
<https://www.anil.org/aj-maprimerenov-petite-copro/>

Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2024 / MaPrimeRénov' Petite copro : expérimentation pour les copropriétés de 20 lots et moins

MaPrimeRénov' Petite copro : expérimentation pour les copropriétés de 20 lots et moins

N° 2024-06 / À jour au 4 janvier 2024

Délibérations Anah n°2023-49 et n°2023-53 du 6.12.23

La délibération du 6 décembre 2023 du Conseil d'administration de l'Anah crée un dispositif d'aide expérimental pour les copropriétés de 20 lots ou moins, dit "MPR Petite copro", situées sur le territoire métropolitain, notamment en centres anciens.

Ce régime d'aide s'applique aux dossiers de demande d'aides déposés à compter du 1^{er} janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2026

Champ d'application territorial

(délibération n° 2023-49 : art. 1)

Le dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro s'applique aux copropriétés situées en France métropolitaine dans le périmètre :

- d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) ;
- d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat "copropriété dégradée" (OPAH-CD) ;
- d'un Programme opérationnel d'accompagnement en copropriété (POPAC).

À savoir :

Le champ d'application territorial sera précisé par une instruction du directeur général (à paraître).

Conditions d'octroi

Le dispositif d'aide MPR Petite copro repose sur des conditions cumulatives portant sur l'immeuble faisant l'objet des travaux et la copropriété, ainsi que des obligations du syndicat de copropriété.

Conditions liées aux immeubles faisant l'objet des travaux et à la copropriété

(délibération n° 2023-49 : art. 2)

Le dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro est mobilisable uniquement pour les copropriétés de 20 lots ou moins.

De plus, le syndicat doit disposer d'une immatriculation au registre national des copropriétés (CCH : L. 711-1).

Enfin, les immeubles doivent également répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation (RGA : art. 15-H), c'est-à-dire lorsqu'au moins 65 % des lots principaux ou, à défaut, 65 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ;
- être achevés depuis 15 ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de l'aide (CCH : R. 321-14).

Conditions liées aux obligations du syndicat de copropriété

(délibération n° 2023-49 : art. 4)

Pour que le dispositif d'aide MPR Petite copro soit octroyée, il faut que le syndicat de copropriété :

- recourt à une maîtrise d'œuvre complète, réalisée par un maître d'œuvre professionnel (notamment un architecte ou un agréé en architecture) ;
- soit accompagné dans le cadre d'une Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) (cf. § Accompagnement obligatoire) ;
- recourt à une entreprise Reconnue garant de l'environnement (RGE) lorsqu'un tel label existe pour les travaux ;
- produise un audit (réalisé au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés (tels que 3CL-DPE 2021 ou

d'une méthode équivalente) ou le Diagnostic technique global de la copropriété (DTG), qui répond aux conditions suivantes :

- l'audit ou le DTG doit être joint au dossier de demande d'aide ;
- 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 ;
- comprend a minima les éléments suivants :
 - 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 sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25, f) ;
 - une évaluation des gains énergétiques associés à ce scénario de travaux ;
 - un scénario de travaux de rénovation énergétique portant sur les parties privatives et permettant d'assurer, le cas échéant, une sortie de passoire thermique.

Attention : jusqu'au 31 décembre 2024 inclus, les évaluations énergétiques réalisées après le 1^{er} janvier 2020 sont recevables même si la méthode d'évaluation utilisée est antérieure (3CL –DPE, Dialogie, etc.).

Par ailleurs, la valeur des émissions annuelles de gaz à effet de serre après travaux, rapportée à la surface habitable, doit être inférieure ou égale à la valeur initiale de ces émissions avant travaux.

À savoir :

L'audit doit être réalisée par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou d'une autre qualification précisée par instruction du directeur général, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

Travaux éligibles

Le dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro est ouvert :

- aux travaux de rénovation énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ;
- le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires.

Deux situations sont distinguées selon la situation de la copropriété :

- les copropriétés dites "de droit commun" ([CCH : R. 321-12, I, 8°](#)) ;
- les copropriétés en difficulté ([CCH : R. 321-12, I, 7°](#)).

