
<https://www.anil.org/aj-maprimerenov-copropriete-outre-mer/>

Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2024 / MaPrimeRénov' Copropriété outre-mer

MaPrimeRénov' Copropriété outre-mer

N° 2024-05 / À jour au 4 janvier 2024

(Délibération Anah [n° 2023-24](#) du 14.6.23 / Délibérations Anah [n°2023-47](#) et [n°2023-53](#) du 6.12.23)

La délibération du 14 juin 2023 du Conseil d'administration de l'Anah créé, à compter du 1^{er} septembre 2023, le dispositif d'aide "MaPrimeRénov' Copropriété outre-mer (MPR Copro outre-mer) pour les territoires de Guadeloupe, de Martinique, de Guyane, de La Réunion et de Mayotte, afin de favoriser les travaux d'amélioration de la performance énergétique globale des logements.

La délibération du 6 décembre 2023 du Conseil d'administration de l'Anah permet aux territoires d'outre-mer de bénéficier, au 1^{er} janvier 2024, des modalités du dispositif d'aide MPR Copro ([cf. Analyse juridique n°2024-04](#)) pour le territoire métropolitain, mais seulement en ce qui concerne les travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble.

Attention : l'Anah distribue d'autres aides mobilisables en outre-mer et qui suivent un régime spécifique :

- MaPrimeRénov' (MPR) pour des travaux de rénovation énergétique ([cf. Analyse juridique n°2024-02](#)) ;
- MaPrimeAdapt' (MPA) pour les travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements en faveur des personnes âgées et handicapées ([cf. Analyse juridique n°2024-09](#)) ;
- MaPrimeRénov' Copropriété en difficulté (dit aussi "MPR Copro en difficulté"), pour des travaux de rénovation énergétique ([cf. Analyse juridique n°2024-07](#)).

Champ d'application territorial

(délibération n°2023-24 : 2°, a / délibération n° 2023-47 : art. 1)

Le dispositif d'aide MPR Copro outre-mer, issu de la délibération de l'Anah du 14 juin 2023, s'applique aux copropriétés situées en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Par ailleurs, et seulement pour les demandes qui ont pour objet la réalisation de travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble, l'aide MPR Copro issue de la délibération de l'Anah du 6 décembre 2023 peut être mobilisée pour les copropriétés situées en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

Conditions d'octroi

(délibération n°2023-24 : 1°, b et c et 2°, a et b / délibération n° 2023-47 : art. 2)

Le dispositif d'aide MPR Copro outre-mer repose sur des conditions cumulatives portant sur le bâtiment et la copropriété.

Par ailleurs, lorsque le projet comporte des travaux d'amélioration de la performance énergétique, des conditions supplémentaires s'appliquent.

Conditions liées aux bâtiments et à la copropriété

(délibération n°2023-24 : 2°, a / délibération n° 2023-47 : art. 2)

Le dispositif d'aide MPR Copro outre-mer est ouvert :

- aux immeubles achevés depuis 15 ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de l'aide (CCH : R. 321-14) ;
- aux copropriétés immatriculées au registre national des copropriétés à jour à la date du dépôt de la demande (CCH : L. 711-1) ;
- aux copropriétés affectées de manière prépondérante à l'usage d'habitation (RGA : art. 15-H).

Obligations du bénéficiaire dans le cadre de travaux d'amélioration de la performance énergétique

(délibération n°2023-24 : 1°, b et C et 2°, b)

Pour que les travaux réalisés dans le cadre de travaux d'amélioration de la performance énergétique soient éligibles au dispositif d'aide MPR Copro outre-mer, il faut que le bénéficiaire de l'aide :

- soit accompagné dans le cadre d'une Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) (cf. § Accompagnement obligatoire) ;
- recours à une entreprise Reconnue garant de l'environnement (RGE) ;

- produire un audit énergétique réalisé à l'échelle du ou des bâtiments constitutifs de la copropriété qui comprend :
 - une évaluation de la consommation énergétique pour les usages de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage telle que résultant de la situation existante avant travaux et telle que projetée après travaux ;
 - une évaluation du confort thermique tel que résultant de la situation existante avant travaux et tel que projeté après travaux ;
 - des préconisations concernant les travaux à réaliser et les critères de performances techniques à satisfaire.

