

AIDES FINANCIÈRES



COPROPRIÉTÉS 2024



Vous pouvez réaliser des travaux dans votre bâtiment à plusieurs étapes de votre vie pour répondre à vos besoins et vous permettre de :

- Vivre dans un logement plus confortable et sécurisé ;
- Réaliser des économies sur vos factures d'énergie ;
- Augmenter la valeur patrimoniale de votre bien.

En réduisant vos consommations d'énergie, en installant des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire qui fonctionnent avec des énergies renouvelables, vous limitez aussi les émissions de gaz à effet de serre responsables du changement climatique.

En adaptant votre logement à vos besoins, vous restez autonome quel que soit votre âge ou votre handicap et vous prévenez d'éventuelles chutes.

En réhabilitant des logements existants, en réinvestissant des logements vacants, vous contribuez également à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Pour financer vos travaux, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'État, des collectivités territoriales, des fournisseurs d'énergie et d'autres organismes comme les caisses de retraites. Ce guide vous présente en détail toutes ces aides.

Ne restez pas seul dans votre projet de rénovation : informez-vous et faites-vous accompagner par les conseillers de l'Espace Info Habitat.

30

Millions de résidences principales en France métropolitaine

(INSEE, 1^{er} janvier 2021)

dont **4,8 millions** de passoires énergétiques (estimation SDES)

77 %

des consommations d'énergie dans le logement sont dues au chauffage et à l'eau chaude

570

Espaces Conseil France Rénov'

Pour concevoir vos travaux, obtenir des conseils dans vos démarches, identifier les aides auxquelles vous pouvez prétendre, sélectionner des professionnels qualifiés, contactez l'Espace Info Habitat au 06 69 49 54 82 ou par mail à copros@aloen.fr

MaPrimeRénov' Copropriété

Cette aide est réservée aux travaux effectués sur les parties communes de copropriétés et sur les parties privatives déclarés d'intérêt collectif. Ces travaux sont votés lors des assemblées générales de copropriétés. *

Cette prime est demandée par le syndic de copropriété au titre du syndicat des copropriétaires. La subvention est versée directement au syndicat de copropriétaires puis répartie selon la règle des tantièmes. L'aide dépend du coût des travaux, de la situation de la copropriété et du nombre de logements. L'aide MaPrimeRénov' Copropriété finance de 30 % à 45 % HT du montant des travaux selon l'ambition de rénovation énergétique (plafonné à un montant de travaux de 25 000 € par logement).

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire. Elle est financée en partie par l'Anah (50 % du prix de la prestation avec un plafond de 300 € HT par logement pour une copropriété de plus de 20 logements, un plafond de 500 € HT par logement pour une copropriété de moins de 20 logements et un plancher de 3 000 €).

Pour être éligible, la copropriété doit :

- Avoir au moins 75 % des lots (65 % pour les copropriétés de 20 lots ou moins) ou à défaut des tantièmes dédiés à l'usage d'habitation principale ;
- Réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % pour débloquer un premier palier de subvention, et un gain énergétique d'au moins 50 % pour débloquer un deuxième palier ;
- être immatriculée et à jour annuellement au registre national des copropriétés.

*Il reste également possible d'utiliser MaPrimeRénov' ainsi que MaPrimeRénov' Parcours accompagné pour des travaux privés. N'hésitez pas à contacter votre conseiller pour plus d'information.

L'attribution de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété est subordonnée à la production d'une évaluation énergétique.

PLAFONDS DE RESSOURCES HORS ÎLE-DE-FRANCE ET EN OUTRE-MER AU 1^{ER} JANVIER 2024

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 009 €	21 805 €	30 549 €	supérieur à 30 549 €
2	24 875 €	31 889 €	44 907 €	supérieur à 44 907 €
3	29 917 €	38 349 €	54 071 €	supérieur à 54 071 €
4	34 948 €	44 802 €	63 235 €	supérieur à 63 235 €
5	40 002 €	51 281 €	72 400 €	supérieur à 72 400 €
par personne supplémentaire	+ 5 045 €	+ 6 462 €	+ 9 165 €	+ 9 165 €

Une prime supplémentaire pour les copropriétés fragiles et en difficulté

Une copropriété peut bénéficier d'une prime de 3 000 € par logement :

- Si son taux d'impayés par rapport au budget à l'année N-2 est supérieur ou égal à 8 % ;
- Ou si elle est située dans un quartier NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain).

À noter : les copropriétés qui ne sont ni fragiles ni en difficulté peuvent cumuler l'aide MaPrimeRénov' Copropriété avec des certificats d'économies d'énergie (CEE).

