

AIDES POUR LES COPROPRIETES

Les copropriétés peuvent cumuler deux types d'aides financières :

- les **aides collectives** (aides délivrées à la copropriété et versées directement sur le compte du syndicat de copropriété)
- les **aides individuelles** (aides versées aux copropriétaires en fonction du respect des conditions d'éligibilité).

LES AIDES COLLECTIVES POUR LA COPROPRIETE

A) MAPRIMERENOV' COPROPRIETE

- **Quelles sont les conditions d'éligibilité ?**

En copropriété, MaPrimeRénov' exige :

- la réalisation de travaux conduisant à au moins **35 %** d'économies d'énergie,
- que la copropriété soit composée d'au moins **75 %** de lots **d'habitation principale**,
- que la copropriété soit **immatriculée** au registre national des copropriétés,
- que le bâtiment ait **plus de 15 ans**.

L'aide MaPrimeRénov' copropriétés est une aide globale versée directement au syndicat. Ainsi, tous les copropriétaires en profitent, qu'ils soient occupants ou bailleurs, et indépendamment du niveau de revenu.

- **Quel est le montant de l'aide ?**

Aide financière de base MaPrimeRénov' Copropriété	25 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 15 000 € de travaux par logement
Aide au financement de l'accompagnement	30 % du montant HT des frais pour l'accompagnement dans la limite de 180 € d'aide par logement
Prime sortie de passoire thermique	500€/logement (à condition de passer d'une classe énergétique F ou G à E minimum)
Prime Bâtiment Basse Consommation	500€/logement (à condition de passer d'une classe énergétique initiale comprise entre G et C à une étiquette A ou B)
Primes individuelles (voir § AIDES INDIVIDUELLES ci-dessous)	750 € pour les ménages occupants « bleus »* 1 500 € pour les ménages occupants « jaunes »* *voir grille des revenus plus bas

- **Comment faire la demande?**


Pour le montage d'une demande **MaPrimeRénov'**, la copropriété doit être accompagnée par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). L'assistance à maîtrise d'ouvrage est assurée par un opérateur-conseil spécialisé proposant à la copropriété un accompagnement technique, social et financier. Il ne peut s'agir d'une entreprise intervenant dans le projet de travaux.

Les démarches seront réalisées en ligne conjointement sur maprimerenov.gouv.fr par le syndic de copropriété et l'opérateur.

B) Prime de l'ANAH pour les copropriétés fragiles

Les copropriétés qui présentent un **taux d'impayé supérieur à 8%** peuvent prétendre à une prime de **3 000 €/logement**.

Les copropriétés situées dans un quartier en **renouvellement urbain** (NPNRU) peuvent également prétendre à cette prime de **3 000 €/logement**.

 Cette prime pour les copropriétés fragiles n'est pas cumulable avec les Certificats d'Economie d'Énergie collectifs (voir ci-dessous).

C) Certificats d'Économie d'Énergie « CEE » collectifs

Les CEE sont un dispositif créé en 2006 par l'État qui oblige les fournisseurs d'énergies et leurs partenaires (dits les « obligés ») à réaliser des économies d'énergie soit directement, soit en incitant les particuliers à en faire par les biais d'aides financières.

• Quelles sont les conditions d'éligibilité ?

Tout maître d'ouvrage qui réalise des travaux d'économie d'énergie.

Concernant les travaux éligibles, le secteur « résidentiel » comporte 49 fiches de travaux éligibles dont voici quelques exemples :

- Isolation des combles ou des toitures,
- Isolation des murs,
- Fenêtres et volets,
- Chaudière collective haute performance énergétique avec contrat assurant la conduite de l'installation,
- Systèmes de ventilation mécanique contrôlés (VMC),
- Système de comptage individuel d'énergie de chauffage
- Luminaire à modules LED avec dispositif de contrôle pour les parties communes,

• Quel est le montant de l'aide ?

