

# Les aides financières en copropriété

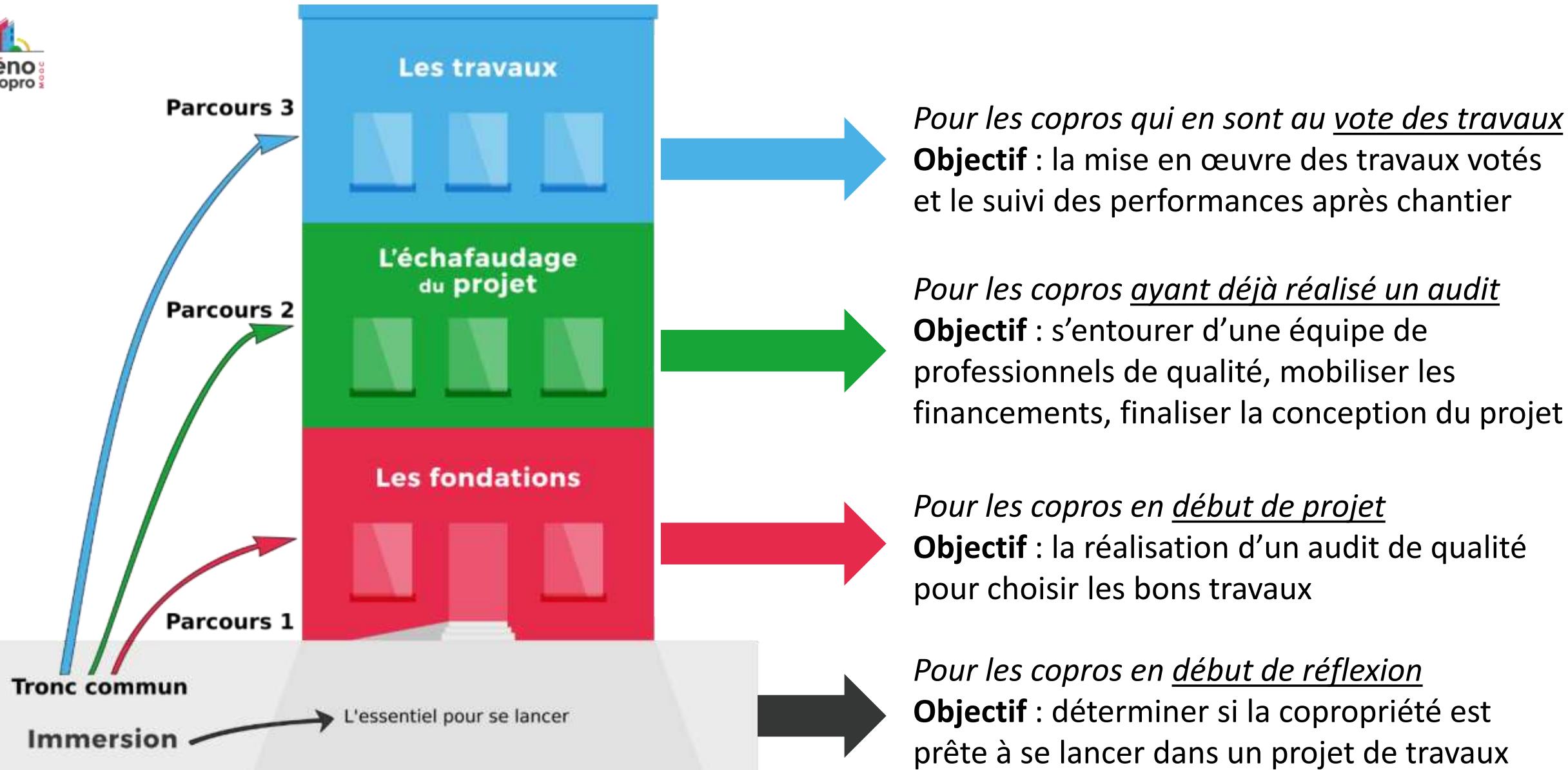
Forum ARCI – Samedi 18 septembre 2021



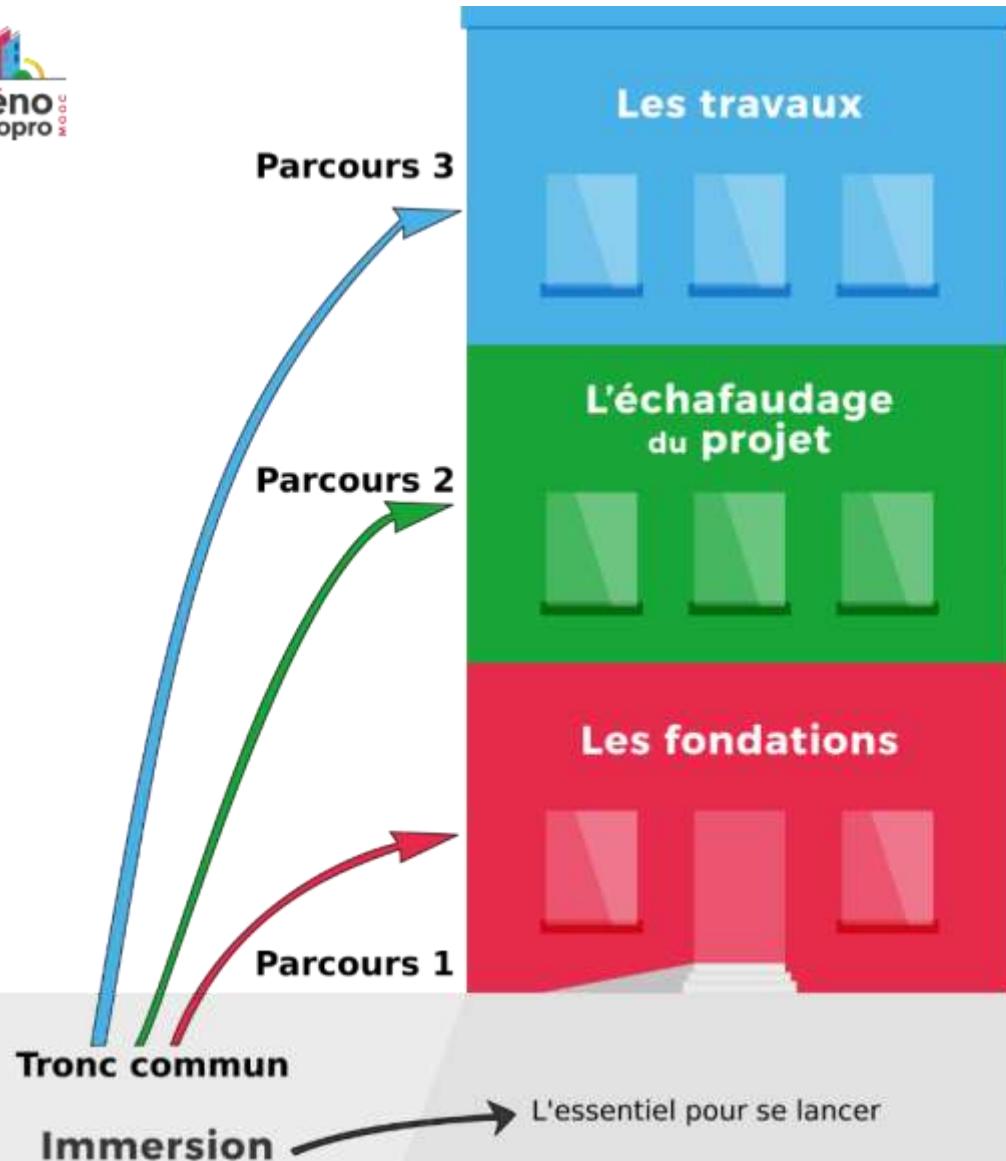
**Yann LHELIAS**  
Conseiller EFFILOGIS Copropriétés  
**ADIL de l'Yonne**



