropriété est composée de plusieurs bâtiments distincts ? Comment est calculé le gain minimum de 35% dans ce cas ?

Chaque bâtiment non mitoyen doit justifier d'un gain énergétique après travaux de plus de 35%. De ce fait, les bouquets de travaux de chaque bâtiment peuvent être différents, selon leurs besoins respectifs.

L'éligibilité aux bonus « sortie de passoire énergétique » et « bâtiment basse consommation » est définie en fonction de la situation de chaque bâtiment ; ils ne peuvent être attribués qu'aux bâtiments respectant les conditions d'attribution de ces bonus.

03

L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)



Une copropriété peut-elle se passer d'un accompagnement à maîtrise d'ouvrage pour demander le financement des travaux par MaPrimeRénov' Copropriété ?

Non, le financement des travaux par MaPrimeRénov' Copropriété est conditionné à la présence d'un contrat d'AMO entre un opérateur d'AMO et la copropriété.

Hors cas où cette AMO serait déjà financée par ailleurs (par exemple en opération programmée), elle peut être financée dans le cadre de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété, à hauteur de 30% du montant de la prestation (sous la double condition d'une aide maximum de 180€/logement et d'un montant plancher minimal de 900€ versés par copropriété).

A quel moment de l'élaboration de son projet de travaux la copropriété peut-elle solliciter une AMO ? Peut-elle demander une aide AMO alors que les travaux ne sont pas encore votés ?

Une copropriété est libre de solliciter un organisme d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour se faire conseiller avant le vote des travaux. En revanche, le financement de l'accompagnement par l'Anah ne comprend que les prestations comprises dans le contrat d'AMO soumis à l'instruction de la demande, et ne couvre que les missions demandées à l'opérateur dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriété. Une mission d'AMO dont la prestation serait achevée n'est pas éligible à un financement par l'Anah.

Un financement AMO peut être demandé alors même que les travaux ne sont pas votés.

Quels sont les organismes habilités à réaliser des prestations d'AMO ?

La mission doit être assurée par un opérateur disposant de compétences techniques, spécialisé en ingénierie financière et en accompagnement social. Cet opérateur devra réaliser l'ensemble des missions d'accompagnement technique, financier et social qui seront précisées dans la délibération du Conseil d'administration de l'Anah de décembre 2020.

Je suis un acteur d'AMO, comment puis-je être référencé pour accompagner une copropriété ?

L'opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage ne nécessite pas d'agrément ou d'habilitation Anah pour intervenir. Il doit néanmoins être référencé sur la plateforme de dépôt pour permettre le montage du dossier MaPrimeRénov' Copropriété. Pour ce faire, l'opérateur pourra contacter à compter du 1^{er} janvier 2021 la direction départementale des territoires (DDT) territorialement compétente, dont les coordonnées peuvent être trouvées sur le site anah.fr (<https://www.anah.fr/proprietaires/carte-des-services-instructeurs-des-aides-de-lanah/>).

Les missions d'AMO peuvent-elles être réalisées par des organismes satellites des collectivités ou par des espaces FAIRE ?

Oui, les missions d'AMO peuvent être réalisées par tout acteur disposant des compétences requises, hors cas spécifiques (entreprise réalisant les travaux par exemple).

Quel est le contenu des missions de l'AMO ? Quelles sont les missions d'accompagnement minimum que doit réaliser l'assistant à maîtrise d'ouvrage ?

L'AMO doit réaliser des missions d'accompagnement technique (conseil dans l'élaboration du projet de travaux, de la justification de l'amélioration énergétique de 35% et suivi de la réalisation des travaux), social (réalisation d'une enquête de revenus pour connaître l'occupation de la copropriété et accompagnement des copropriétaires éligibles à tout type d'aide individuelle dans le montage de leur dossier), financier (élaboration du plan de financement, obtention d'aides complémentaires pour la copropriété le cas échéant, montage du dossier, accompagnement dans les demandes de paiement d'acompte ou de solde).

La délibération du Conseil d'administration de l'Anah de décembre 2020 précisera le cadre des prestations d'AMO.

Quelles sont les modalités de l'évaluation énergétique ?

L'évaluation est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL DPE, Mediademe ou TH C E ex., par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références, pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation.

Les évaluations de l'état initial et de l'état projeté doivent être réalisées au moyen d'un seul et même logiciel de façon à permettre l'évaluation du gain de performance.

Par ailleurs, si une évaluation énergétique est déjà disponible concernant la copropriété, elle peut être utilisée dans le dossier de demande d'aide, sous réserve que la copropriété n'ait pas connu de travaux significatifs depuis que cette évaluation a été réalisée.

Que se passe-t-il si la copropriété bénéficie déjà d'une AMO financée dans le cadre du SARE ?

Si la copropriété dispose déjà d'un financement d'AMO par le SARE, la copropriété ne peut cumuler ce financement avec la part AMO de MaPrimeRénov', et n'est donc pas éligible à cette part de financement.

Cette AMO est néanmoins bien prise en compte pour le bénéfice de l'aide aux travaux par MaPrimeRénov' Copropriété.

Un opérateur dont l'activité recouvre la maîtrise d'œuvre peut-il intervenir dans un dossier MaPrimeRénov' Copropriété en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage ?

