

Expérimentation rénovation énergétique des petites copropriétés et des appartements

Cette expérimentation est applicable pour les opérations déposées à compter du 8 juillet 2024 et jusqu'au 31/12/2026.

CONTEXTE / INTRODUCTION

Si plus de la moitié des copropriétés normandes immatriculées présentent 10 lots d'habitation ou moins, ces petites copropriétés sont aujourd'hui largement sous-représentées parmi les dispositifs d'aide de l'ANAH (Ma Prime Rénov Copropriétés) et de la Région (IDEE Action Copropriétés).

Néanmoins, la rénovation des petites copropriétés, et notamment les passoires énergétiques situées en centre-ville, présente un réel défi pour des territoires particulièrement touchés par les phénomènes de vacance et de dévitalisation. Celles-ci présentent souvent un niveau de complexité supplémentaire, du fait de l'importance des travaux à engager, du nécessaire cumul de travaux collectifs et de travaux privatifs pour atteindre un bon niveau de performance, ainsi que des contraintes architecturales et des enjeux de protection du patrimoine. De ce fait, de nombreuses petites copropriétés ne peuvent engager des travaux leur permettant d'atteindre le gain énergétique minimal de 35%, nécessaire pour l'obtention des aides à la rénovation énergétique.

Dans ce contexte, la présente expérimentation dédiée à la rénovation énergétique des petites copropriétés et des appartements propose d'accompagner les opérations de rénovation globale combinant rénovation des parties communes des petites copropriétés (de 20 lots ou moins) et des parties privatives des appartements, en s'appuyant sur des audits énergétiques spécifiques. Elle s'appuie sur l'expérimentation de l'ANAH sur la rénovation énergétique des petites copropriétés en l'étendant sur l'ensemble du territoire normand, et s'inscrit dans la politique régionale d'expérimentation sur le logement vacant. Cette expérimentation est donc complémentaire avec le dispositif régional Renforcement de l'Offre Locative dans les Centres (ROLC).

OBJECTIFS

L'expérimentation rénovation énergétique des petites copropriétés (opérations de 20 lots d'habitation ou moins) et des appartements vise à favoriser les opérations de rénovation globale des copropriétés en combinant des travaux collectifs et privatifs.

Elle est la combinaison de trois aides distinctes mais intrinsèquement liées :

- Une aide aux audits énergétiques « petites copropriétés » et aux études de maîtrise d'œuvre
- Une aide à la rénovation des parties communes des petites copropriétés
- Une aide à la réalisation de travaux privatifs des appartements.

Ce dispositif expérimental d'une durée **de deux ans et demi** est valable pour toute opération dont le dossier de demande d'aide pour les travaux en partie collective a été déposé avant le 31 décembre 2026. Il fera l'objet d'une évaluation (quantitative et qualitative) au second semestre 2026.

Il est ouvert pour **30 opérations de travaux en partie commune sur des copropriétés normandes au maximum** pendant la durée de l'expérimentation.

BÉNÉFICIAIRES DE L'AIDE

Pour l'aide audit énergétique et l'aide parties communes :

Sont éligibles les syndicats de copropriétaires de logements construits il y a plus de 15 ans et situés en Normandie.

Ceux-ci mandatent le syndic de copropriétés, qu'il soit professionnel ou bénévole, pour réaliser la demande de financement pour le compte de la copropriété.

Seules les copropriétés de 20 lots principaux d'habitation ou moins sont éligibles à l'expérimentation.

Pour l'aide appartement :

Sont éligibles Les propriétaires (bailleurs ou occupants) des copropriétés éligibles à la présente expérimentation, dont le revenu fiscal de référence est inférieur aux plafonds de ressources ci-dessous.