À savoir :

Les travaux doivent être réalisés conformément aux dispositions prévues par le Règlement général de l'Anah (RGA, cf. [arrêté du 22.5.22](#)).

Travaux de rénovation énergétique pour les copropriétés dites "de droit commun"

(délibération n° 2023-49 : art. 3.1)

Relèvent des travaux finançables (y compris lorsqu'ils sont réalisés avec des matériaux bio-sourcés), ceux qui répondent aux trois conditions cumulatives suivantes :

- ils figurent dans une liste limitative (cf. § Liste exhaustive des travaux éligibles dans le cadre du dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro) ;
- ils permettent d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 15 % ;
- ils sont prescrits par le scénario de travaux de l'audit ou du DTG de la copropriété (cf. § Conditions liées aux obligations du syndicat de copropriété). Il pourra être dérogé à l'obligation de réalisation de certains travaux prescrits lorsque leur réalisation fait l'objet d'un avis négatif de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) ou du service "urbanisme" de la collectivité compétente.

À savoir :

- sont inclus dans le dispositif d'aide expérimentale MPR Petite copro, les travaux induits pour réaliser les travaux d'économie d'énergie, ainsi que les travaux liés à la transition écologique ;
- dans le cas où les immeubles subventionnés nécessitent d'autres rénovations importantes (portant notamment sur la structure ou les réseaux), le financement des travaux de rénovation énergétique sera conditionné à la réalisation de ces rénovations ;
- dans le cadre des objectifs de réduction des gaz à effet de serre, aucune aide ne peut être attribuée par l'Anah pour l'installation ou le remplacement des chaudières au fioul ou au charbon et si, après travaux, la chaudière ou la production d'eau chaude sanitaire de l'immeuble est alimentée majoritairement au fioul.

Travaux de rénovation énergétique pour les copropriétés en difficulté

(délibération n° 2023-49 : art. 3.2)

Relèvent des travaux finançables (y compris lorsqu'ils sont réalisés avec des matériaux bio-sourcés), ceux qui répondent aux trois conditions cumulatives suivantes :

- ils figurent dans une liste limitative (cf. § liste exhaustive des travaux éligibles dans le cadre du dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro) ;
- ils permettent d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 15 % ;
- le projet de travaux inclut l'intégralité des travaux prescrits par le scénario de travaux de l'audit ou du DTG de la copropriété (cf. Conditions liées aux obligations du syndicat de copropriété). Il pourra être dérogé à

l'obligation de réalisation de certains travaux prescrits par l'audit ou par le DTG lorsque leur réalisation fait l'objet d'un avis négatif de l'ABF ou du service "urbanisme" de la collectivité compétente.

À savoir :

Dans le cadre des objectifs de réduction des gaz à effet de serre, aucune aide ne peut être attribuée par l'Agence pour l'installation ou le remplacement des chaudières au fioul ou au charbon et si, après travaux, la chaudière ou la production d'eau chaude sanitaire de l'immeuble est alimentée majoritairement au fioul.

Liste exhaustive des travaux éligibles dans le cadre du dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro

(délibération n° 2023-53 : annexe)

Typologies de travaux éligibles (partie communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif) et natures 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 renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre, caves, etc.), murs, cheminées, planchers, escaliers ;
- création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement ;
- mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement ;
- travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baie ou porte y compris menuiseries ;
- travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries, etc.).
- Sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus ;
 - travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux.

- **Système (individuel ou collectif) de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire**

- installation complète, complément d'une installation partielle existante, amélioration ou remplacement d'un équipement de chauffage :
 - pompe à chaleur air/eau, air/air, géothermique, solarothermique ou hybride dans les conditions fixées par instruction du directeur général de l'agence ;
 - chaudière automatique ou manuelle fonctionnant au bois ou autres biomasses, etc. dans les conditions fixées par instruction du directeur général de l'agence ;
- installation complète, complément d'une installation partielle existante, amélioration ou remplacement d'un équipement de production d'eau chaude sanitaire, dans les conditions fixées par instruction du directeur général de l'agence ;
- calorifugeage, équilibrage et régulation des équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire dans les conditions fixées par instruction du directeur général de l'agence ;
- dépose de cuve à fioul ou de chaudière gaz ;
- installation de système à usage domestique de chauffage ou production d'eau sanitaire utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, etc.) ou les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets, etc.) dans les conditions fixées par instruction du directeur général de l'agence ;
- équipement de raccordement ou frais de raccordement à un réseau de chaleur (sous-station, échangeur, canalisations, etc.).