# Les « aides » sont de natures diverses

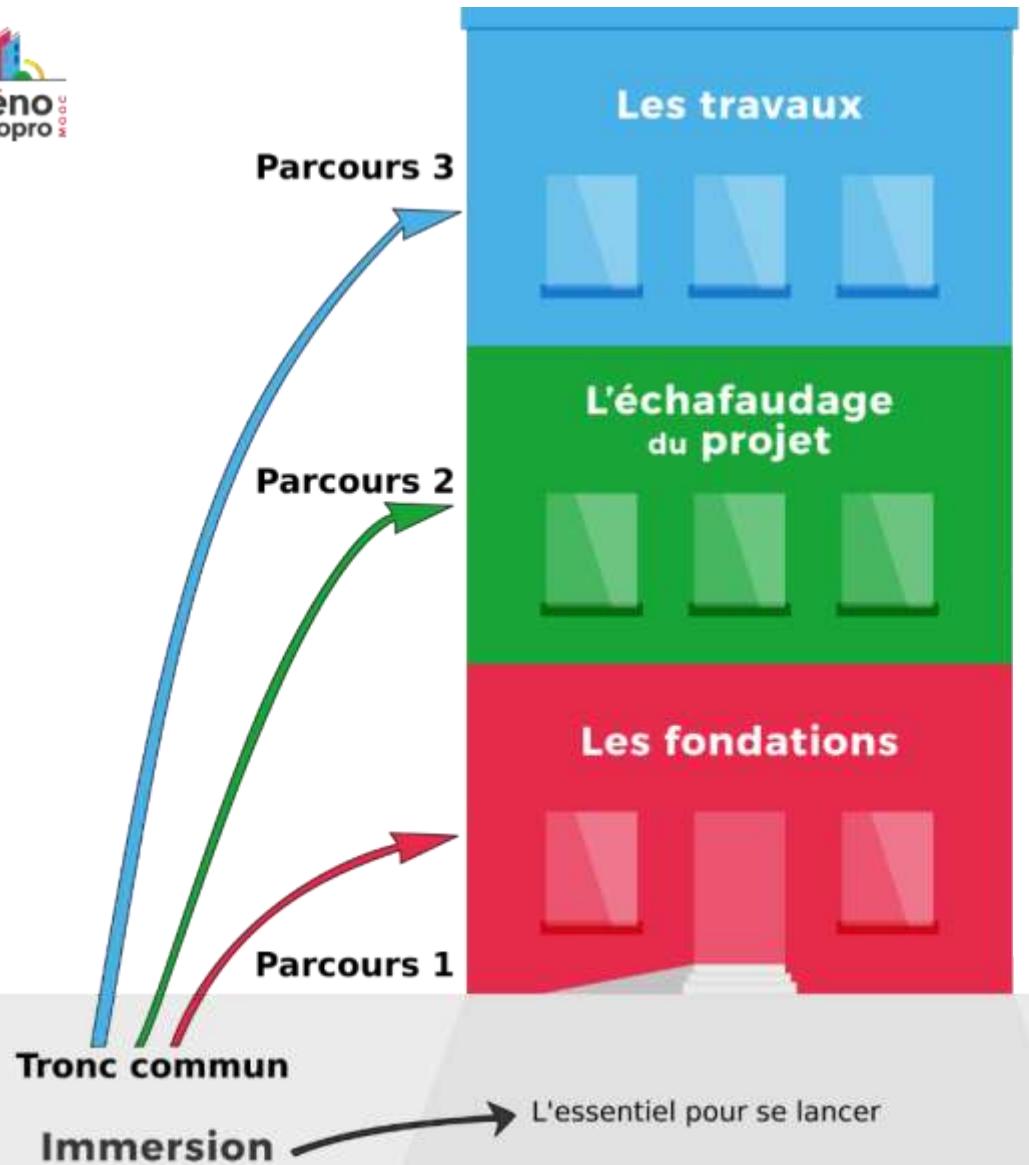


# Les « aides » sont de natures diverses



- Subventions et primes travaux
- Prêts aidés pour travaux
- Préfinancements des subventions
- AMO « Effilogis Copropriétés »
- AMO « Ma Prime Rénov' Copro »
- Audit « Effilogis Copropriétés »
- Programmes de formation  
(La copro des possibles, MOOC réno copro, etc...)
- Les accompagnateurs :  
ARCI, CAUE 89 et ADIL 89

# Les « aides » sont de natures diverses



*Pour les copros en début de réflexion*

**Objectif :** déterminer si la copropriété est prête à se lancer dans un projet de travaux

→ Les accompagnateurs :  
ARCI, CAUE 89 et ADIL 89

# Les accompagnateurs locaux



Gestion globale

Juridique et financier



Architecture et cadre de vie

Énergie et thermique



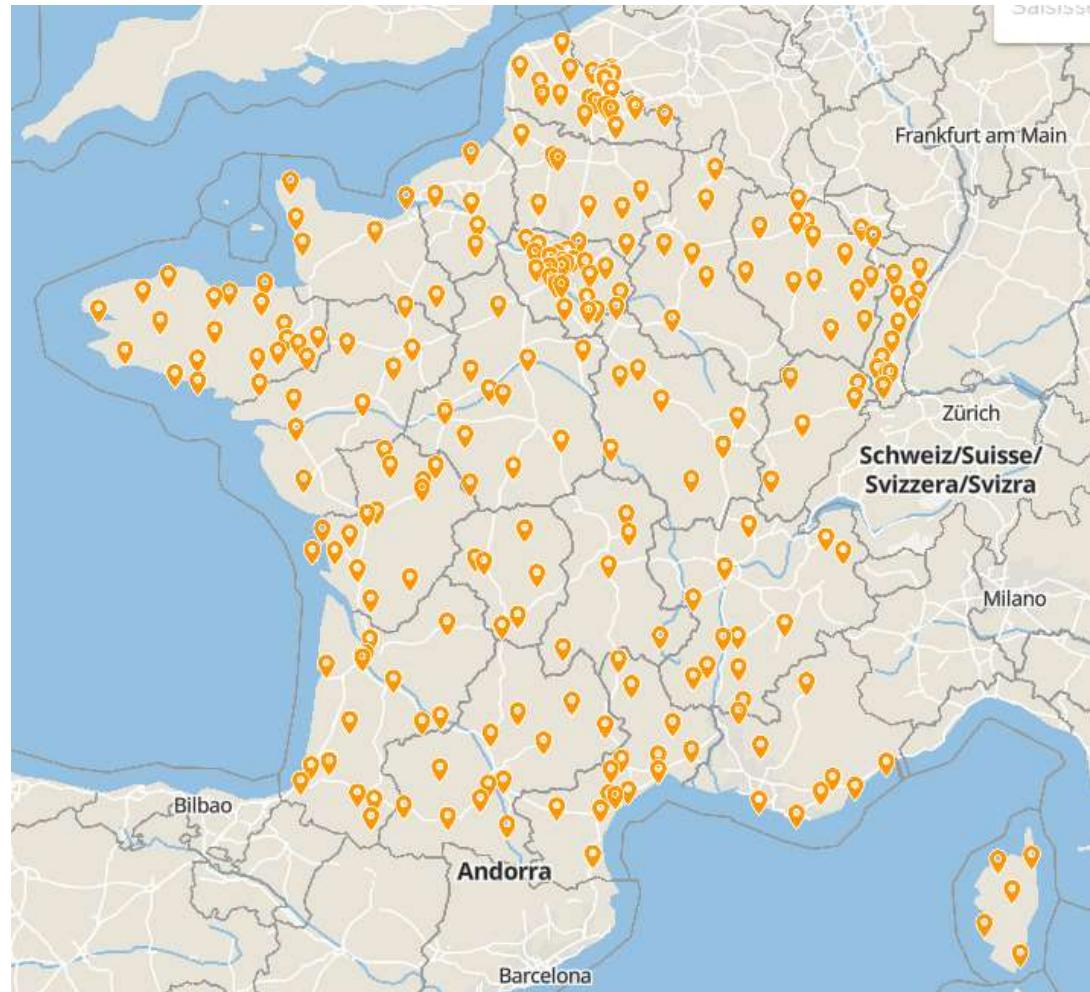
## Accompagnement gratuit, neutre et indépendant :