Nombre de personnes composant le ménage	Montants plafonds = 2 x les plafonds « Ménages aux ressources modestes » (€)
1	43 610€
2	63 778€
3	76 698€
4	89 604€
5	102 562€
Par personne supplémentaire	12 924€

Par extension, peuvent être bénéficiaires :

- les particuliers futurs propriétaires,
- les SCI familiales et assimilées (prise en compte du revenu fiscal de référence de chacun des membres),
- les particuliers propriétaires privés qui ont un revenu fiscal de référence compris entre 2 et 4 fois le niveau « ressources modestes » de l'ANAH, dès lors que le montant des travaux (quote-part des travaux collectifs et travaux privatifs) est supérieur à 70 000 € TTC et que la rénovation est de niveau BBC,

CARACTÉRISTIQUES DE L'AIDE ET CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Territoire de mise en œuvre :

L'expérimentation est mise en œuvre sur l'intégralité du territoire normand. Néanmoins, au vu des spécificités inhérentes aux petites copropriétés, une animation territoriale spécifique doit être mise en œuvre en direction du parc de petites copropriétés.

Conditions d'éligibilité :

-nécessité d'un AMO

L'assistance d'une AMO est obligatoire selon les mêmes conditions que pour le dispositif IDEE Action rénovation des copropriétés. Un AMO agréé Mon Accompagnateur Rénov (MAR) est vivement recommandé afin de permettre un accompagnement global entre la rénovation des parties communes et les travaux privatifs en appartement dans le cadre de Ma Prime Rénov – Parcours Accompagné.

-cofinancement du projet de travaux sur les parties communes

Les opérations devant a minima bénéficier d'une autre aide nationale (ANAH) ou locale (EPCI, commune ou à défaut département), un cofinancement d'une autre collectivité territoriale est donc obligatoire pour les opérations en dehors du champ de l'expérimentation « petites copropriétés » de l'ANAH.

-production d'un audit énergétique, remplissant les conditions décrites ci-après.

Conditions s'appliquant à l'ensemble « audit énergétique – mission de maîtrise d'œuvre » :

- il comporte la démonstration que le ou les immeubles faisant l'objet des travaux est dans l'impossibilité d'atteindre un gain de performance énergétique de 35%, en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales dûment justifiées ;
- il comprend a minima les éléments suivants :
 - un volet de diagnostic patrimonial et architectural et une analyse de la réglementation d'urbanisme. Cette analyse peut être externalisée auprès d'un CAUE, d'un architecte conseil ou du maître d'œuvre de l'opération.
 - un scénario de travaux de rénovation énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, sur les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives avec une évaluation des gains énergétiques associés à ce scénario de travaux ;

- un scénario de travaux de rénovation énergétique portant sur les parties privatives, permettant a minima d'assurer, le cas échéant, une sortie de passoire thermique.
- un scénario a minima de rénovation complet et ambitieux BBC Rénovation (alliant travaux collectif et privatifs) lorsque celui-ci est techniquement atteignable.

L'audit énergétique est réalisé globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen de la méthode 3CL-DPE 2021 par un professionnel disposant d'une qualification RGE OPQIBI 19.05 « audits énergétiques des bâtiments ». La méthode TH-CE Ex est néanmoins acceptée jusqu'au 31 décembre 2024. Pour sa partie privative, l'audit énergétique devra être conforme aux exigences de Ma Prime Rénov – parcours accompagné.

Par ailleurs, les qualifications du maître d'œuvre seront conformes au dispositif IDEE action rénovation énergétique des copropriétés.

- financement d'une mission de maître d'œuvre pour la réalisation des missions suivantes :
 - Phase n°1 : avant-projet et pré-chiffrage pour les travaux collectifs et privatifs,
 - Phase n°2 : dossier permis de construire, déclaration préalable, autorisation d'urbanisme, conception thermique et des systèmes, études de projet et assistance pour la passation des contrats de travaux pour les travaux collectifs uniquement

L'AMO proposera que l'auditeur énergétique visite les appartements des copropriétaires intéressés par une rénovation de leur partie privative.

La Région attribuera une aide à l'ensemble « audit énergétique mission de maîtrise d'œuvre » telle que décrite ci-dessus selon les modalités décrites au dernier paragraphe.