Les primes CEE sont définies pour chaque type de travaux et varient selon l'époque et le fournisseur d'énergie concerné.

Sous réserve d'un **gain énergétique post-travaux soit > 35%**, la copropriété peut prétendre aux CEE de type « COUP DE POUCE RENOVATION GLOBALE ». Cette solution permet de **mobiliser l'aide de façon globale** et non pas « poste par poste ». Son montant est calculé sur base du tableau ci-dessous :

	Situation d'arrivée : Chaleur renouvelable ≥ 40%	Situation d'arrivée : Chaleur renouvelable ≤ 40%
Travaux de rénovation globale <u>dont changement chaudière collective fioul</u>	500 € / MWh	300 € / MWh
Travaux de rénovation globale	400 € / MWh	250 € / MWh

NB : Une bonification des CEE est prévue lorsque l'immeuble est situé dans un quartier prioritaire de la ville (QPV).

- **Comment faire la demande?**


1^{ère} solution : Le syndic s'occupe de comparer les offres de primes des différents obligés. Cette demande comporte 7 étapes :

1. Vérifier que les travaux sont éligibles (entreprise RGE dans le domaine de travaux concerné, critères techniques clairement précisés)
2. Comparer les offres des fournisseurs d'énergie
3. Choisir l'offre d'un fournisseur d'énergie et s'inscrire sur son site
4. Signer le(s) devis
5. Faire réaliser les travaux par l'entreprise RGE en respectant les critères techniques (voir fiche #9)
6. Compléter l'attestation sur l'honneur remise par le fournisseur d'énergie ou par l'entreprise partenaire. L'entreprise doit également la signer.
7. Retourner les documents (factures, attestation sur l'honneur...) au fournisseur d'énergie ou à l'entreprise partenaire.

Une fois que l'obligé verse les CEE au syndic, cette prime vient réduire le coût des travaux au bénéfice de tous les copropriétaires (au prorata des tantièmes).

2^{ème} solution : Le syndic (ou le conseil syndical) peut aussi contacter une entreprise spécialisée, un intermédiaire en CEE qui, moyennant rétribution, va chercher la prime la plus élevée pour la copropriété pour les travaux de rénovation concernés.

Quelle que soit la solution retenue, il est recommandé d'inclure cette mission dans l'ordre du jour de l'assemblée générale, dans la résolution concernant le vote des travaux. Et dans tous les cas, la demande de CEE en ligne devra être déposée **avant la signature des devis**.

 Ces primes CEE ne sont pas cumulables avec la prime pour les copropriétés fragiles

D) TVA à taux réduit

La plupart des travaux de rénovation énergétique bénéficient d'une TVA réduite de 5,5% sur le matériel, la main d'œuvre, l'entretien, ainsi que sur les travaux induits.