- **Gratuit** : permet d'assurer plus facilement la mobilisation des copropriétaires
- **Neutre** : nous ne privilégions pas une orientation par rapport à une autre, et nous exposons les avantages et inconvénients de chaque alternative
- **Indépendant** : nous n'avons aucun intérêt financier dans les projets des copropriétés ni dans les orientations prises

# Le réseau national « FAIRE »

Le réseau FAIRE (acronyme pour « *Faciliter, Accompagner, Informer sur la Rénovation Energétique* »), c'est :

- Le service public qui vous guide gratuitement dans vos travaux de rénovation énergétique
- Un maillage de structures accompagnatrices sur l'ensemble du territoire français
- Un site internet ([www.faire.gouv.fr](http://www.faire.gouv.fr)) pour y trouver :
  - Les coordonnées des conseillers référents sur votre territoire
  - L'annuaire des professionnel RGE\* ou architectes et bureaux d'études référencés
  - Des guides pratiques sur tous les sujets de la rénovation énergétique

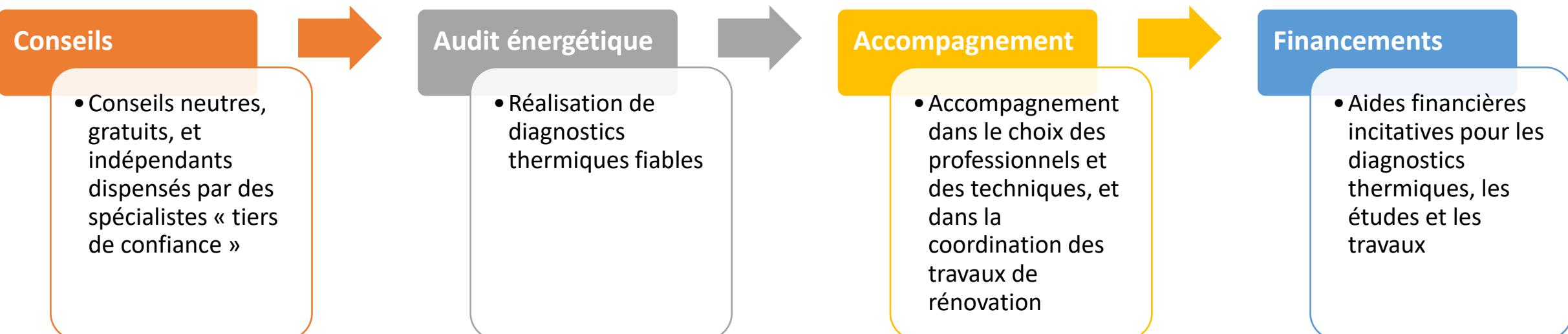


\*RGE : *Reconnu Garant de l'Environnement*

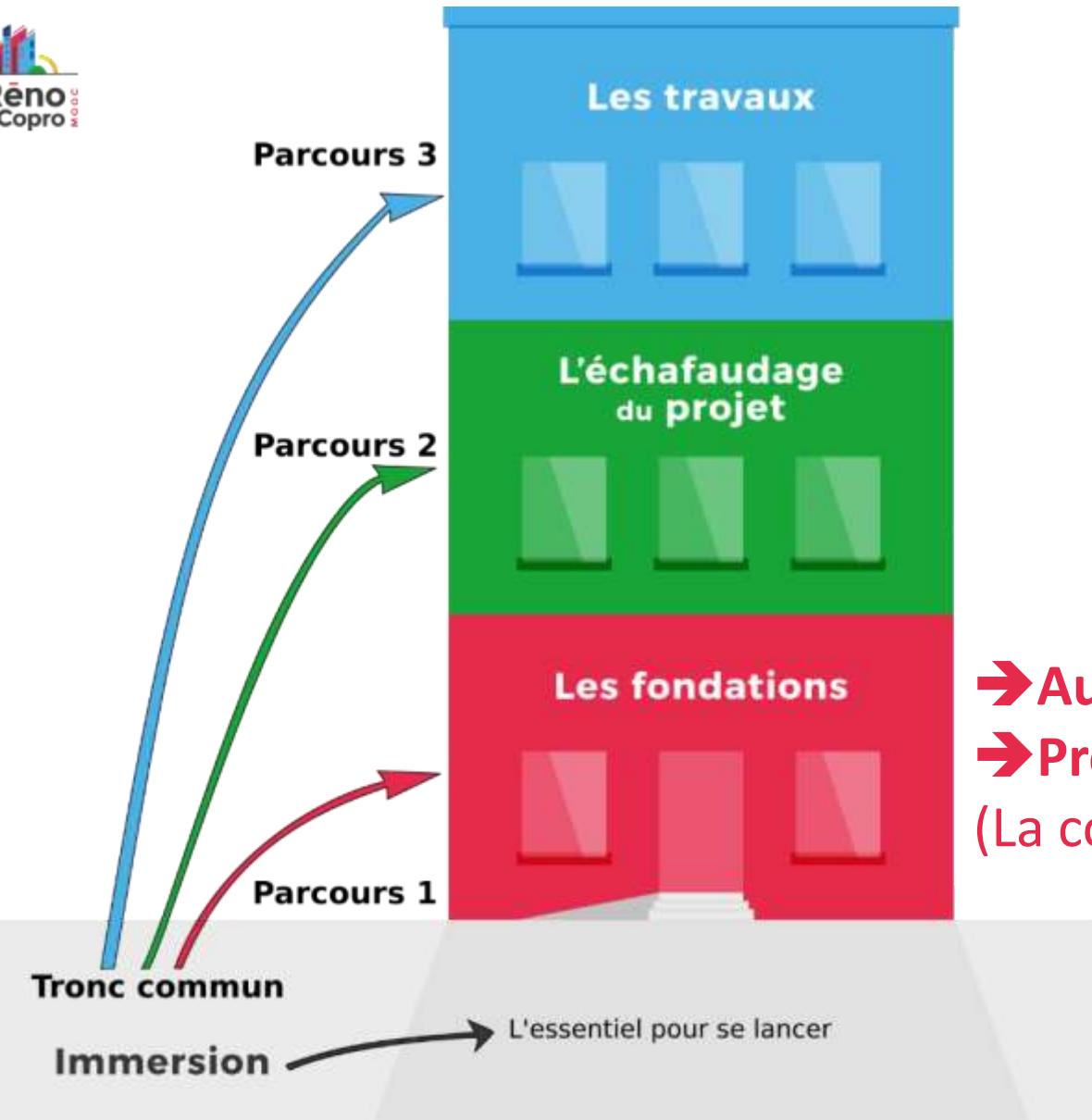
# Le dispositif régional EFFILOGIS

**En Bourgogne-Franche-Comté, le bâtiment est le premier secteur consommateur d'énergie et le second émetteur de gaz à effet de serre.**

Pour répondre aux défis du changement climatique, le Conseil Régional BFC a mis en place de dispositif EFFILOGIS, visant à accompagner les particuliers propriétaires d'une maison individuelle, copropriétaires, bailleurs sociaux, collectivités et associations dans leurs projets de rénovation énergétique.



# Les « aides » sont de natures diverses



*Pour les copros en début de projet*

**Objectif :** la réalisation d'un audit de qualité pour choisir les bons travaux

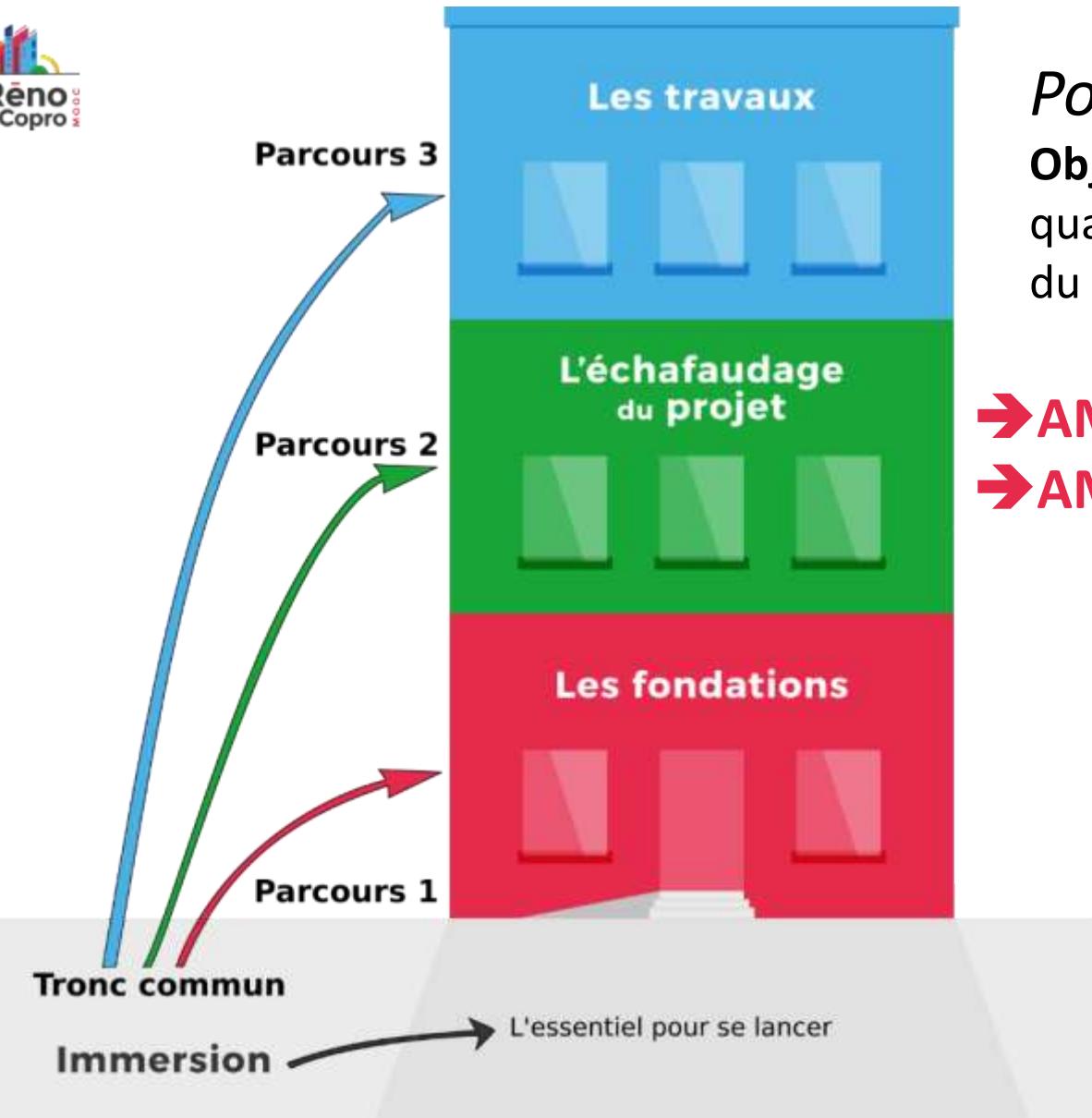