À savoir :

- les modalités et le contenu de l'audit énergétique seront précisés par une instruction du directeur général de l'Anah ;
- l'obligation de recourir à un professionnel RGE interviendra à compter 1^{er} juillet 2024, lorsqu'une telle qualification existe, avec un délai complémentaire de six mois (jusqu'au 1^{er} janvier 2025) pour les professionnels ayant déposé une demande de qualification ou de certification RGE auprès d'un organisme habilité.

Travaux éligibles

(délibération n°2023-24 : 1°, a et son annexe / délibération n°2023-47 : art. 3 / délibération n°2023-53 et son annexe)

Le dispositif d'aide MPR Copro outre-mer est ouvert aux travaux :

- d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires en application ;
- tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble et portant sur les parties communes et équipements communs.

À savoir :

Les travaux doivent être réalisés conformément aux dispositions prévues par le Règlement général de l'Anah (RGA).

Travaux d'amélioration de la performance énergétique

(délibération n° 2023-24 : 1°)

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique, les travaux d'économies d'énergie (y compris lorsqu'ils sont réalisés avec des matériaux bio-sourcés) qui figurent dans une liste limitative (cf. § Liste exhaustive des travaux éligibles dans le cadre du dispositif d'aide MPR Copro outre-mer).

À savoir :

- le dispositif d'aide MPR Copro outre-mer inclut les travaux induits pour réaliser les travaux d'économie d'énergie, dont les travaux liés à la transition écologique, dès lors qu'ils répondent à des caractéristiques techniques définies par instruction du directeur général de l'Anah ;
- le bénéfice du dispositif d'aide MPR Copro outre-mer pour les travaux de performance énergétique n'est pas subordonné à un critère de gain énergétique spécifique.

Liste exhaustive des travaux éligibles dans le cadre du dispositif d'aide MPR Copro outre-mer

(délibération n°2023-24 : annexe 1)

Typologie de travaux éligibles (partie communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif) et nature des travaux éligibles

• Travaux de toiture

- les protections solaires de la toiture ;
- l'isolation thermique de la toiture.

• Les parois extérieures

- la protection solaire des parois opaques ;
- la protection solaire des parois vitrées.

Pour les Hauts-de-La-Réunion uniquement, est ajoutée l'isolation thermique des parois opaques.

• L'amélioration de la ventilation naturelle

- l'installation de menuiseries d'ouvrant mobiles ;
- l'installation de brasseurs d'air fixes ;
- l'installation de doubles portes palières ventilantes.

• Les équipements collectifs

- l'amélioration des équipements de production d'eau chaude sanitaire.

Pour les Hauts-de-la-Réunion uniquement est ajoutée l'amélioration des productions de chauffage.

Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble

(délibération n° 2023-47 : art. 3.2)

Relèvent des travaux d'accessibilité de l'immeuble, les travaux portant sur les parties communes et équipements communs qui figurent dans une liste limitative (cf. § Liste exhaustive des travaux éligibles dans le cadre du dispositif d'aide MPR Copro outre-mer).

À savoir :

Le financement de travaux qui ne figurent pas sur la liste peut être autorisé, au cas par cas, par l'autorité décisionnaire locale, lorsque ces travaux sont nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques de la copropriété.

Liste exhaustive des travaux éligibles dans le cadre du dispositif MPR Copro outre-mer

(délibération n° 2023-53 : annexe 1)

Typologie de travaux éligibles (partie communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif) et nature des travaux éligibles

• Travaux connexes

- S'ils sont nécessaires à la rénovation du logement et sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent :
 - travaux préparatoires aux travaux subventionnables, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée y compris dans une démarche de déconstruction sélective notamment en cas de surélévation ;
 - installation de chantier (affichages préventifs, base de vie des ouvriers, échafaudages) ;
 - désinstallation de chantier (nettoyage et déblaiement).

• Gros œuvre

- travaux de démolition (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles, etc.).

• Ascenseur / monte-personne

- installation, adaptation ou travaux de mise en conformité d'un ascenseur ou d'autres appareils permettant le transport de personnes à mobilité réduite (monte-personne, plate-forme élévatrice, etc.).

- **Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs**

- élargissement ou aménagement de place de parking ;
- rénovation ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage (suppression de mures, murets, portes ou portails, marches, seuils, ressauts ou tout autre obstacle, rénovation des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes, désimperméabilisation de surface, etc.).

