



Rénovation énergétique : à quelles aides ont droit les copropriétés en 2024 ?

MaPrimeRénov' Copropriété a vu ses modalités évoluer le 1er janvier. La subvention est désormais plus généreuse. Mais attention, les conditions restent strictes. Pour inciter les immeubles à se lancer dans la rénovation énergétique, les pouvoirs publics ont accru, ces dernières années, les aides en direction des copropriétés. « Et les annonces gouvernementales récentes sur la réduction du budget de MaPrimeRénov' ne devraient pas changer cette tendance », prévoit Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier, une fédération professionnelle représentant les syndics de copropriété.

La principale aide est publique : MaPrimeRénov' Copropriété. Son obtention conditionne les autres. « Attention, je connais des copropriétés qui se sont vues refuser la prime, notamment parce que l'ANAH [Agence nationale de l'habitat] a estimé que le gain énergétique n'était pas suffisant. Elles ont attaqué au tribunal administratif, mais les premières décisions ne leur sont pas favorables », constate Francis Bourriaud, fondateur d'[ADB Conseils](#), qui accompagne les copropriétés dans leur gestion.

Les conditions pour bénéficier de l'aide sont effectivement strictes. Les travaux doivent permettre à la copropriété de réaliser une économie d'énergie de 35 % au minimum. De plus, l'aide est seulement destinée aux immeubles dont au moins 75 % des lots (appartements) sont habités au titre de résidence principale. Les immeubles de montagne ou de bord de mer utilisés comme des résidences secondaires n'y ont donc pas droit. Dans les petites copropriétés, celles de moins de vingt lots, le nombre de logements destinés à l'habitation principale doit être au moins de 65 %.

Si ces conditions sont respectées, MaPrimeRénov' peut financer de 30 % à 45 % des travaux, si les travaux diminuent la consommation d'énergie respectivement de 35 % et 50 %, dans une limite de 25 000 euros par logement. Un bonus de 10 % peut être accordé si la rénovation permet de faire sortir l'immeuble des classes énergétiques F et G et d'atteindre au moins la note D.

Aides locales

« C'est la théorie. Nous verrons ce que cela donne en 2024. Il faut racler les fonds de tiroir, aller chercher toutes les aides auxquelles on a droit », conseille M. Bourriaud. Dans les copropriétés où le taux d'impayés de charges, par rapport au budget de l'année N-2, est d'au moins 8 %, ou si l'immeuble est situé dans un quartier défavorisé, un bonus de 20 % est accessible. Une prime individuelle de 1 500 euros ou 3 000 euros existe, par ailleurs, pour les ménages modestes ou très modestes.

Les copropriétés peuvent également obtenir des certificats d'économies d'énergie (CEE) ainsi que des aides locales. Ces dernières prennent de plus en plus d'importance, mais il faut les connaître pour les demander... et les demander dans les formes pour les obtenir. Se faire accompagner d'un assistant à maîtrise d'ouvrage implanté localement est donc fondamental.

Enfin, les copropriétés peuvent bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) copropriétés, un prêt dont les intérêts sont pris en charge par l'Etat et qui permet de financer jusqu'à 30 000 euros par logement. Les copropriétaires peuvent souscrire individuellement, en complément, un autre éco-PTZ, mais les deux crédits cumulés ne doivent pas dépasser 30 000 euros pour un même logement.