- ➔ Audit « Effilogis Copropriétés »
- ➔ Programmes de formation  
(La copro des possibles, MOOC réno copro, etc...)

# Pour les copros en début de projet

- Pour les audits énergétiques
  - Jusqu'à 10.000€ de subvention  
(50% de la dépense, pour 20.000€ TTC de dépense maximum)
  - Pour les copros non soumises à l'obligation d'audit
  - Prestation effectuée sur la base d'un cahier des charges régional
  - Informations et préparation du dossier avec l'ADIL 89, avant dépôt auprès du Conseil Régional BFC
- Programmes de « formation » à la rénovation en copropriété
  - « La Copro des Possibles » : <https://ateliers.coprodespossibles.fr/>
  - « MOOC Réno Copro » : <https://www.mooc-batiment-durable.fr/>



# Les « aides » sont de natures diverses



*Pour les copros ayant déjà réalisé un audit*

**Objectif :** s'entourer d'une équipe de professionnels de qualité, mobiliser les financements, finaliser la conception du projet

→ AMO « Effilogis Copropriétés »

→ AMO « Ma Prime Rénov' Copro »

# Pour les copros ayant déjà réalisé un audit

- Qu'est-ce qu'un « AMO » ?
  - Assistant à Maitrise d'Ouvrage
  - Professionnel qui assiste le client (maître d'ouvrage) à répondre à ses obligations, à définir son projet, et à interagir avec les autres professionnels
- Ce n'est ni le syndic ni l'architecte ou maître d'œuvre
  - Le syndic est le représentant légal de la copropriété. C'est lui qui assure l'exécution des décisions prises en assemblée générale. Il n'est pas technicien ni concepteur
  - Le maître d'œuvre est le professionnel qui conçoit les travaux, réalise l'ingénierie technique et calcule/dimensionne les matériaux et équipements nécessaires au projet (architecte, bureau d'études, ...)