- **Extension de logement et création de locaux annexes**

- extension de surface habitable (annexion de parties communes, surélévation, création de volume, etc.) jusqu'à 20 m² par logement sur autorisation de l'autorité décisionnaire (sinon limitée à 14 m² par logement).

Montant de l'aide

(délibération n°2023-24 : 3°, a / délibération n°2023-47 : 5.2)

Le montant de l'aide du dispositif MPR Copro outre-mer correspond à un taux qui s'adapte selon la nature des travaux et dans la limite d'un plafond applicable. Il convient de distinguer deux types de travaux :

- les travaux d'accessibilité de l'immeuble ;
- les travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble.

Le cas échéant, des primes ou bonifications peuvent être accordées sous conditions.

À savoir :

Une demande de subvention dans le cadre du dispositif d'aide MPR Copro outre-mer n'est recevable que si le montant des travaux subventionnables est au moins égal à 1.000 € HT, quelle que soit la nature de ces travaux. Cette condition est appréciée pour chaque dossier de demande de subvention.

Cas des travaux d'accessibilité de l'immeuble ("aide socle")

(délibération n° 2023-47 : 5.2)

Le dispositif d'aide MPR Copro outre-mer permet au syndicat de copropriétaires de bénéficier d'une aide spécifique pour les travaux d'accessibilité de l'immeuble, tant pour les parties communes que les parties privatives d'intérêt collectif.

Taux

50 %

Plafond HT en euros

20.000 / logement

À savoir :

Lorsque, en l'absence d'un dispositif de suivi-animation d'opération programmée (OPAH/PIG) sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ou d'un EPCI, la copropriété fait appel à un opérateur spécialisé pour l'assister la réalisation des travaux, les dépenses correspondantes peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée.

Cas des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble ("aide socle")

(délibération n° 2023-24 : 3°, a)

Le dispositif d'aide MPR Copro outre-mer permet au syndicat de copropriétaires de bénéficier d'une aide spécifique pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, tant pour les parties communes que les parties privatives d'intérêt collectif dès lors que le syndicat respecte les conditions cumulatives suivantes :

- le projet de travaux comprend a minima deux types de travaux relevant de deux champs d'intervention distincts parmi les quatre champs d'intervention suivants : toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle, équipements collectifs ;
- le projet comporte obligatoirement des travaux sur la toiture ou les parois extérieures.

Taux

25 %

Plafond HT en euros

25.000 / logement

Cette aide, calculée sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné (y compris ceux qui ne sont pas dédiés à l'habitation), peut être complétée d'une prime dans trois situations :

- pour les copropriétés fragiles ou en difficulté;
- en cas de rénovation globale ;
- pour les propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes.

À savoir :

- dans le cadre de demandes d'aides successives, le plafond de 25.000 € par logement est valable pour une durée de cinq ans à compter de la date de dépôt de la première de ces demandes ;
- les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques, etc.) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés ;
- les conditions et modalités d'application du dispositif d'aide "MaPrimeRénov' Copropriété outre-mer",

notamment les règles d'instruction et de paiement des subventions seront précisées par une instruction du directeur général de l'Anah.

Prime pour les copropriétés fragiles ou en difficultés

(délibération n° 2023-47 : 3°, a)

Dans le cadre du dispositif d'aide MPR Copro outre-mer pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, les copropriétés peuvent bénéficier d'une prime de 3.000 € par logement si :

- la copropriété est considérée comme fragiles, c'est-à-dire si :
 - elles ont un taux d'impayés de charges de copropriété d'au moins 8 % du budget voté de l'année N-2 ;
 - elles sont situées dans un quartier identifié au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- la copropriété est considérée comme en difficulté (CCH : R.321-12, I, 7°).

À savoir :

- pour être éligibles à la prime, les copropriétés doivent remettre à l'Anah une attestation d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre les travaux d'économies d'énergie concernés, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, en précisant son engagement à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE ;
- la prime pour copropriétés fragiles ou en difficulté est cumulable avec celle prévue en cas de rénovation globale et celle pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

Prime pour rénovation globale

(délibération n° 2023-47 : 3°, a)

Dans le cadre du dispositif d'aide MPR Copro outre-mer pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, les copropriétés peuvent bénéficier d'une prime de 1.000 € par logement si le projet de travaux comprend au moins trois types de travaux subventionnables relevant des champs d'intervention suivants : toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle et équipements collectifs.