L'opérateur d'AMO ne peut pas intervenir dans la réalisation des travaux de la copropriété qu'il accompagne. Il ne peut ainsi en aucun cas s'agir d'une entreprise intervenant dans le projet de travaux.

La délibération du Conseil d'administration de l'Anah de décembre 2020 précisera la possibilité pour un opérateur de maîtrise d'œuvre d'intervenir dans les dossiers MaPrimeRénov' Copropriété.

04

LES MODALITÉS DE FINANCEMENT



Le calcul de l'aide se fait sur la base de la réglementation en vigueur à la date du dépôt de la demande. Le montant d'aide notifié à l'engagement du dossier ne peut ensuite pas être revu à la hausse. Il peut être revu à la baisse si l'ensemble des travaux prévus au dépôt du dossier ne sont pas réalisés.

Les copropriétaires dont les revenus sont considérés par l'Anah comme « modestes » ou « très modestes » sont-ils éligibles à des aides individuelles ?

Les copropriétaires aux revenus « modestes » ou « très modestes » selon les critères Anah et se trouvant au sein d'une copropriété fragile pourront bénéficier du mixage des aides (aides individuelles couplées à une aide au syndicat des copropriétaires, dans un même dossier), ce dans les conditions qui seront définies par voie de délibération et d'instruction.

Concernant les copropriétés non fragiles, les modalités de cumul avec des aides individuelles seront précisées par délibération du Conseil d'administration en décembre 2020.

Comment est calculé le taux de 25% pour l'aide sociale de MaPrimeRénov' Copropriété ?

Le taux de 25% est appliqué au montant total des travaux éligibles HT. Ce calcul est plafonné par un montant de travaux de 15000€/logement.

Quelles sont les règles de cumul des aides publiques ?

L'aide MaPrimeRénov' est cumulable avec d'autres aides publiques, à condition que le montant total des aides ne dépasse pas 80% du montant TTC des travaux. Ce taux est de 100% TTC pour les copropriétés en difficulté situées en Plan de sauvegarde et en OPAH-CD.

A quelles étiquettes énergétiques les bonus « sortie de passoire énergétique » et « bâtiment basse consommation » correspondent-ils ?

Le bonus « sortie de passoire énergétique » est applicable aux copropriétés initialement en F ou en G et ayant une étiquette E ou mieux après travaux.

Le bonus « bâtiment basse consommation » est applicable aux copropriétés ayant une étiquette C ou plus basse avant travaux et atteignant les étiquettes A ou B après travaux.

Le bonus « sortie de passoire énergétique » et le bonus « bâtiment basse consommation » sont-ils cumulables ?

Oui, les bonus sont cumulables.

Dans quelles conditions la copropriété peut-elle bénéficier de la prime « copropriété fragile » ?

La prime « copropriété fragile » est attribuée si :

- la copropriété connaît un taux d'impayé supérieur à 8% ; ou si la copropriété se situe dans un quartier de renouvellement urbain NPNRU ;
- et sous réserve que la copropriété cède à l'Anah la valorisation des CEE générés par les travaux financés par MaPrimeRénov' Copropriété.

05

LA MISE EN ŒUVRE DE L'AIDE

Dans quelles conditions la copropriété peut-elle bénéficier de financements CEE ?

Les copropriétés peuvent bénéficier de financements CEE.

Cependant si la copropriété est en situation de fragilité (critères de la prime « copropriété fragile ») ou de difficulté, le montant de l'aide intègre une prime additionnelle de 3.000€ par logement en contrepartie de la valorisation des CEE directement par l'Anah. Cela permet une amélioration du financement et une simplification dans l'élaboration de la demande.

La copropriété peut-elle bénéficier d'une avance pour le paiement de la subvention ? Ou d'un acompte ?

Les copropriétés peuvent bénéficier d'acomptes dans le cadre du programme. Les avances ne sont pas possibles.

Est-il possible de financer un bureau de contrôle ?

Le CSPS (coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé) et le bureau de contrôle peuvent être financés dans le cadre de l'aide aux travaux.

Les missions d'ingénierie technique (diagnostiqueur amiante, sondages toiture terrasse, missions de coordonnateurs SPS, contrôle technique, maîtrise d'œuvre etc.) peuvent-elles être financées par l'AMO ?

L'ingénierie technique peut être financée dans l'assiette de subvention de l'aide aux travaux (hors plafond de 15000€ HT/logement).

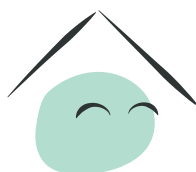
Quand et où sera-t-il possible de déposer le dossier de demande d'aide MaPrimeRénov' Copropriété ?

Le dépôt d'une demande d'aide MaPrimeRénov' Copropriété est possible à partir du 1^{er} janvier 2021. Pour cela, le syndic est invité à se rendre sur le site maprimerenov.gouv.fr pour engager sa démarche.

Qui peut effectuer le dépôt du dossier ?

Le dépôt du dossier est une action conjointe entre le syndic (en tant que représentant du syndicat de copropriétaires), l'AMO (pour le montage du dossier) et, le cas échéant, le mandataire.





MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

www.maprimerenov.gouv.fr