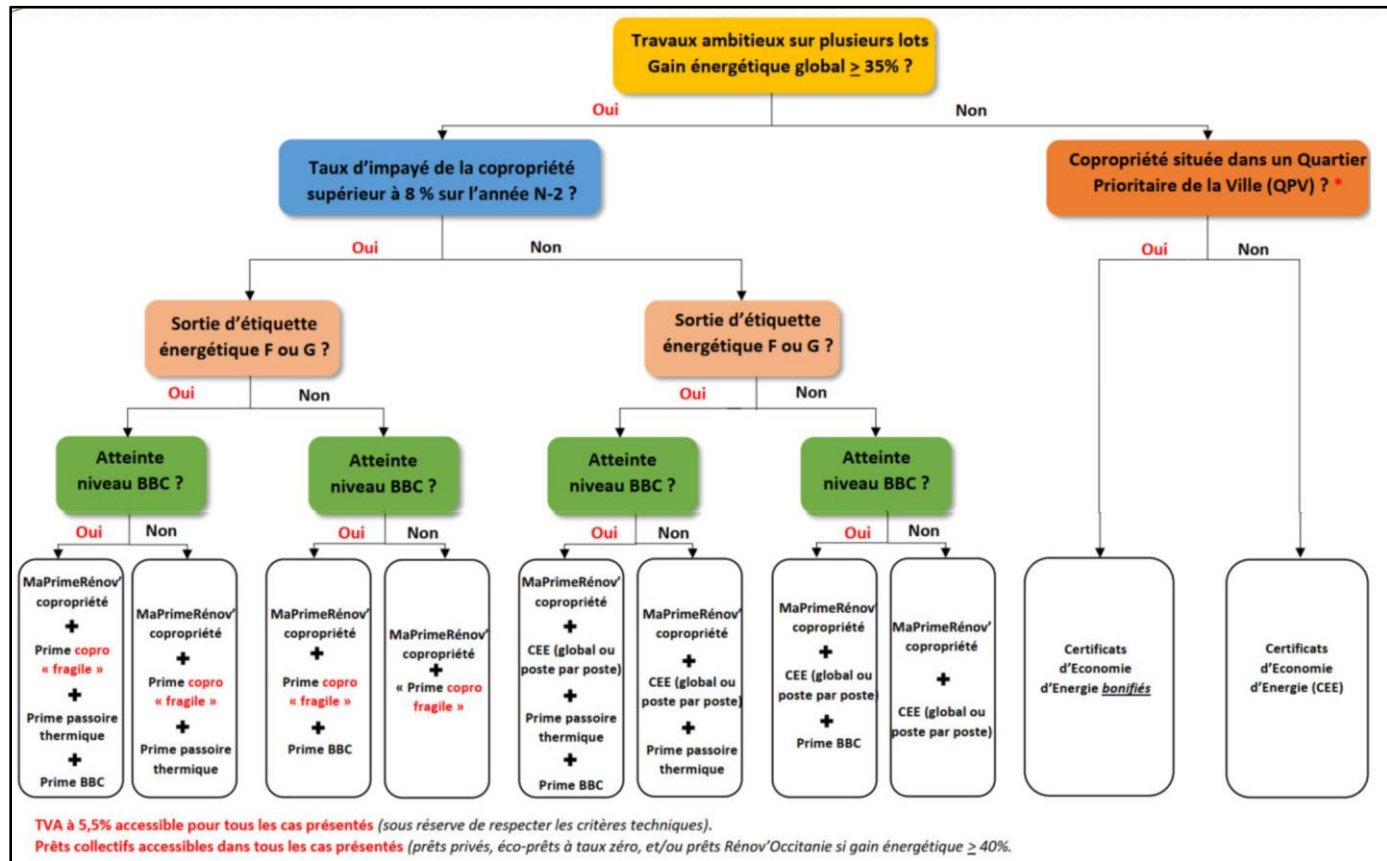
E) PRETS COLLECTIFS EN COPROPRIETE

Eco-prêt à taux zéro collectif : Pensé pour les travaux de maîtrise de l'énergie, l'éco-prêt à taux zéro collectif est soutenu par l'Etat (jusqu'à 30 000 € / appartement; pas de bouquet de travaux nécessaire) ; proposé uniquement par les organismes bancaires Domofinance et BPCE.

Prêts collectifs privés : Des prêts collectifs privés à des taux attractifs sont également mobilisables. Ce type de prêts collectifs est contracté par le syndicat des copropriétaires et donc votés en Assemblée Générale. Chaque copropriétaire n'est pas solidaire des autres, libre à chacun d'y adhérer ou non, sans conditions de ressources, ni d'âge (il est cependant nécessaire d'être à jour de ses charges).