À savoir :

La prime pour rénovation globale est cumulable avec celle prévue pour les copropriétés fragiles ou en difficultés et celle pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

Bonification pour les propriétaires occupants modestes et très modestes

(délibération n° 2023-47 : 3°, a)

Dans le cadre du dispositif d'aide MPR Copro outre-mer pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, les copropriétaires "modestes" ou "très modestes" peuvent bénéficier d'une bonification jusqu'à 3.000 € dès lors que la demande est groupée pour l'ensemble des copropriétaires

éligibles dans des conditions définies par instruction du directeur général de l'Anah.

Propriétaires occupants modestes	Propriétaires occupants très modestes
1.500 €	3.000 €

Pour rappel, les propriétaires occupants modestes et très modestes du dispositif d'aide MPR Copro outre-mer sont ceux dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources dits "modestes" ou "très modestes" (circulaire du 29.11.23).

Plafonds de ressources "très modeste" pour l'année 2024

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France (en euros)	Autres collectivités (en euros)
1	23.541 €	17.009 €
2	34.551 €	24.875 €
3	41.493 €	29.917 €
4	48.447 €	34.948 €
5	55.427 €	40.002 €
Par personne supplémentaire	+ 6.970 €	+ 5.045 €

Plafonds de ressources "modeste" pour l'année 2024

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France (en euros)	Autres collectivités (en euros)
1	28.657 €	21.805 €
2	42.048 €	31.889 €
3	50.513 €	38.349 €
4	58.981 €	44.802 €

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France (en euros)	Autres collectivités (en euros)
5	67.473 €	51.281 €
Par personne supplémentaire	+ 8.486 €	+ 6.462 €

À savoir :

La prime pour les propriétaires occupants modestes et très modestes est cumulable avec celle pour rénovation globale et celle pour copropriétés fragiles ou en difficultés.

Tableau récapitulatif du montant de l'aide et des primes associées dans le cadre de travaux d'amélioration de la performance énergétique

	Montant de l'aide
Aide socle	25 % du montant des travaux dans la limite de 25.000 € HT de travaux subventionnable
Aide socle + Prime copropriétés fragiles ou en difficultés	25 % du montant des travaux dans la limite de 25.000 € HT de travaux subventionnable + 3.000 € / logement
Aide socle + Prime rénovation globale	25 % du montant des travaux dans la limite de 25.000 € HT de travaux subventionnable + 1.000 € / logement
Aide socle + Prime individuelle	25 % du montant des travaux dans la limite de 25.000 € HT de travaux subventionnable + 1.500 € / PO modeste 3.000 € / PO très modeste
Aide socle + Prime copropriétés fragiles ou en difficultés + Prime rénovation globale	25 % du montant des travaux dans la limite de 25.000 € HT de travaux subventionnable + 4.000 € / logement

	Montant de l'aide
Aide socle + Prime copropriétés fragiles ou en difficultés + Prime individuelle	25 % du montant des travaux dans la limite de 25.000 € HT de travaux subventionnable + 3.000 € / logement + 1.500 € / PO modeste 3.000 € / PO très modeste
Aide socle + Prime rénovation globale + Prime individuelle	25 % du montant des travaux dans la limite de 25.000 € HT de travaux subventionnable + 1.000 € / logement + 1.500 € / PO modeste 3.000 € / PO très modeste
Aide socle + Prime copropriétés fragiles ou en difficultés + Prime rénovation globale + Prime rénovation globale	25 % du montant des travaux dans la limite de 25.000 € HT de travaux subventionnable + 4.000 € / logement + 1.500 € / PO modeste 3.000 € / PO très modeste

Évolution du montant des travaux entre l'attribution de l'aide et son paiement

(délibération n° 2023-24 : 3°, a)

Par principe, le montant mis en paiement ne peut être supérieur à celui engagé au moment de l'attribution de la subvention.

Toutefois, il existe deux cas dérogatoires :

- en cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement ; le montant de la subvention est recalculé en tenant compte de cette diminution ;
- en cas d'évolution du projet donnant lieu à des dépenses supplémentaires ; une subvention complémentaire peut être octroyée sous conditions (cf. délibération n° 2022-29 du 15.6.22).