MONTANT DES PRIMES DE MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ

CONDITIONS	AIDE POUR LA COPROPRIÉTÉ
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 %	30 % du montant des travaux HT, plafonné à 25 000 € par logement
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50 %	45 % du montant des travaux HT, plafonné à 25 000 € par logement
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
Accompagnement par une assistance à maîtrise d'ouvrage	50 % du prix de la prestation avec un plafond de 300 € HT par logement pour une copropriété de plus de 20 logements, un plafond de 500 € HT par logement pour une copropriété de moins de 20 logements et un plancher de 3 000 €
Bonification pour les copropriétés fragiles et en difficulté	+20 % sous condition d'obtention des CEE par l'Anah

L'éco-prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans condition de ressources, pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Mon Eco-prêt à taux zéro Prime Rénov'

Cet éco-prêt permet de financer le reste à charge des travaux de rénovation énergétique éligibles à MaPrimeRénov'. Le montant d'un éco-PTZ Prime Rénov' peut atteindre jusqu'à 50000 €* afin de financer le reste à charge d'un ménage, après prise en compte du montant de l'aide MaPrimeRénov'. La durée de remboursement de ce prêt peut aller jusqu'à 20 ans*. Il s'adresse aux logements occupés à titre de résidence principale.

Ce nouvel éco-prêt à taux zéro simplifie la démarche du demandeur auprès de sa banque. En effet, vous pourrez demander un éco-prêt à taux zéro Prime Rénov' auprès de votre banque sur la base de la notification d'accord de MaPrimeRénov' transmise par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). La banque analysera alors simplement votre capacité de remboursement pour vous accorder cet éco-PTZ. Pour toute information supplémentaire, vous pouvez vous rapprocher de votre établissement de crédit.

Qui peut en bénéficier ?

- Les personnes physiques (propriétaire occupant ou bailleur) y compris en copropriété ;
- Les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont au moins un des associés est une personne physique.

Si vous êtes propriétaire bailleur, vous pouvez bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro en vous engageant à louer le logement comme résidence principale dans un délai de 6 mois après la clôture du dossier ou s'il est déjà loué comme résidence principale.

Pour quel logement ?

- Le logement doit être déclaré comme résidence principale ou destiné à l'être ;
- Une maison ou un appartement achevé depuis plus de 2 ans à la date du début des travaux.

Un seul éco-prêt à taux zéro peut être accordé par logement (sauf recours à un éco-prêt à taux zéro complémentaire ou à un éco-prêt à taux zéro copropriétés).

Pour quels travaux ?

Vous devez réaliser des travaux qui :

- Soit correspondent à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique ;
- Soit ouvrent droit à l'aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné ou à MaPrimeRénov' mobilisée en parallèle ;
- Soit permettent d'améliorer d'au moins 35 % la performance énergétique globale du logement, par rapport à la consommation conventionnelle avant travaux ;
- Soit constituent des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certains critères techniques.

Quel montant et quel remboursement ?

Le montant de l'éco-prêt à taux zéro est égal au montant des dépenses éligibles, dans la limite des plafonds ci-dessous. La durée du remboursement ne peut pas dépasser 15 ans et une durée qui est portée à 20 ans pour l'éco-PTZ « performance énergétique globale » et « PrimeRénov'» (pour les copropriétés, se référer à la sous-partie « Un éco-prêt à taux zéro pour les copropriétés » page 40).

L'éco-prêt à taux zéro peut financer :

- Le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économies d'énergie ;
- Le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipement existants ;
- Les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux ou autres études techniques nécessaires ;
- Les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur ;
- Le coût des travaux nécessaires, indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie.

Bon à savoir

Un éco-prêt à taux zéro complémentaire peut être demandé dans les 5 ans. Les 2 éco-prêts ne doivent pas excéder au titre d'un même logement :

- 30 000 € en cas de bouquet de travaux,
- 50 000 € en cas de travaux de performance énergétique globale (ou pour les ménages ayant déjà bénéficié de MaPrimeRénov'*).

MONTANT DES ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

	ACTION SEULE	BOUQUET DE TRAVAUX		PRIMERÉNOV	PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF
		2 TRAVAUX	3 TRAVAUX OU PLUS			
MONTANT MAXIMAL D'UN PRÊT PAR LOGEMENT	15000 € (7000 € pour les parois vitrées)	25 000 €	30 000 €	50 000 €* 	50 000 €	10 000 €

* En fonction de la date définitive d'entrée en vigueur et du déploiement dans chaque réseau bancaire.

Un éco-prêt à taux zéro pour les copropriétés

Un syndicat des copropriétaires peut demander un éco-prêt à taux zéro pour financer des travaux d'économies d'énergie réalisés sur les parties communes de la copropriété ou des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

Le syndic de copropriété va alors souscrire un éco-prêt à taux zéro « copropriétés » pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Un seul éco-prêt à taux zéro « copropriétés » peut être mobilisé par bâtiment.

Seuls les copropriétaires de logements utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale peuvent participer à l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés ».

Chaque copropriétaire peut ensuite bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro individuel en complément de cet éco-prêt à taux zéro

« Copropriétés » pour financer d'autres travaux que ceux réalisés par la copropriété. Cet éco-prêt individuel complémentaire doit être attribué dans un délai de 5 ans à compter de la date d'émission du projet de contrat d'éco-prêt à taux zéro « copropriétés ». La somme du montant de l'éco-prêt à taux zéro individuel complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » au titre du même logement ne peut excéder 30 000 €.