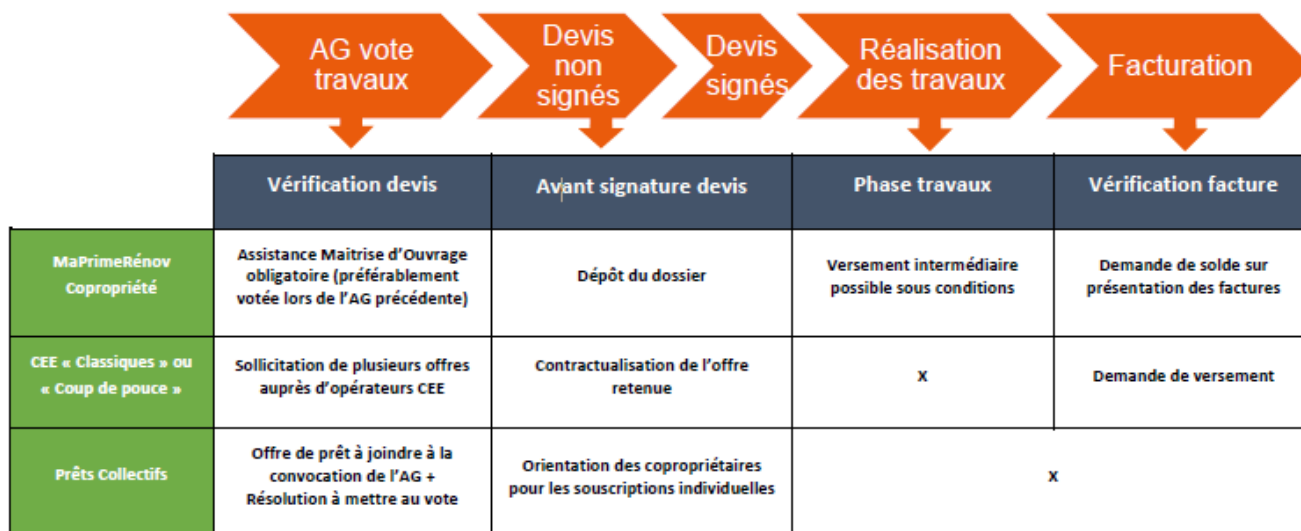
Prêt région Occitanie : Sous réserve d'avoir intégré le parcours Rénov'Occitanie et d'atteindre un gain énergétique de 40 %, la région Occitanie, via l'Agence Régionale d'Énergie et du Climat (AREC) propose un prêt à taux bonifié pour financer les travaux (voir § LES OUTILS DE FINANCEMENT DE LA REGION VIA L'OFFRE RENOV'OCCITANIE ci-dessous).

Arbre décisionnel des aides collectives en copropriété



Source : ALEC MONTPELLIER

Chronologie de la mobilisation des aides collectives



Source : ALEC MONTPELLIER

LES AIDES INDIVIDUELLES

A) Primes individuelles MAPRIMERENOV' COPROPRIETE

- Qui est éligible ?**

Les primes individuelles sont destinées aux **propriétaires occupants**.

Ces primes sont uniquement accessibles lorsque la copropriété a sollicité MaPrimeRénov' Copropriété.

- Quel est le montant de l'aide ?**

Le montant de la prime est de 1500 € pour les ménages aux revenus « **bleu** », 750 € pour les ménages aux revenus « **jaune** ».

Nombre de personnes composant le ménage	Revenu fiscal de référence (RFR) (<i>indiqué sur votre dernier avis d'imposition</i>)	
	MaPrimeRénov'Bleu <small>Mieux chez moi mieux pour la planète</small>	MaPrimeRénov'Jaune <small>Mieux chez moi mieux pour la planète</small>
1	jusqu'à 14 879 €	jusqu'à 19 074 €
2	jusqu'à 21 760 €	jusqu'à 27 896 €
3	jusqu'à 26 170 €	jusqu'à 33 547 €
4	jusqu'à 30 572 €	jusqu'à 39 192 €
5	jusqu'à 34 993 €	jusqu'à 44 860 €
Par personne sup.	+ 4 412 €	+ 5 651 €

- Quelles sont les démarches ?**


Les primes individuelles font l'objet d'une demande groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles effectuée par l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage sélectionnée.