Conditions s'appliquant à l'ensemble des travaux à l'échelle de la copropriété et des appartements

- Qualification RGE des entreprises de travaux.
- Le programme de travaux doit prendre en compte les principes techniques permettant l'atteinte du niveau BBC par étapes (en incluant les performances thermiques minimales pour l'enveloppe), sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, conformément à l'annexe « principes techniques de la compatibilité BBC » de la fiche IDEE Action rénovation énergétique des copropriétés.

Conditions spécifiques à l'aide aux travaux sur parties communes des petites copropriétés

- Présenter un audit énergétique dont le programme de travaux (parties communes ou travaux privatif d'intérêt collectif) justifie de l'impossibilité d'atteindre un gain énergétique minimum de 35% ; un gain énergétique minimum de 15% est néanmoins exigé, l'ensemble des prescriptions de l'audit énergétique devant être repris dans le programme de travaux (hormis avis négatif de l'ABF ou du service urbanisme).
- Obligation d'avoir bénéficié de l'audit énergétique « petites copropriétés » appuyé par une maîtrise d'œuvre complète

Conditions spécifiques à l'aide aux travaux sur parties privatives (appartements)

Sont éligibles les travaux privatifs en appartement :

- situés dans des copropriétés ayant déjà bénéficié de l'aide aux parties communes pour les petites copropriétés.
- présentant un gain énergétique minimum de 20% sur les travaux en parties privatives. Le gain minimum pour les travaux collectifs et privatifs pris dans leur ensemble sera donc de 35% de gain énergétique minimum.
- La réalisation des travaux en parties privatives a lieu simultanément ou dans les deux ans après la notification de l'aide aux travaux collectifs.
- Obligation d'avoir recours à l'audit énergétique « petites copropriétés » portant sur les travaux collectifs et privatifs conformément à l'expérimentation. Cet audit devra potentiellement être complété par une évaluation énergétique (DPE Individuel) dans le cadre de Ma Prime Rénov' par gestes.

Le dispositif n'est pas applicable si le logement est vacant depuis plus de 2 ans. Dans ce cas, le dispositif Renforcement de l'Offre Locative dans les Centres (ROLC) s'appliquera.

De même, ce dispositif n'est pas cumulable avec le dispositif général IDEE Action Rénovation énergétique des copropriétés celui-ci s'appliquant aux copropriétés présentant un gain énergétique supérieur à 35%, hormis pour l'aide « audit énergétique et mission de maîtrise d'œuvre » pour les copropriétés de moins de 20 lots.

MODALITÉS D'INSTRUCTION ET D'ATTRIBUTION

Modalités de calcul des aides

Le montant des travaux subventionnables est déterminé sur la base des délibérations de l'ANAH n°2023-49 (expérimentation petites copropriétés) et n°2023-53 (liste des travaux recevables et autres dépenses associées). Quel que soit le cas, l'aide est destinée à financer uniquement les travaux de performance énergétique et les travaux induits.

Il est calculé en s'appuyant sur les devis tels qu'adoptés en Assemblée Générale des copropriétaires (pour les parties communes et travaux privatifs d'intérêt collectif).

Les dépenses de l'audit énergétique (partie collective et privative) et de maîtrise d'œuvre (dans sa phase étude) conformes au dispositif régional pourront être financées dans le cadre d'une demande de financement spécifique à hauteur de 50% de l'assiette éligible et pour un plafond subventionnable à hauteur de 12 000 € HT.

En ce qui concerne les travaux portant sur les parties communes (et privatives d'intérêt collectif) des petites copropriétés, une aide de 30% des travaux subventionnables plafonnés à 2 000 € par lot principal d'habitation.

En ce qui concerne les travaux privatifs par appartement, une aide de 30% de l'assiette éligible HT plafonné à 3 000 €/lot principal d'habitation.

Une bonification de 1 000 € par lot principal d'habitation sera possible pour les logements d'habitation présentant une étiquette F ou G sur l'audit énergétique avant travaux, et présentant une étiquette D au maximum à l'issue des travaux collectifs et privatifs.

Il sera également possible de bénéficier de la bonification de 500 €/lot principal d'habitation relative à l'intégration de matériaux biosourcés ou de réemploi du dispositif « IDEE Action rénovation énergétique des copropriétés » soit au niveau des travaux sur parties communes, soit à défaut au niveau des travaux privatifs à l'échelle des appartements.