# Pour les copros ayant déjà réalisé un audit

- AMO « Effilogis Copropriétés »

- **50% de subvention sur la dépense TTC**, avec un plafond par phase :
    - Jusqu'à 15.000€ de subvention pour la phase « post-audit »
    - Jusqu'à 5.000€ de subvention pour la phase « conception »
    - Jusqu'à 10.000€ de subvention pour la phase « travaux et post-travaux »
  - au moins un des scénarios de travaux étudié doit être de « niveau BBC » (bâtiment basse consommation au sens « Effinergie » soit  $\leq 104 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$ )

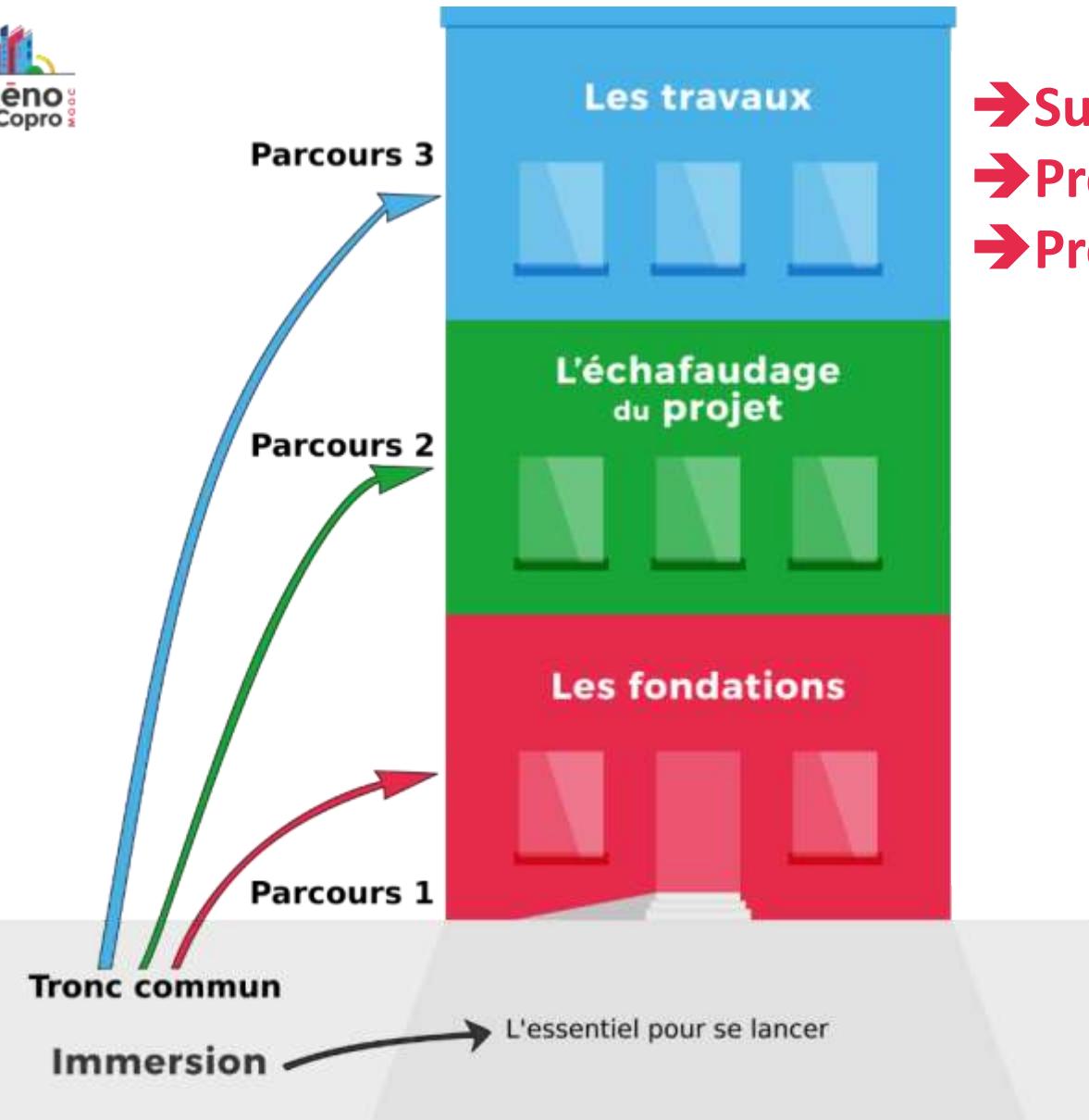


- AMO « Ma Prime Rénov' Copros » **MaPrimeRénov'Copropriété**

- Financement de l'accompagnement par un AMO, de **30% du montant de la prestation**, plafonnée à 600€ par logement
    - ➔ soit 180€ maximum par logement, et minimum de 900€ par copro

Ces deux dispositifs sont cumulables sur les mêmes dépenses

# Les « aides » sont de natures diverses



- ➔ Subventions et primes travaux
- ➔ Prêts aidés pour travaux
- ➔ Préfinancements des subventions

*Pour les copros qui en sont au vote des travaux*

**Objectif :** la mise en œuvre des travaux votés et le suivi des performances après chantier

# Principes généraux sur les aides aux travaux

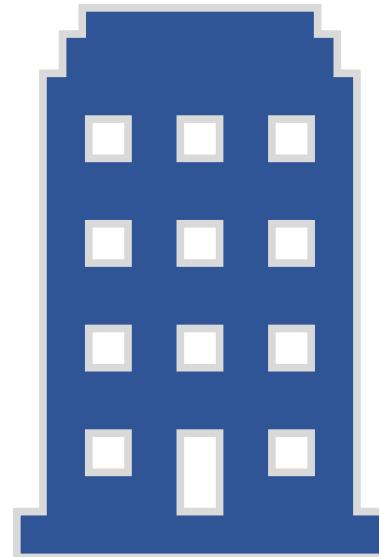
- Faire appel à des professionnels « RGE »
  - RGE = Reconnus Garants de l'Environnement
  - Mention délivrée aux professionnels de la performance énergétique
  - Stage de formation obligatoire, contrôles sur chantiers
  - Vérification de l'adéquation des assurances professionnelles avec le domaine de travaux visé (RC et décennale)
- Obligatoire pour bénéficier des aides financières



# Principes généraux sur les aides aux travaux

- **Aides collectives**

- Versées sur le compte du syndicat
- L'éligibilité est appréciée à l'échelle du syndicat



- **Aides individuelles**

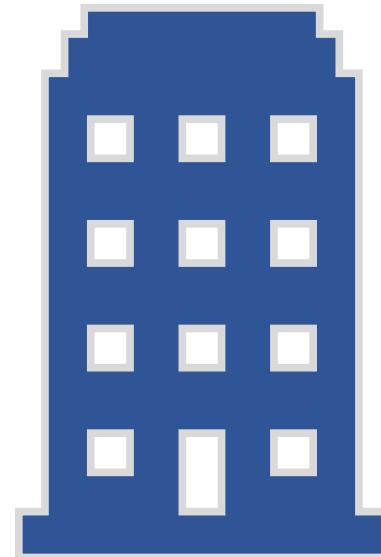
- Versées sur le compte du copropriétaire
- L'éligibilité est appréciée à l'échelle de chaque copropriétaire  
(statut, revenus, composition du foyer, etc...)