B) Ecochèque Logement de la Région Occitanie

Les détails concernant ce programme sont décrits dans la fiche #4 « ECOCHÈQUE » et concernent aussi bien les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs.

C) Habiter Mieux Sérénité de l'ANAH pour les propriétaires occupants

Les détails concernant ce programme sont décrits dans les fiches #3.1 et #3.2 « ANAH HABITER MIEUX SERENITE ».

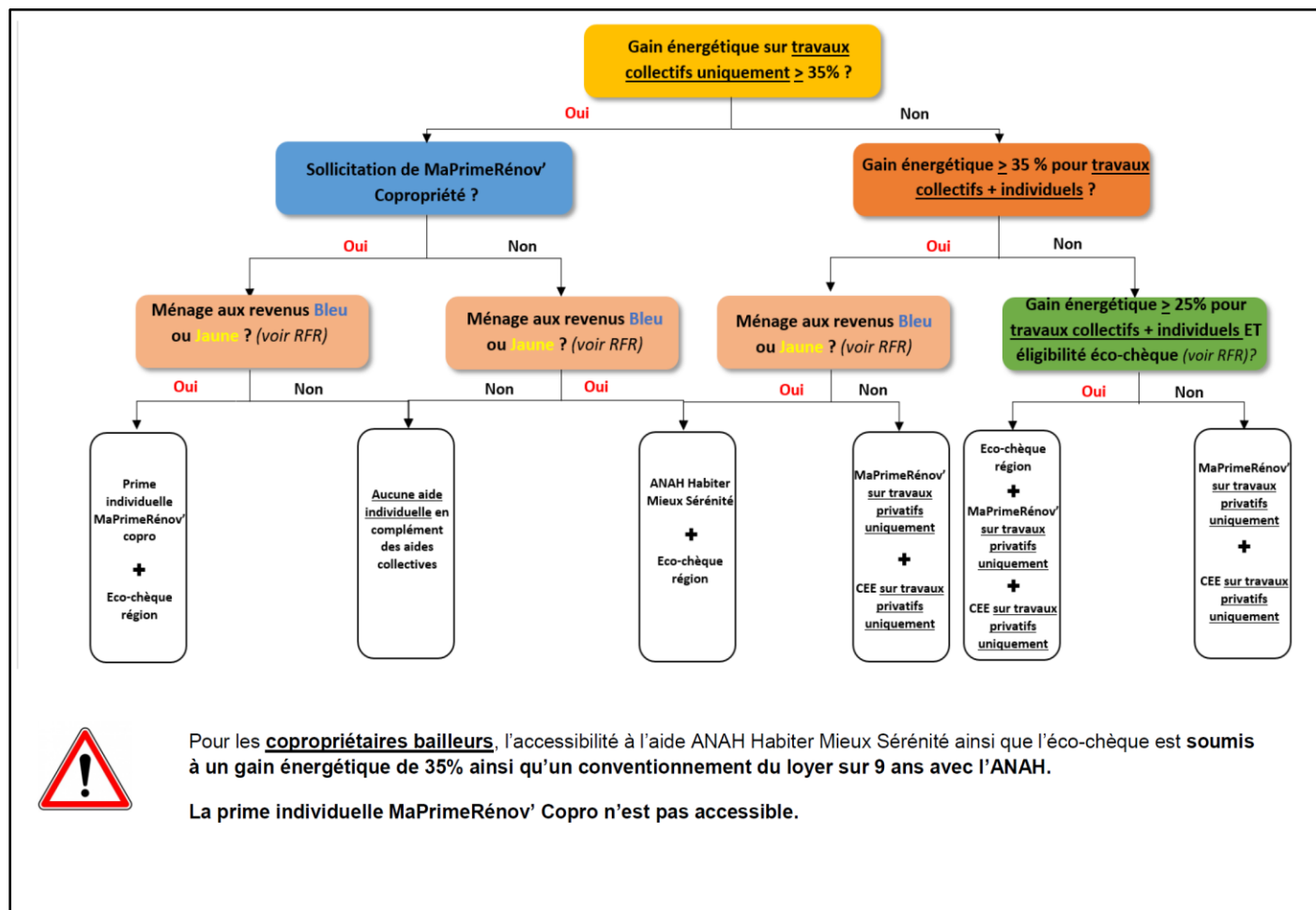
 Si MaPrimeRénov' Copropriété est sollicitée au niveau collectif, cette aide n'est pas accessible sur le plan individuel (remplacée par la Prime individuelle MaPrimeRénov')