- **Isolation**

- sous réserve de la pose d'un isolant thermique respectant les conditions fixées par instruction du directeur général de l'agence :
 - travaux de doublage de façade (vêtues, bardages, etc.) d'isolation par l'extérieur ;
 - travaux d'amélioration de l'isolation thermique des sols, des toitures, du plancher des combles perdus et des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés ;
- Sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus :
 - travaux de rénovation générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie, etc.) ;
- Dans le cadre de travaux d'isolation nécessitant une intervention sur le gros œuvre :

- travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie, etc.).

- **Revêtements intérieurs et étanchéité**

- travaux de peinture induits tels que définis par instruction du directeur général de l'agence ;
- réalisation ou rénovation de l'étanchéité des pièces humides (y compris revêtements) ;
- Dans le cadre de travaux de rénovation globale :
 - revêtements de sols durs (parquets, lames en bois massif, sols stratifiés, carrelage en céramique et en pierre naturelles, etc.) et chapes.

- **Souches, lucarnes, corniches**

- travaux de rénovation des souches, lucarnes ou corniches.

- **Menuiseries extérieures**

- Dans le cadre de travaux d'isolation thermique ou de travaux de rénovation :
 - pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement (fenêtres ou porte-fenêtres, fenêtres en toitures, doubles fenêtres, châssis, vitrages, quincailleries, volets manuels ou électriques) ;

Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, SPR, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords) les menuiseries anciennes peuvent être conservées sous réserve d'une amélioration thermique acceptable dans les conditions définies par instruction du directeur général de l'agence.

- **Ventilation**

- installation complète, complément d'une installation partielle existante, amélioration ou remplacement d'une installation collective ou individuelle de ventilation mécanique (simple et double flux, hygroréglable/autoréglable, ventilation répartie/extracteur, etc.) ;
- travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air des logements dans les conditions fixées par instruction du directeur général de l'agence.

- **Réseau (eau, électricité, gaz, chauffage urbain) et équipements sanitaires**

- création ou mise en conformité du raccordement de l'immeuble aux réseaux, au chauffage urbain ;
- dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire) ;
- création ou mise en conformité des réseaux (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau et d'eaux usées, colonnes de chutes ou de rejet, gaines techniques) et branchement des logements ;
- création ou mise en conformité d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements ;
- remplacement, installation d'émetteurs de chaleur (radiateurs, planchers chauffants, plinthes chauffantes, etc.) indissociables du fonctionnement du réseau ;
- installation de matériels permettant le contrôle et le suivi des consommations d'eau, électricité (compteurs individuels, robinetterie adaptée, etc.).

- **Production d'électricité décentralisé**

- travaux de toiture ou de rénovation énergétique des bâtiments préparatoires à l'installation d'un projet de production d'électricité décentralisée ;
- travaux de modification des réseaux électriques du bâtiment ;
- réalisation d'études de faisabilité.

- **Traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages, mэрule)**

- travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb ;
- travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux nécessaires pour traiter la présence de radon (ventilation, etc.) ;
- traitement préventif ou curatif contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant ;
- traitement curatif de la mэрule lorsqu'elle impacte la structure du bâtiment.

- **Ascenseur / monte-personne**

- Uniquement pour les copropriétés en difficulté (CCH : R.321-12, I, 7°) :
 - tous travaux exigés par le rapport du contrôle technique des ascenseurs portant sur les dispositifs de sécurité et le bon fonctionnement des appareils (CCH : R.134-11 et suivants)

- **Sécurité incendie**

- travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu, détecteurs, signalétique, alarmes, aménagement PC sécurité, compartimentage, etc.).

- **Aménagements intérieurs**

- ?????? création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements
- travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes, etc.) ;
- travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps, etc.).