Ainsi, l'aide régionale pourra s'élever jusqu'à 6 000 €/lot principal d'habitation, s'ajoutant à l'aide audit énergétique « petites copropriétés » obligatoire, en englobant l'aide aux travaux collectifs et aux travaux privatifs.

MODALITÉS DE PAIEMENT

Le versement donnera lieu à un versement à proportion du montant des travaux subventionnables conformément aux dispositions du règlement des subventions régionales et au modèle de convention d'investissement générique. Le financement régional est attribué sous réserve du respect d'un plafond d'aide publique ou privé de 80%, calculé sur le montant des dépenses totales TTC de l'opération.

En ce qui concerne l'aide à la rénovation des parties communes uniquement, une avance d'un montant maximum de 15 % de la subvention pourra être versée à la signature de la convention, sauf dans le cas de l'application d'une convention avec la SACICAP relative à l'avance de la subvention régionale et mandat donné par le syndic.

En ce qui concerne l'aide relative à l'ensemble « audit énergétique et mission de maîtrise d'œuvre », le paiement donnera lieu à un versement unique suite à la production des études cofinancées.

Le parcours rénovation type d'une petite copropriété

Etape 1 : L'Espace Conseil France Rénov ou l'opérateur public (OPAH/ PIG) présente le dispositif à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Etape 2 : identification des copropriétaires favorables à la réalisation de travaux privatifs à l'échelle de leur logement.

Etape 3 : Sélection d'un auditeur, d'un maître d'œuvre et d'un AMO par l'Assemblée Générale des copropriétaires. L'AMO peut également être sélectionné à l'issue de l'étape 1.

Etape 4 : Réalisation d'un audit énergétique Région avec Diagnostic architectural (DTA) – internalisé ou non – financement Région audit sur parties collectives avec préconisations de travaux sur parties privatives au niveau des appartements des copropriétaires préalablement identifiés.

Etape 5 : choix d'un maître d'œuvre pour réalisation des missions suivantes : avant-projet et pré-chiffrage (phase n°1), et dossier permis de construire, déclaration préalable, AU, conception thermique et des systèmes, études de projet et assistance à la passation du contrat de travaux (part fixe de la phase n°2) – limitation de la MOE à la phase n°1 (collectif et privatif) et phase n°2 (collectif uniquement)

⇒ Financement de ces 2 étapes à 50% par la Région : dossier de financement spécifique plafonné à 12 000 € HT de dépenses subventionnables.

Etape 6 : réalisation des travaux parties communes de la copropriété – MOE obligatoire

⇒ Financement à 30% plafonné à 2 000 €/logement

Etape 7 : réalisation des travaux à l'échelle d'un appartement

Condition de financement Région :

- Réalisation des travaux privatifs simultanément ou dans les deux ans après la notification de l'aide aux travaux collectifs
- Double cliquet sur les gains énergétiques minimums : 35% de gain énergétique minimum en collectif+ privatif, 20% minimum sur les travaux privatifs.

⇒ Financement à 30% plafonné à 3 000 €/logement (+1 000 € pour les passoires thermiques)

Option A : option Ma Prime Rénov – Parcours accompagné (minimum gain de 2 étiquettes)

Etape 7.a :

- Reprise de l'audit énergétique « petites copropriétés » à l'échelle de l'appartement et recrutement d'un MAR (qui peut être l'AMO copropriété de préférence)
- Accompagnement recommandé des travaux par le MOE sélectionné pour les travaux sur partie collective (pris en charge par le copropriétaire dans l'assiette des travaux éligibles)

Option B : option MPR par gestes : (attention non accessible aux ménages aux ressources supérieures)

Etape 7.b :

- réalisation d'une évaluation énergétique/ DPE individuel (obligatoire),
- accompagnement par l'AMO copropriété en prolongement des travaux collectifs (facultatif)
- pas de MOE obligatoire à ce niveau (pour l'accompagnement à l'exécution des travaux)