Dans le cas où un gain énergétique de 35% ne serait pas atteint sur le plan collectif, **un copropriétaire occupant éligible** peut, **à l'occasion des travaux collectifs, effectuer des travaux d'ordre privatif** (changement de chaudière individuelle, changement de menuiseries...) afin d'atteindre **35% de gain sur le plan individuel + collectif** et donc bénéficier de l'aide.

D) Habiter Mieux Sérénité de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs

Les détails concernant ce programme sont décrits dans la fiche #8 « PROPRIETAIRES BAILLEURS ».

Arbre décisionnel des aides individuelles en copropriété

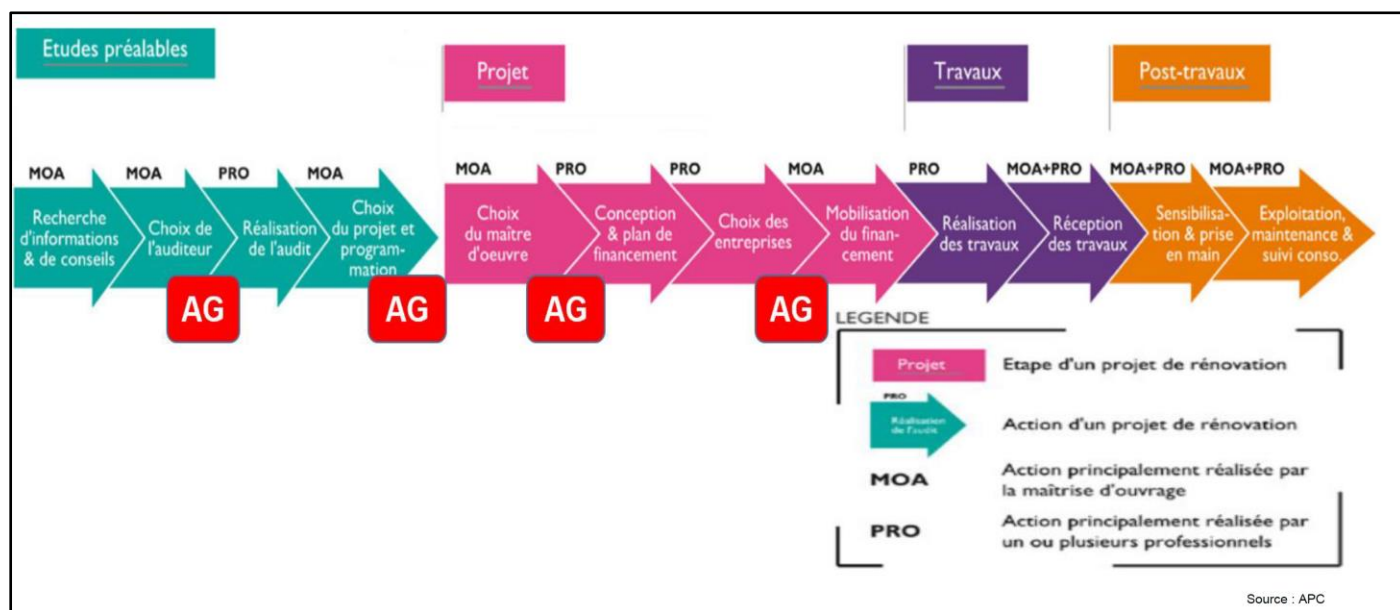


Source : ALEC Montpellier

Quelles sont les conditions de cumul entre les différents dispositifs ?