# Principes généraux sur les aides aux travaux

- Aides collectives

- Ma Prime Rénov' Copro
- Bonification Copros Fragiles ou Certificats d'économie d'énergie



- Aides individuelles

- Ma Prime Rénov' individuelle
- Certificats d'économie d'énergie



# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

- Les subventions se sont simplifiées en 2021 pour les copropriétés
  - Fusion de plusieurs dispositifs en un seul : Ma Prime Rénov' Copropriétés
    - Habiter Mieux Sérénité + Habiter Mieux Copropriétés + Ma Prime Rénov' individuelle (MPR) + CITE (Crédit d'impôt Transition énergétique)



+



+



+



**MaPrimeRénov' Copropriété**  
Mieux chez moi, mieux pour la planète

# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

- Les conditions de « Ma Prime Rénov' Copropriétés » (MPR copros)

- Bâtiments construits il y a plus de 15 ans, dont au moins 75% des lots principaux occupés ou loués à titre de résidence principale (en nombre ou en tantièmes)
- Copropriété immatriculée au registre national des copropriétés
- Diminution de la consommation énergétique après travaux d'au moins 35%
- Subvention versée au syndicat des copropriétaires, reversée aux copropriétaires selon leur quote-part
- Pour les travaux sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif (donc parties privatives stricto sensu sont exclues)
- Pas de condition de ressources pour les copropriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs
- Pour tous les travaux éligibles dont les devis ont été signés depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020
- Subvention possible soit par bâtiment soit à l'échelle de l'ensemble des bâtiments
- Demande d'aide à déposer avant le 31/12/2022

# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

## Les montants de subventions pour les syndicats de copropriétaires

<b>MaPrimeRénov' Copropriété</b> <i>(plafond des travaux : 15 000 € par logement)</i>	<b>25 % du montant des travaux</b> <i>(avec un maximum de 3 750 € par logement)</i>
<b>Bonus sortie de passoire</b> <i>(sous condition de sortie des étiquettes énergie F et G)</i>	<b>500 € par logement</b>
<b>Bonus bâtiment basse consommation</b> <i>(pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A)</i>	<b>500 € par logement</b>
<b>Abondement individuel</b>  +	<ul style="list-style-type: none"><li><b>1 500 € pour les ménages aux revenus très modestes</b> (profil MaPrimeRénov' Bleu)</li><li><b>750 € pour les ménages aux revenus modestes</b> (profil MaPrimeRénov' Jaune)</li></ul>
<b>POUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES</b> <i>Abondement par l'Anah (non cumulable avec les CEE)</i>	<b>3 000 € par logement</b> si la copropriété : <ul style="list-style-type: none"><li>présente un taux d'impayés supérieur à 8 %</li><li>est située dans un quartier en renouvellement urbain «NPNRU» : recherche sur <a href="https://www.anru.fr/programmes/carte">https://www.anru.fr/programmes/carte</a>)</li></ul>
<b>OU</b>  <b>POUR LES AUTRES COPROPRIÉTÉS</b> <i>Aide CEE complémentaire</i>	Cumul possible avec les CEE qui dépendent des économies d'énergie réalisées et sont en moyenne de l'ordre de <b>2 000 € x le nombre de logements</b>

# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

- Les plafonds de ressources pour les primes individuelles MPR

- Abondement individuel travaux collectifs,  
ou MPR individuelle pour travaux privatifs stricto sensu



Nombre de personnes composant le ménage (foyer fiscal)	Revenu fiscal de référence (RFR) Mon RFR est indiqué sur mon avis d'imposition			
	MaPrimeRénov' Bleu Mieux chez moi, mieux pour la planète	MaPrimeRénov' Jaune Mieux chez moi, mieux pour la planète	MaPrimeRénov' Violet Mieux chez moi, mieux pour la planète	MaPrimeRénov' Rose Mieux chez moi, mieux pour la planète
1	jusqu'à 14 879 €	jusqu'à 19 074 €	jusqu'à 29 148 €	> 29 148 €
2	jusqu'à 21 760 €	jusqu'à 27 896 €	jusqu'à 42 848 €	> 42 848 €
3	jusqu'à 26 170 €	jusqu'à 33 547 €	jusqu'à 51 592 €	> 51 592 €
4	jusqu'à 30 572 €	jusqu'à 39 192 €	jusqu'à 60 336 €	> 60 336 €
5	jusqu'à 34 993 €	jusqu'à 44 860 €	jusqu'à 69 081 €	> 69 081 €
Par personne supplémentaire	+ 4 412 €	+ 5 651 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

- « Ma Prime Rénov' » individuelle pour les parties privatives stricto sensu
  - Dossier déposé en ligne directement par le propriétaire du logement
  - Éligibilité des travaux « geste par geste »  
(pas de condition de gain sur la consommation d'énergie du logement)
  - Montants de primes variables suivant les revenus du propriétaire ou du locataire
  - Exemples :
    - Chaudière gaz très haute performance
    - Radiateurs électriques performants en remplacement d'un ancien convecteur
    - Remplacement de simples vitrages par du double vitrage
    - Isolation des murs par l'intérieur
    - Etc...



# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

## • Les certificats d'économie d'énergie (CEE)

- Principe :

- Il s'agit d'une aide collective ou individuelle délivrée **par un fournisseur d'énergie** (un « obligé »)
- Regroupe diverses appellations (*écoprimes*, *primes énergies*, etc...)
- **Attention** : les **prix** d'achat par les obligés sont **variables** à l'époque et le fournisseurs d'énergie.  
Il faut donc **mettre en concurrence les offres** qui vous sont adressées

- Montant :

- Peut permettre de financer de 2 à 20% des travaux d'économie d'énergie, en fonction du type de travaux
- Les montants peuvent être **bonifiés** dans certaines zones (« quartiers prioritaires de la ville ») **ou** après enquête sur les revenus des occupants (CEE précarité énergétique)

- Conditions :

- Démarches à faire par le syndic, avant la signature des devis :
  - Par le syndic pour les travaux collectifs
  - Par le propriétaire pour les travaux privatifs



# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

- La TVA à taux réduit (pour travaux collectifs et/ou individuels)
  - Taux réduit de 10% « par défaut » sur tous les travaux de rénovation
  - Taux normal à 20% applicable dans des cas spécifiques
  - Taux « extra-réduit » de 5,5% sur les travaux de performance énergétique (isolation, chauffage, ...)
- Bien contrôler son application dès le moment du devis et surtout au moment de la facturation

# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

- La déduction sur les revenus fonciers (bailleurs uniquement)

- Principe :
  - Diminution de la base de calcul de l'impôt sur les revenus fonciers/locatifs, à l'occasion de l'engagement de travaux d'amélioration du logement
- Montants par logement :
  - Variables suivant le régime fiscal du bailleur (réel ou micro-foncier), du montant des travaux à déduire/charges « récupérables », et d'un éventuel conventionnement avec l'ANAH conférant un avantage fiscal supplémentaire
- Conditions :
  - Informations et conseils auprès des juristes de l'ADIL 89

# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

- L'éco-prêt à taux zéro collectif

- Principe :

- Prêt collectif, contractualisé par le syndicat
    - Le montant emprunté est fonction du nombre de copropriétaires souhaitant y adhérer
    - Adhésion individuelle non obligatoire

- Montant par logement :

- Jusqu'à 30.000€ de capital
    - Taux d'intérêt nominal annuel : 0% hors assurance facultative
    - Cautionnement obligatoire (frais en sus) pour palier à tout défaut de paiement d'un copropriétaire
    - Durée fixée pour tout le syndicat, dans la limite de 15 ans

- Conditions :

- Être à jour de ses charges de copropriétés (...depuis un bon moment)
    - Proposé uniquement par Domofinance et Caisse d'Epargne IDF à ce jour
    - Pas de limite d'âge ni de taux d'endettement pour les prêts < 21.500€
    - Durée d'instruction identique à toute la copropriété



MINISTÈRE  
DU LOGEMENT  
ET DE L'HABITAT  
DURABLE  
L'Égalité - Progresser  
République Française

Pour rénover  
moins cher et  
réduire sa facture  
énergétique !

# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

- L'éco-prêt à taux zéro individuel

- Principe :

- Prêt individuel, contractualisé par chaque copropriétaire
    - Peut financer les travaux sur parties privatives et la quote-part sur les parties communes

- Montant par logement :

- Jusqu'à 30.000€ de capital
    - Taux d'intérêt nominal annuel : 0% hors assurance facultative
    - Durée au choix du copropriétaire, entre 3 et 15 ans

- Conditions :

- Proposé par la plupart des banques de guichet à ce jour
    - Taux d'endettement et limites d'âges étudiés par la banque
    - Durée d'instruction variable suivant chaque banque et chaque copropriétaire
    - Pas de protection supplémentaire de la copropriété contre des impayés de charges



# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

- L'avance de subventions

- Les subventions et primes sont généralement versées à la fin des travaux
- Il faut donc avancer l'argent avant d'être remboursé ; c'est le « **besoin de trésorerie** »
- Plusieurs solutions :
  - Certains dispositifs de subventions proposent le versement d'une avance
  - Il existe des organismes de « préfinancement » (ex : Procivis) c'est-à-dire qu'ils avancent le montant des subventions à la place du bénéficiaire en début de travaux, puis se remboursent en percevant la subvention à la fin du chantier
  - Certains prêts/organismes bancaires acceptent les remboursements anticipés partiels, ou proposent des crédits-relais destinés à couvrir le montant des aides

# Pour les copros qui en sont au vote des travaux

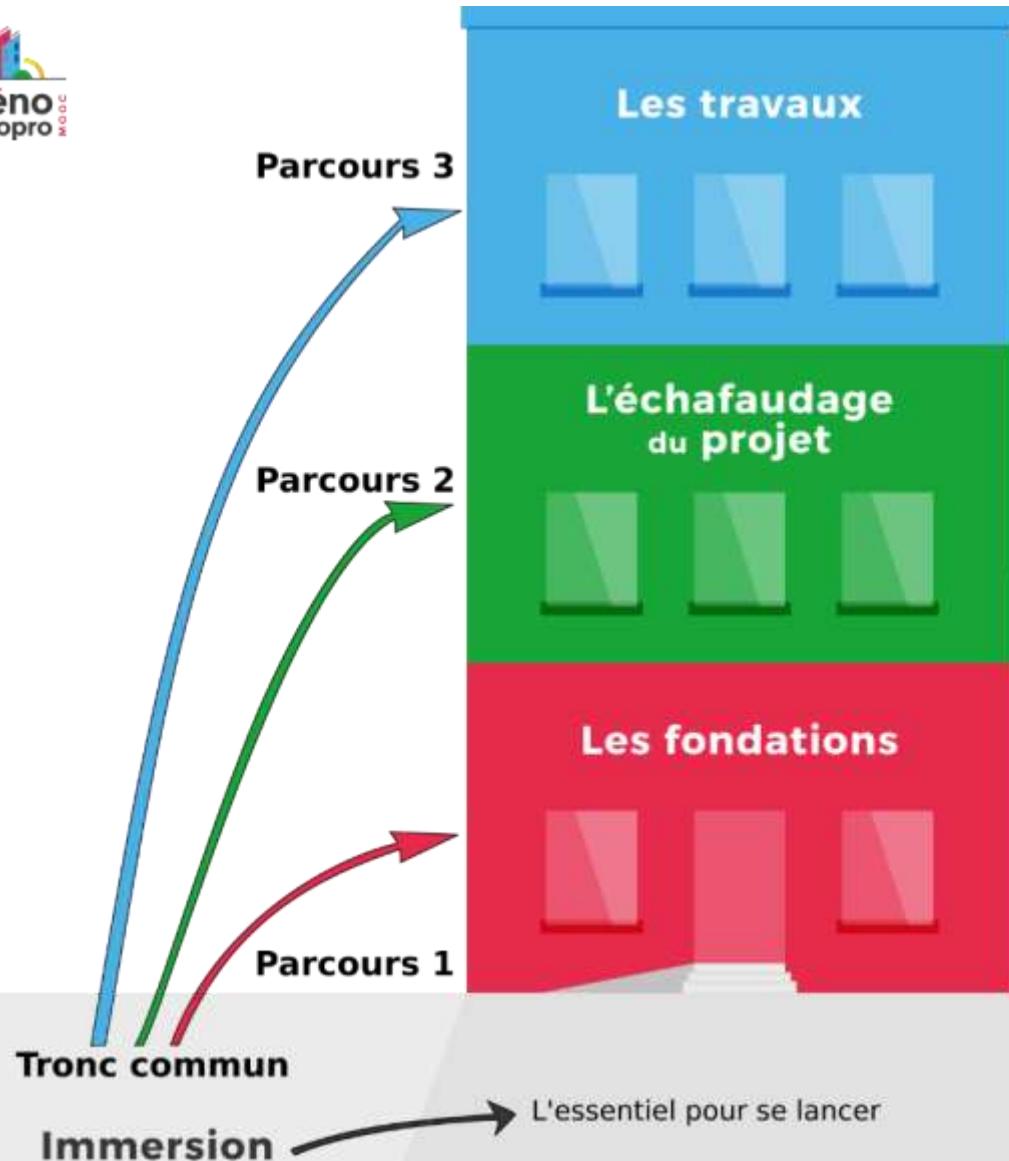
- Crédit d'impôt transition énergétique pour installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
  - Qui peut en bénéficier ?
    - Les propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit, domiciliés en France, sur leur déclaration de revenus personnelle
    - Faisant installer une borne de recharge de véhicule électrique dans leur résidence principale et / ou dans leur résidence secondaire (dans la limite d'une résidence secondaire par contribuable)
  - Pour quels travaux ?
    - Caractéristiques techniques obligatoires  
(les types de prise doivent respecter la norme IEC 62196-2 ainsi que la directive 2014/94/UE du parlement européen et du conseil du 22 octobre 2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs)
    - Pour une installation effectuée et facturée par une entreprise
  - Quel montant ?
    - Un crédit d'impôt de 75 % du montant des dépenses éligibles plafonné à 300 € par système de charge
    - Le bénéfice du crédit d'impôt est limité, pour un même logement, à un seul système de charge pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et à deux systèmes pour un couple soumis à imposition commune



