



## DOSSIER DE PRESSE

### MaPrimeRénov' Copropriété



### Visite de la copropriété rue de Guémar à Colmar

Mardi 4 mai 2021



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

## Sommaire

- Accélérer la rénovation énergétique des copropriétés	3
- Les enjeux de la rénovation énergétique	4
- Les bénéfices de la rénovation énergétique des copropriétés	5
- MaPrimeRénov' Copropriété	6
- L'exemple de la copropriété rue de Guémar n° 15 à 25 à Colmar	9
- Le réseau État au service de la rénovation énergétique	10

### **Une aide simple, juste et efficace pour la rénovation énergétique**

MaPrimeRénov' est l'aide de l'État pour les travaux de rénovation énergétique. Elle permet aux propriétaires de réaliser des travaux permettant plus de confort, une réduction de la facture énergétique et une baisse des émissions de gaz à effet de serre.

### **Désormais accessible aussi pour les copropriétés**

Dans le cadre de France Relance, MaPrimeRénov' devient accessible à toutes les copropriétés et simplifie le financement des travaux de rénovation énergétique en parties communes et sur les parties privatives d'intérêt collectif, grâce à une aide collective unique, attribuée au syndicat de copropriétaires.

MaPrimeRénov' Copropriété est une extension de l'aide Habiter Mieux Copropriété, qui visait jusqu'à présent les copropriétés dites fragiles. Désormais rebaptisée MaPrimeRénov' Copropriété, l'aide est accessible à toutes les copropriétés. Elle permet à tous les copropriétaires, qu'ils occupent ou louent leur logement, quels que soient leurs revenus, de bénéficier d'une aide à raison de leur quote-part.

### **Une aide collective qui encourage les rénovations ambitieuses**

MaPrimeRénov' copropriété finance les travaux de rénovation énergétique des parties communes qui garantissent une amélioration significative du confort et de la performance énergétique de la copropriété (35 % minimum de gain énergétique après travaux).

Cette aide peut être bonifiée si, en complément, les travaux permettent de sortir de l'étiquette énergie F ou G (passoire thermique) ou s'ils permettent d'atteindre le niveau bâtiment basse consommation (BBC, soit équivalent à l'étiquette énergie B ou A).

Pour aider la copropriété dans son projet, le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire afin de l'accompagner tout au long de ses travaux.

### **Et localement ?**

Dans le Haut-Rhin, il y a environ 110 000 logements en copropriété. Entre 2018 et 2020, 392 logements (soit 11 copropriétés) ont bénéficié de l'aide Habiter Mieux copropriétés fragiles pour un montant de subvention total de 2,1 millions €, correspondant à un volume de travaux de 6 millions €.

Plus de 2 000 copropriétés ont été édifiées entre 1949 et 1993 et sont donc susceptibles de réaliser des travaux de rénovation du bâti. Ce gisement de chantiers de rénovation potentiels implique de mobiliser tous les leviers disponibles pour convaincre les copropriétaires de s'engager dans une rénovation énergétique ambitieuse et les accompagner vers la prise de décision.

**MaPrimeRénov' Copropriété est destinée à encourager les travaux de rénovation énergétique pour améliorer le confort des logements et réduire la facture énergétique, tout en agissant concrètement sur le climat en rejetant moins de gaz à effet de serre.**

## Les enjeux de la rénovation énergétique

Au niveau national, le secteur du bâtiment représente près de 25 % des émissions de gaz à effet de serre, dont environ deux tiers sont issus du secteur résidentiel (source Ademe). De même, le logement représente 30 % des consommations énergétiques nationales (chauffage, eau chaude, équipements électriques, cheminées...) (source Plan de relance ministère du logement). Les efforts doivent être amplifiés pour atteindre l'objectif de rénovation du parc aux normes « bâtiment basse consommation » (BBC) en 2050, et l'éradication des passoires thermiques à l'horizon 2030.