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

- ?????? rénovation des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien, etc.) ;
- curetage lié à des travaux de rénovation, avec les reprises induites ;
- travaux de clôture ;
- aménagement de bateaux pour franchir le trottoir ;

Dans le cadre de travaux de restructuration de copropriétés en difficulté (CCH : R.321-12, I, 7°) : rénovation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage (suppression de murs, murets, portes ou portails, marches seuils, ressauts ou tout autres obstacle, rénovation des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes, désimperméabilisation de surfaces....).

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

- ?????? extension de surface habitable dans la limite de 14m² par logement.

- **Maîtrise d'œuvre, diagnostics**

- dépenses de maitrise d'œuvre, de coordination SPS et, dès lorsqu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi d'animation de programme, de diagnostics techniques du logement (CREP, amiante, radon, mэрule, termites, insectes xylophages et champignons lignivores, Produits-EquipementsMatériaux-Déchets (PEMD), diagnostic thermique, diagnostic autonomie, rapport d'ergothérapeute, etc.

- **Travaux liés à la transition écologique**

- Pour les copropriétés de droit commun uniquement et dans les conditions fixées par instruction du directeur général de l'Agence :
 - protection solaire mobile dans le plan d'une fenêtre verticale ou de toiture et porte d'entrée ;
 - brasseur d'air plafonnier fixe.

- **Travaux d'entretien d'ouvrages existants**

- seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors, etc.) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.

À savoir :

L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements.

Les travaux réalisés à partir de matériaux et d'équipements achetés directement par le bénéficiaire sont exclus du bénéfice d'une subvention même si ces travaux sont mis en œuvre par une entreprise sauf si les travaux sont réalisés par le propriétaires occupants dans le cadre d'une auto-réhabilitation avec encadrement technique.

Les travaux réalisés à partir de matériaux ou d'équipements obtenus par voie de don (à l'exclusion de produits d'occasion, reconditionnés ou de réemploi) peuvent être éligibles au bénéfice d'une subvention sans que le coût de ces matériaux ou équipements ne puisse être comptabilisé au titre des dépenses subventionnables.

Montant de l'aide

Le montant de l'aide du dispositif MPR Petite copro correspond à un taux qui s'adapte selon la situation de la copropriété et la nature des travaux.

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

À savoir :

Une demande de subvention dans le cadre du dispositif MPA 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.

Taux de l'aide socle et plafond subventionnable

(délibération n° 2023-49 : 5.1)

Le dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro permet au syndicat de la copropriété de bénéficier d'une aide spécifique pour :

- les copropriétés de droit commun (CCH : R. 321-12, I, 8°) ;
- les copropriétés en difficulté (CCH : R. 321-12, I, 7°) – ([cf. Analyse juridique n°2024-07](#))

	Situation de la copropriété et nature des travaux	Taux	Plafonds HT
Copropriété de droit commun	-	30 %	25.000 € / logement
	Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet "copropriétés dégradées" d'une opération programmée ou d'une ORCOD	35 %	Pas de plafond
Copropriété en difficulté	Cas particulier 2.1 : Existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général	50 %	Pas de plafond
	Cas particulier 2.2 : Existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de l'aide majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande d'aide et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres	50 %	Pas de plafond

Situation de la copropriété et nature des travaux

Taux

Plafonds HT

Cas

particulier

2.3 : Dans le

cas de la

réalisation

de travaux

présentant

un caractère

d'urgence

en raison

d'un risque

avéré pour

la santé ou

la sécurité

des

personnes

ou du fait

d'une

situation

susceptible

d'aggraver

rapidement

les

difficultés de

la

copropriété

si les

conditions

cumulatives

suivantes

sont

remplies :

- la copropriété fait l'objet d'une procédure d'arrêté de police administrative d'insalubrité réparable, d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire ou d'une procédure de

Situation de la copropriété et nature des travaux

Taux

Plafonds HT

Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)

50 %

Pas de plafond

Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)

100 %

Pas de plafond

Cas particulier 2.3 du présent tableau

Situation de la copropriété et nature des travaux

Taux

Plafonds HT

Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)

50 %

Pas de plafond mais travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne

Administration provisoire et administration provisoire renforcée (loi du 10.7.65 : art. 29-1 et 29-11) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété

50 %

Pas de plafond mais travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété

Situation de la copropriété et nature des travaux		Taux	Plafonds HT
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	50 %	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	

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 bonifiée dans trois cas :

- copropriété fragile ou en difficulté ;
- sortie de passoire thermique ;
- prime individuelle par PO modestes et très modestes de la copropriété.