# D'autres dispositifs d'aides (non exhaustif)

- Les aides de l'ANAH sur des projets spécifiques
  - Aides aux travaux pour l'autonomie de la personne
  - Aides aux travaux sur un bâti fortement dégradé ou indigne
  - Aides aux copropriétés très dégradées
- Le prêt à taux zéro « acquisition-amélioration » (primo-accédants à la propriété)
- Prêts CODAL (comité d'aide au logement de l'Yonne) acquisition et/ou amélioration de l'habitat
- Prêt amélioration de l'habitat du CNAS
- Prêt travaux du Ministère de la Défense
- Prêt amélioration de l'habitat accordé par la CAF / MSA
- Prêts épargne logement
- Éco-prêts développement durable proposés par les banques (prêts LDD)
- Prêts caisse de retraite ou mutuelle
- Prêts de certaines entreprises ou administrations
- Prêts des distributeurs d'énergie ou des professionnels du chauffage
- Le « chèque énergie »
- ... et sans oublier le « bon vieux » fonds travaux !!!

# Les « aides » sont de natures diverses

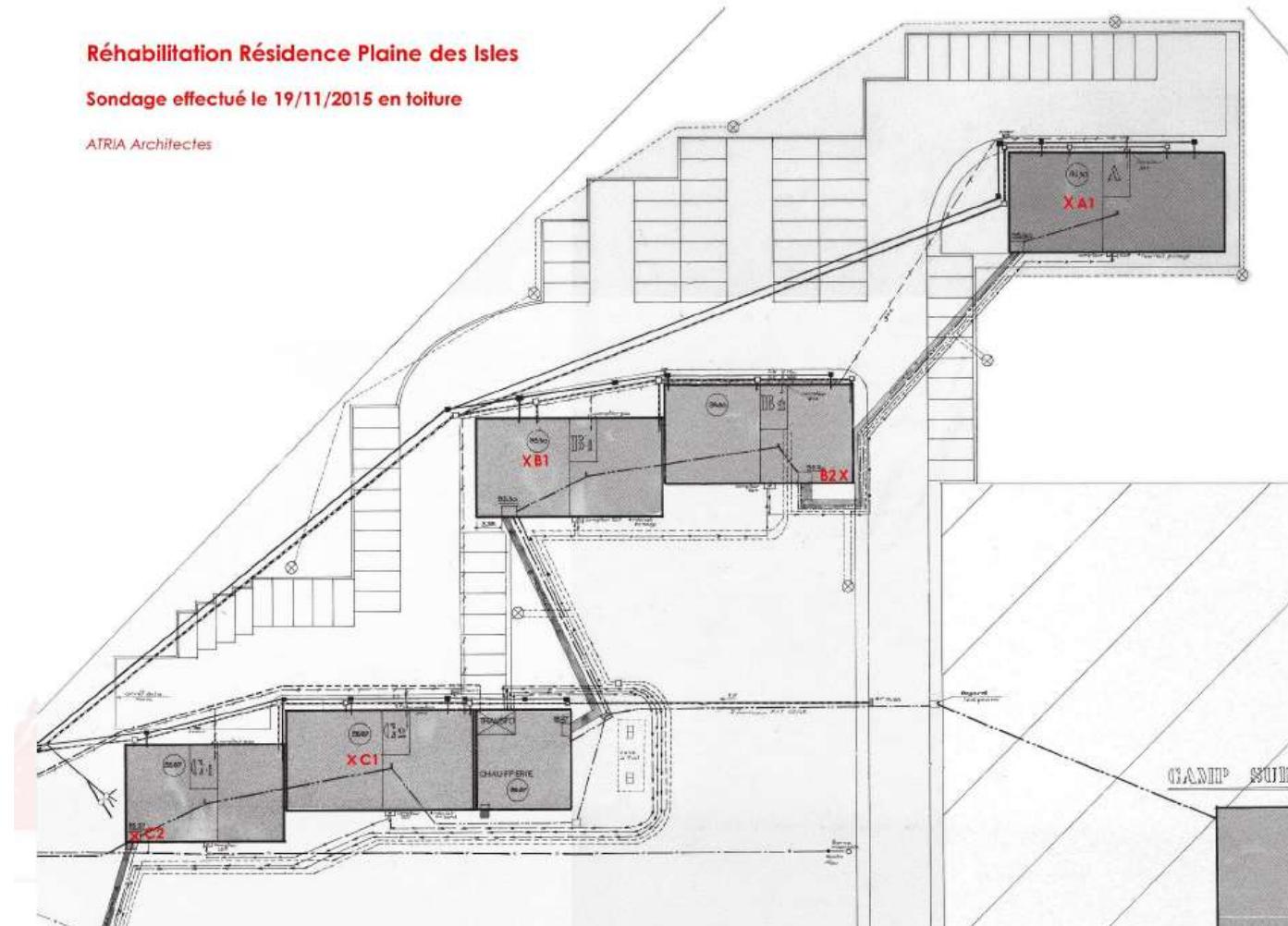


- Subventions et primes travaux
- Prêts aidés pour travaux
- Préfinancements des subventions
- AMO « Effilogis Copropriétés »
- AMO « Ma Prime Rénov' Copro »
- Audit « Effilogis Copropriétés »
- Programmes de formation  
(La copro des possibles, MOOC réno copro, etc...)

→ Les accompagnateurs :  
ARCI, CAUE 89 et ADIL 89

# Des nouvelles de la Plaine des îles

- Pour mémoire :
    - 3 bâtiments (R+4 à R+6), 56 logements, chauffage collectif gaz, construction 1973-1975



# Des nouvelles de la Plaine des îles

- Pour mémoire : avant travaux



# Des nouvelles de la Plaine des îles

- Phase chantier





# Des questions ?



**ADIL 89**  
2, rue des ballets  
89 000 AUXERRE

**03.86.72.16.16**  
[faire@adil89.org](mailto:faire@adil89.org)

# Mentions légales

- *Le service Espace Conseil FAIRE de l'ADIL 89 est un service neutre, objectif impartial et indépendant où l'on peut obtenir des informations sur la maîtrise de l'énergie (utilisation rationnelle de l'énergie, efficacité énergétique, énergies renouvelables, ...).*
- *Les informations et/ou conseils fournis par un Conseiller FAIRE au public le sont à titre indicatifs, à titre gratuit et à partir des seuls éléments présentés/demandés par le public. Les informations et/ou conseils fournis par un Conseiller FAIRE au public n'ont pas vocation à être exhaustifs.*
- *L'ADIL 89, Espace Conseil FAIRE, rappelle que le choix et la mise en œuvre des solutions découlant des informations et/ou des conseils présentés par un Conseiller FAIRE relèvent de la seule responsabilité du public. La responsabilité de l'ADIL 89, Espace Conseil FAIRE, ne pourra en aucun cas être recherchée.*