### Un enjeu climatique

L'isolation du bâti et la conversion à un mode de chauffage ayant recours à une source d'énergie renouvelable contribuent à la baisse des émissions de CO2 et à l'adaptation du logement au changement climatique (lutter contre les pointes de froid ou les canicules sans généraliser l'emploi de la climatisation).

### Un enjeu sanitaire

Le coût médical de la précarité énergétique est estimé à 650 millions € par an. La rénovation thermique permet de réduire les risques sanitaires liés au froid et à l'insalubrité.

### Un enjeu environnemental

La rénovation énergétique des bâtiments permet de générer des économies et de réduire l'exploitation de ressources énergétiques limitées. Leur réhabilitation permet également de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

### Un enjeu social

La rénovation thermique vise le traitement des 5 millions de passoires thermiques et l'éradication en 10 ans des chaudières fioul qui équipent encore 3,5 millions de logements en France. Elle contribue à la réalisation d'économies d'énergie et donc d'économies sur les factures.

### Un enjeu économique

La relance du secteur du BTP est créatrice d'emplois d'avenir, non délocalisables, dans tous les territoires.

#### Zoom sur la vulnérabilité énergétique

Au-delà des enjeux liés au climat, la problématique du confort dans son logement se pose pour de nombreux ménages. Il en découle des répercussions en termes de bien-être, de santé et de factures énergétiques. Si la vulnérabilité énergétique est surtout liée aux revenus, elle dépend également des conditions de logement. Le Grand Est est la région métropolitaine la plus exposée à la vulnérabilité énergétique. Le climat plus rigoureux, la taille plus importante et l'ancienneté des logements sont autant de facteurs qui alourdissent la facture énergétique des habitants du Grand Est (source INSEE 2015). Dans le Haut-Rhin, un ménage sur cinq est en situation de vulnérabilité énergétique.

## Les bénéfices de la rénovation énergétique des copropriétés

Il est moins coûteux et plus efficace de rénover la copropriété dans son ensemble que de rénover chaque logement individuellement, et l'impact est toujours positif : un meilleur confort, une maîtrise des charges, la valorisation du patrimoine.

### Un meilleur confort du logement

Rénover une copropriété permet aux occupants de l'immeuble de bénéficier d'un logement mieux isolé face aux variations de température (chaud ou froid) et aux nuisances sonores venues de l'extérieur.

### Des charges maîtrisées

L'énergie (chauffage et eau chaude sanitaire) représente une part croissante des charges de copropriété. Un immeuble rénové et isolé permet une meilleure maîtrise de l'énergie et donc des charges annuelles.

### Une valorisation du patrimoine

L'étiquette énergétique d'un logement prend une importance croissante lors d'un achat ou d'une location. Une rénovation énergétique permet de rendre le logement plus attractif car il consommera peu d'énergie et sera plus confortable à vivre, il représente un bon investissement. Au contraire, un logement affichant une performance énergétique médiocre verra son prix plus facilement négocié à la baisse.

### La contribution à la lutte contre le réchauffement climatique

En réduisant la consommation d'énergie d'une copropriété, les copropriétaires contribuent à la diminution des émissions de gaz à effet de serre. Une rénovation énergétique c'est aussi un geste pour la planète.

## L'aide MaPrimeRénov' Copropriété



Le dispositif Ma PrimeRénov' Copropriété s'adresse aux copropriétés qui s'engagent dans un projet de **travaux de rénovation énergétique**.

Il permet au syndicat des copropriétaires d'obtenir un **accompagnement** technique et méthodologique, ainsi qu'une **aide financière** aux travaux en parties communes et en parties privatives à intérêt collectif, dès lors que le **gain énergétique** est estimé à **au moins 35%**.

Un **bilan énergétique** détaillé est un préalable à tout projet de rénovation. Il est recommandé de faire réaliser a minima un audit énergétique pour obtenir un programme de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

### Des conditions d'éligibilité

Cette aide est ouverte à toutes les copropriétés répondant aux conditions suivantes :

- immeuble achevé depuis au moins 15 ans ;
- comprenant au moins 75 % de résidences principales, en nombre de lots ou en tantièmes ;
- immatriculation au registre national des copropriétés ;
- projet de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % par le biais d'une ou de plusieurs entreprises RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

### Quel financement ?

**L'aide est attribuée au syndicat des copropriétaires** (financement de l'ingénierie et des travaux) et concerne l'ensemble des copropriétaires, **sans conditions de ressources ou de niveau de loyer**.