À savoir :

- pour les copropriétés en difficultés situées en OPAH-CD, volet « copropriétés dégradées », d'une opération programmée, ORCOD ou PDS, le taux de l'aide de l'Anah peut être majoré en cas de participation d'au moins 5 % d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI au financement des travaux HT subventionnés par l'Anah. La majoration du taux de l'aide de l'Anah est égale au taux de participation complémentaire de la collectivité ou EPCI concerné.
- dans le cadre de demandes d'aides successives, le plafond par logement est valable pour une durée de cinq ans à compter de la date de dépôt de la première de ces demandes.

Bonification pour les copropriétés fragiles ou en difficultés

(délibération n° 2023-49 : art. 5.2.1)

Dans le cadre du dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro, les copropriétés peuvent bénéficier d'une bonification de 20% si :

- la copropriété est considérée comme fragile 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 ;
 - ou 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°).

	Situation de la copropriété et nature des travaux	Taux socle	Taux bonifié
Copropriété de droit commun	-	30 %	50 %
	Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet "copropriétés dégradées" d'une opération programmée ou d'une ORCOD	35 %	55 %
	Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	50 %	70 %
Copropriété en difficulté	Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	50 %	70 %
	Administration provisoire et administration provisoire renforcée (loi du 10.7.65 : art. 29-1 et 29-11) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %	70 %
	Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	50 %	70 %

À savoir :

Pour être éligible 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.

Bonification pour sortie de passoire thermique

(délibération n° 2023-49 : art. 5.2.2)

Dans le cadre du dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro, les copropriétés peuvent bénéficier d'une bonification de 10 % si l'immeuble passe d'une classe énergétique "F" ou "G" à une classe énergétique au moins égale à "D" après travaux.

	Situation de la copropriété et nature des travaux	Taux socle	Taux bonifié
Copropriété de droit commun	-	30 %	40 %
	Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet "copropriétés dégradées" d'une opération programmée ou d'une ORCOD	35 %	45 %
	Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	50 %	60 %
Copropriété en difficulté	Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	50 %	60 %
	Administration provisoire et administration provisoire renforcée (loi du 10.7.65 : art. 29-1 et 29-11) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %	60 %
	Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	50 %	60 %

Bonification pour les propriétaires occupants modestes et très modestes

(délibération n° 2023-49 : art. 5.2.3)

Dans le cadre du dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro, les copropriétés peuvent bénéficier pour les copropriétaires "modestes" ou "très modestes" d'une prime 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'Agence.

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 Petite copro 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 €
5	67.473 €	51.281 €
Par personne supplémentaire	+ 8.486 €	+ 6.462 €

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

(délibération n° 2023-49 : art. 5.1.3)

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° 2023-49 : art. 5)

Le dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro n'est pas cumulable avec les aides individuelles de l'Anah (MPLD, MPA, MPR...) prévues pour des travaux identiques.

Accompagnement obligatoire

Le dispositif d'aide expérimental MPR Petite copro est conditionnée par un accompagnement de la copropriété par un opérateur assurant une prestation d'AMO.

Prestataire de la mission d'AMO

(délibération n° 2023-47 : art. 4.1.1)

Dans le cadre du dispositif MPR copro, 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 délégué 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° 2023-47 : art. 4.1.1)

La prestation d'AMO dans le cadre du dispositif MPR copro 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 de copropriétaires dans l'élaboration de l'évaluation énergétique et du projet de travaux en cohérence avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant ;
- accompagnement du syndicat de 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 Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement, etc.) et à l'obtention des financements complémentaires, dont 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° 2023-49 : art. 4.2)

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° 2023-49 : art. 5.3)

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 50 % applicable à un montant maximal de dépenses subventionnables (avec montant plancher de subvention de 3 000 € par copropriété).

Prestation d'AMO	Copropriété de 20 logements ou moins
Contrat passé directement avec l'opérateur AMO	Jusqu'à 1.000 € / 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