Coup de pouce "Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif"

Le dispositif « Coup de pouce » est applicable depuis le 2 avril 2020 et a été étendu à tous types de rénovation thermique globale depuis le 12 octobre 2020. Ce dispositif a pour objectif d'inciter financièrement les propriétaires de bâtiments résidentiels collectifs en France métropolitaine à réaliser une rénovation globale performante de leur patrimoine immobilier, en particulier lorsqu'elle inclut le changement de leur chaudière alimentée par des énergies fossiles. Ce dispositif intitulé « Coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif » concerne la rénovation globale des bâtiments résidentiels collectifs, au moyen de travaux sur des parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives réalisés dans le cadre de la fiche d'opération standardisée CEE BAR-TH-145 « Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel (France métropolitaine) » en vigueur.

Qui peut bénéficier de l'offre « Coup de pouce » ?

Peuvent bénéficier de cette offre les propriétaires de bâtiments résidentiels collectifs en France métropolitaine. Sont notamment concernés les copropriétés en secteur résidentiel, représentées par leur syndicat de copropriétaires, et les bailleurs sociaux. Les copropriétés devront être inscrites sur le registre d'immatriculation des copropriétés prévu aux articles L. 711-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Les bâtiments résidentiels collectifs entrant dans ce dispositif sont les immeubles dont au moins 75% de la surface totale chauffée est utilisée ou destinée à être utilisée en tant qu'habitation.

Ce dispositif mis en place par l'arrêté du 25 mars 2020, paru au Journal officiel du 1er avril 2020, modifiant l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie s'inscrit dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie. Il a été étendu par l'arrêté du 8 octobre 2020, paru au Journal officiel du 11 octobre 2020, et a été modifié par l'arrêté du 11 mars 2021 et l'arrêté du 22 octobre 2022.

De quels travaux s'agit-il et quel calendrier ?

Ces travaux sont définis par une étude énergétique préalable et s'inscrivent dans le cadre d'une rénovation globale des bâtiments relevant de la fiche BAR-TH-145 consistant à mettre en œuvre un bouquet de travaux optimal sur le plan technico-économique.

Les travaux doivent permettre d'obtenir un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire avant travaux pour les usages chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage, et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

Le changement, le cas échéant, des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire est réalisé au profit d'un raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération (dans son état actuel ou dans le cadre d'un projet décidé), sauf à avoir obtenu de la part du gestionnaire du réseau de chaleur la justification de l'impossibilité technique ou économique du raccordement. La justification du gestionnaire du réseau de chaleur est archivée par le demandeur.

Hors raccordement à un réseau de chaleur, les changements d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ne doivent pas conduire à :

- l'installation de chaudières consommant du charbon ou du fioul ; ou
- l'installation de chaudières consommant du gaz autres qu'à condensation ; ou
- une hausse des émissions de gaz à effet de serre.

Comment est calculée l'économie d'énergie ?

L'étude énergétique préalable aux travaux de rénovation justifie l'atteinte des performances énergétiques minimales fixées ci-dessus. Cette étude énergétique permet notamment de déterminer la consommation conventionnelle totale d'énergie finale avant et après travaux pour les usages chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage, et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

La consommation conventionnelle totale d'énergie finale économisée d'un bâtiment est alors obtenu en appliquant la formule de calcul suivante :

(Cefinitial – Cefprojet) x Shab (exprimée en kWh/an), sans réduction de la production d'électricité autoconsommée ou exportée,

Où « Cefinitial » est la consommation conventionnelle totale d'énergie **finale** du bâtiment avant travaux et « Cefprojet » est la consommation conventionnelle totale d'énergie **finale** du bâtiment après travaux, rapportées à la surface habitable du bâtiment rénové, exprimées en kWh/m².an

Et « Shab » est la surface habitable du bâtiment rénové, exprimée en mètre carré.

Quels sont les montants des primes ?

L'incitation financière s'établit aux valeurs minimales suivantes (exprimées en euros par MWh de consommation conventionnelle annuelle d'énergie finale économisée du bâtiment rénové) :

(€ / MWh)	Situation d'arrivée : Chaleur renouvelable ≥ 40 %	Situation d'arrivée : Chaleur renouvelable < 40 %
Travaux de rénovation globale avec changement d'équipements au charbon ou au fioul	500	300
Autre travaux de rénovation globale	400	250

Le taux de chaleur renouvelable est calculé en fonction de la situation après travaux, conformément à l'annexe IV-1 de l'arrêté du 29 décembre 2014 modifié relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie. A compter du 1er avril 2021, le seuil du taux de chaleur renouvelable indiqué dans le tableau ci-dessus est de 50 % et non de 40 %.

Le calcul pour estimer votre aide CEE est donc :

L'économie d'énergie X le coefficient en fonction de votre situation d'arrivée après travaux

((Cefinitial – Cefprojet) x Shab (exprimée en KWh/an) x coeff) / 1000

Exemple : ((350-100) x 900 x 300) / 1 000 = 67 500 €