**Le projet doit être accompagné par un assistant à maîtrise d'ouvrage** tout au long du projet. Cet accompagnement technique, financier et social est subventionné à hauteur de 30 %, dans la limite de 600 € HT de dépenses subventionnables par lot d'habitation principale avec une aide plancher de 900 € pour les petites copropriétés.

Les retours d'expérience montrent qu'un accompagnement permet de mieux appréhender les travaux de rénovation énergétique, de bénéficier d'un conseil impartial dans le choix du maître d'oeuvre et des artisans, de faciliter l'ensemble des démarches administratives. C'est pourquoi, il est primordial qu'il intervienne dès les premières réflexions du conseil syndical et des copropriétaires.

L'**aide aux travaux** représente 25 % du montant HT des travaux, plafonnée à 3 750 € par lot d'habitation principale.

Selon le cas, elle peut être complétée par :

- un bonus **sortie de passoire énergétique** (étiquette avant travaux de F ou G) : 500 € par logement,
- un bonus **basse consommation** (étiquette après travaux de A ou B) : 500 € par logement
- une prime **Copropriété Fragile** (qualifiée par un taux d'impayés supérieur à 8 % par rapport au budget N-2 et/ou située dans un quartier en renouvellement urbain) de 3 000 € par logement, en contrepartie de la valorisation des CEE par l'Anah.

Des **primes individuelles complémentaires** peuvent également être versées aux propriétaires occupants modestes et très modestes (au sens des plafonds de ressources de l'Anah) afin de diminuer leur contribution (de 750 € à 1 500 € par propriétaire selon le cas).

MaPrimeRénov' Copropriété est cumulable avec d'autres aides à la rénovation énergétique comme les certificats d'économie d'énergie (CEE), ou encore les aides des collectivités locales. Par ailleurs, ces travaux bénéficient d'un taux réduit de TVA à 5,5 %.

#### Des démarches simplifiées

- Créer son compte sur le site [www.maprimerenov.gouv.fr](http://www.maprimerenov.gouv.fr)
- Désigner l'opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)
- Faire voter les travaux en assemblée générale
- Déposer la demande d'aide (avant le 31 décembre 2022)
- Réaliser les travaux
- Transmettre les factures pour le versement de l'aide

#### En amont, s'informer

Selon les cas, MaPrimeRénov' Copropriété peut être complétée par une aide attribuée par certaines collectivités (par exemple la région Grand Est au travers du programme Climaxion). C'est pourquoi il est vivement recommandé de se renseigner pour mobiliser toutes les aides auxquelles peut prétendre la copropriété :

- **rencontrer un conseiller du Réseau FAIRE** afin de bénéficier d'un accompagnement technique, social et financier totalement gratuit, d'obtenir une simulation et une analyse détaillée du projet envisagé : **0 808 800 700** ou [www.faire.gouv.fr](http://www.faire.gouv.fr) (**rubrique Contacter un conseiller FAIRE**)
- **contacter l'ADIL** du Haut-Rhin (Agence Départementale d'information sur le Logement) pour obtenir une information gratuite, neutre et complète sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant au logement et à l'urbanisme : **à Colmar 03 89 21 75 35 ; à**

Mulhouse 03 89 46 79 50 ou [contact@adil68.fr](mailto:contact@adil68.fr) et [www.adil68.org](http://www.adil68.org)

- **site [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr)** : assistance sur les modalités de dépôt et de suivi des demandes d'aides

#### Zoom sur le registre national d'immatriculation des copropriétés

Le registre national d'immatriculation des copropriétés a pour objectif de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France. Les données collectées contribuent à ajuster les politiques publiques en fonction des besoins observés.