	Aides collectives				Aides individuelles		
	MPR COPRO	PRIME COPRO FRAGILE	CEE Collectifs	Prêt collectifs	Prime individuelle MPR	Ecochèque Région	ANAH Habiter Mieux Sérénité
MPR COPRO		😊	😊	😊	😊	😊	😞
PRIME COPRO FRAGILE			😞	😊	😊	😊	😞
CEE Collectifs				😊	😊	😊	😞
Prêt collectifs					😊	😊	😊
Prime individuelle MPR						😊	😞
Ecochèque Région							😊
ANAH Habiter Mieux Sérénité							

POUR RECAPITULER : Comment se déroule un projet de rénovation énergétique en copropriété ?



IL FAUT TOUJOURS FAIRE LES DEMANDES DE SUBVENTION AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX

LES OUTILS DE FINANCEMENT DE LA REGION - OFFRE RENOV'OCCITANIE

- **Qui est éligible ?**

Toute copropriété située en région Occitanie à usage principal d'habitation.

- **Qui sont les travaux éligibles ?**

Ensemble de travaux de rénovation énergétique permettant d'obtenir un gain $\geq 40\%$ sur les consommations énergétiques ou d'atteindre le niveau « BBC rénovation ».

- **En quoi consiste l'accompagnement ?**

1ère phase : Réalisation d'un **audit énergétique et architectural** proposant un scénario avec un gain énergétique de 40% minimum et un scénario « BBC rénovation ».

L'audit est réalisé par un prestataire mandaté par l'AREC.

Des prestations complémentaires sont possibles si besoin (sécurité incendie, amiante, sécurité électrique, accessibilité, acoustique, réalisation de plans numériques...).

2ème phase : Accompagnement aux travaux via une **mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage**

Cette mission comprend les prestations suivantes : accompagnement, ingénierie financière individuelle, soutien technique et méthodologique, vulgarisation des informations du MOE, suivi des performances, ...

- **Quel est le coût de cet accompagnement pour la copropriété ?**

1ère phase : audit énergétique et architectural

	Tarif par lot principal de copropriété
Mission de base : audit	90 € TTC
Réalisation des plans	20 € TTC
Autre mission complémentaire	10 € TTC

2ème phase : mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage

Le coût de la mission d'AMO est établie au cas par cas (finançable par le prêt Renov'Occitanie).

- **Comment la Région vous aide à financer les travaux?**

Si la copropriété s'engage dans les phases 1 et 2 de l'accompagnement décrites précédemment (projets avec gain énergétique de 40% ou BBC Rénovation avec accompagnement durant les travaux via mission d'AMO), elle peut bénéficier d'un prêt « Rénov'Occitanie » flexible et à taux bas bonifié. Le prêt est consenti au syndicat de copropriétaires. Ce prêt se caractérise par les éléments suivants :

- Durée du prêt : de 4 à 20 ans
- Taux Fixe bonifié : de 1% à 1.3% (ces taux peuvent fluctuer en fonction de la conjoncture)
- Montants : entre 1 000 € et 75 000 €
- Frais de dossier : de 300 €/souscripteur
- Le remboursement du prêt ne débutera qu'au terme des travaux¹
- Aucune pénalité de remboursement anticipé partiel ou total



04 68 10 56 53 - preau@carcassonne-agglo.fr – 84 rue de Verdun 11000 Carcassonne

¹ possibilité d'un différé total (capital + Intérêts) pendant la durée des travaux (maximum 24 mois)