Règle des cumuls avec d'autres dispositifs d'aides

(délibération n° 2023-24 : 3°)

Le dispositif d'aide MPR Copro outre-mer n'est pas cumulable avec les aides individuelles de l'Anah prévues pour des travaux identiques :

- MaPrimeRénov' (MPR) pour des travaux de rénovation énergétique ([cf. Analyse juridique n°2024-02](#)) ;
- MaPrimeAdapt' (MPA), pour les travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements en faveur des personnes âgées et handicapées ([cf. Analyse juridique n°2024-09](#)) ;
- MaPrimeRénov' Copropriété en difficulté (dit aussi "MPR Copro en difficulté"), pour des travaux de rénovation énergétique ([cf. Analyse juridique n°2024-07](#)).

Accompagnement obligatoire

(délibération n°2023-24 : 2°, b et 3°, b / délibération n°2023-47 : art. 4.1.1)

Le dispositif d'aide MPR Copro outre-mer est conditionné à un accompagnement de la copropriété par un opérateur assurant une prestation d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Prestataire de la mission d'AMO

(délibération n°2023-24 : 2°, b / délibération n° 2023-47 : art. 4.1.1)

Dans le cadre du dispositif aide d'MPR Copro outre-mer, la mission d'AMO peut notamment être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération dans les conditions définies par instruction du directeur général de l'Anah. Par suite, le délégué de l'Anah dans le département (ou son délégataire le cas échéant) apprécie la conformité du contrat d'AMO avec ces conditions.

Par ailleurs, l'opérateur réalisant la prestation d'AMO doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

À savoir :

- la mission d'AMO ne peut en aucun cas être assurée par une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés ;
- le directeur général de l'Anah peut préciser la liste des prestataires d'AMO par instruction ;
- aucun agrément ni habilitation n'est requis pour l'opérateur de l'AMO ;
- pour les copropriétés en difficulté, l'AMO est incluse dans le dispositif programmé de l'Anah.

Niveaux de prestations d'AMO

(délibération n°2023-24 : 2°, b / délibération n° 2023-47 : art. 4.1.1)

La prestation d'AMO dans le cadre du dispositif MPR Copro outre-mer doit comprendre :

- un accompagnement technique ;

- un accompagnement social ;
- un accompagnement financier.

Prestations inclus dans le contrat d'AMO

• **Accompagnement technique**

- accompagnement et conseil du syndicat des copropriétaires dans l'élaboration de l'audit énergétique et du projet de travaux en cohérence avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant ;
- accompagnement du syndicat des copropriétaires au suivi des travaux.

• **Accompagnement social**

- établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété ;
- recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et, le cas échéant, accompagnement au montage de leurs dossiers ou du dossier de demandes individuelles groupées.

• **Accompagnement financier**

- accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande d'aide, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), Habiter Mieux, éco-prêt PTZ collectif, préfinancement, tiers financement, etc.) et à l'obtention des financements complémentaires, dont, le cas échéant, les certificats d'économie d'énergie (CEE) ;
- accompagnement du syndicat des copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des aides.

Conventionnement AMO

(délibération n°2023-24, 1, b / délibération n° 2023-47 : art. 4.1.1)

La prestation d'AMO fait l'objet :

- soit d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires ;
- soit d'un dispositif d'ingénierie d'une collectivité.

À savoir :

- lorsque la prestation d'AMO intervient dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat de copropriétaire, celle-ci peut alors être financée par l'Anah, sur la base du contrat joint à la demande d'aide ;
- lorsque la prestation d'AMO intervient dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie d'une collectivité, celle-ci est gratuite pour la copropriété dès lors que la demande d'aide au titre des travaux comprend les pièces justifiant de l'exercice et du contenu de cette mission d'AMO.

Montant d'aide pour la prestation d'AMO

(délibération n°2023-24 : 3°, b)

Dans le cadre d'un contrat passé directement avec l'opérateur d'AMO, le syndicat de copropriétaires peut se voir attribuer une aide de l'Anah.

Cette aide peut être attribuée au taux maximum de 30 % applicable à un montant maximal de dépenses subventionnables hors taxes (avec montant plancher de subvention de 900 € par copropriété).

Prestation d'AMO	Copropriété de plus de 20 logements
Contrat passé directement avec l'opérateur AMO	Jusqu'à 180 € / logement
Intégré dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie d'une collectivité	Gratuit

À savoir :

La demande d'aide relative aux prestations d'AMO peut être déposée antérieurement à celle relative aux travaux.