Quel que soit le nombre de lots, chacune d'elles doit être immatriculée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les informations sont à actualiser tous les ans et lors d'événements particuliers.

L'immatriculation est obligatoire pour bénéficier des aides publiques. Lors du dépôt d'un dossier MaPrimeRénov' Copropriété les informations de base sont directement importées du registre. Il est donc conseillé de vérifier la mise à jour des données avant de procéder au dépôt d'un dossier de subvention.

Par ailleurs, le registre permet au syndic d'établir chaque année la fiche synthétique et à tout acquéreur potentiel de se renseigner sur la situation de la copropriété.

A ce jour, plus de 6 000 copropriétés situées dans le Haut-Rhin sont immatriculées au registre national des copropriétés. On estime qu'environ un quart des copropriétés du département ne sont pas encore immatriculées, particulièrement les plus petites d'entre elles.

<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr>

## L'exemple de la copropriété rue de Guémar n° 15 à 25 à Colmar

Les deux bâtiments, construits entre 1961 et 1965, appartenaient à l'origine à un industriel qui y logeait ses ouvriers. La copropriété a été créée en 1978.

Elle est composée de 48 logements, occupés par 29 propriétaires occupants et 19 propriétaires bailleurs, dont 5 propriétaires modestes et 9 très modestes (au sens des plafonds de revenus de l'Anah).

Pour ce chantier, la copropriété a été accompagnée par un assistant à maîtrise d'ouvrage.

### **En parties communes, trois types de travaux ont été réalisés :**

- isolation des parois extérieures, de la toiture, de la dalle basse en sous-sol
- ventilation, rebouchage des aérations sur la façade des cuisines et des aérations statiques des sanitaires
- mise en place de ventouses extérieures pour le branchement des chaudières nouvelle génération.

Le passage de la classe énergétique E avant travaux à la classe énergétique C après travaux a généré un gain énergétique moyen de 58 %.

### **En parallèle, des travaux groupés ont été menés sur des équipements privés, sur la base du volontariat des propriétaires :**

- portes des loggias (point de faiblesse thermique)
- isolation des caissons de volets roulants
- changement des fenêtres
- installation de chaudières individuelles au gaz.

Le coût global est de 656 730 €. Les travaux ont bénéficié d'une subvention de l'Anah à hauteur de 215 848 €, complétée par une aide de la Région (Climaxion) de 120 000 €.

## Le réseau État au service de la rénovation énergétique

### L'Anah (Agence nationale de l'habitat)

Le Gouvernement a confié à l'Anah le pilotage du volet rénovation énergétique du parc privé de France Relance.

À ce titre, l'Anah pilote et déploie MaPrimeRénov'.

Elle instruit au niveau central les aides MaPrimeRénov' pour les particuliers.

Les délégations locales de l'Anah instruisent les demandes « MaPrimeRénov' Copropriété » ainsi que les aides du programme Habiter Mieux, dédiées aux propriétaires occupants modestes et très modestes et aux propriétaires bailleurs sous condition de louer à un loyer abordable.



### FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique)

Le réseau FAIRE a été mis en place par le ministère de la Transition écologique, le ministère de la Cohésion des territoires et l'ADEME pour rassembler l'ensemble des acteurs publics et privés de la rénovation énergétique et des énergies renouvelables et rendre lisible leur offre.

Service public de conseil et d'information sur la rénovation énergétique, FAIRE permet notamment de rechercher les solutions les plus adaptées, estimer le budget nécessaire et les aides financières dont il est possible de bénéficier et de trouver des professionnels proches de chez soi.



### L'ADIL 68 (Agence départementale d'information sur le logement du Haut-Rhin)

L'ADIL apporte une information gratuite, neutre et complète sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant au logement et à l'urbanisme. Les juristes de l'ADIL informent, conseillent et orientent le grand public et les acteurs de l'habitat sur les rapports locatifs, la copropriété, l'accession à la propriété, la fiscalité, l'investissement locatif.

