



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Travaux de rénovation énergétique et MaPrimeRénov'

Question écrite n° 2570

Texte de la question

M. Emmanuel Grégoire appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la rénovation urbaine sur les difficultés rencontrées par les propriétaires dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans leurs logements. Ces travaux, essentiels pour améliorer la performance énergétique des logements et atteindre les objectifs nationaux de transition écologique, se heurtent à plusieurs obstacles liés aux dispositifs d'aide existants. Parmi ces dispositifs, MaPrimeRénov' doit accompagner les ménages dans leurs démarches, mais son fonctionnement révèle des contraintes parfois inadaptées. Par exemple, l'obligation de réaliser deux gestes d'isolation peut s'avérer irréaliste pour certains logements, notamment en copropriété dense. De plus, le manque de coordination entre les opérateurs de MaPrimeRénov' (Agence nationale de l'habitat (Anah) et France Rénov') laisse souvent les usagers sans réponses claires à leurs interrogations. Enfin, le coût élevé des diagnostics préalables (de plusieurs milliers d'euros), combiné à l'absence de garantie d'éligibilité aux aides, décourage de nombreux propriétaires. Si le diagnostic révèle que les travaux nécessaires dépassent leurs capacités financières, les propriétaires se retrouvent dans une impasse économique. En conséquence, il souhaite savoir si elle envisage des ajustements pour renforcer l'efficacité et l'accessibilité des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique, notamment pour mieux répondre aux contraintes spécifiques de certains types de logements et aux besoins des propriétaires.

Texte de la réponse

Pour répondre aux contraintes propres aux immeubles d'habitat collectif rencontrés dans des contextes urbains, patrimoniaux ou autres, des dispositifs ad hoc ont été élaborés pour faciliter la rénovation énergétique en copropriété. D'une part, l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés, ouverte depuis janvier 2021, est réservée aux travaux sur les parties communes de copropriétés et aux travaux sur parties privatives déclarés d'intérêt collectif. Elle concerne les copropriétés de plus de 15 ans avec au moins 75 % de résidences principales (65 % depuis le 1er janvier 2024 pour celles de moins de 20 lots d'habitation). Cette aide finance les travaux de rénovation globale permettant un gain énergétique d'au moins 35 %, à hauteur de 30 % du montant des travaux, voire 45 % pour un gain supérieur à 50 %, plafonné à 25 000 € par logement. Des primes supplémentaires s'appliquent pour les copropriétés fragiles, en difficulté ou sortant du statut de passoire énergétique, ainsi que des aides individuelles pour les propriétaires occupants modestes et très modestes. Depuis le 1er janvier 2024 et pour une durée de 3 ans, une expérimentation a été mise en place pour permettre aux petites copropriétés situées en centre ancien (comprenant au maximum 20 lots et dont 65 % sont des résidences principales), d'accéder au financement MaPrimeRénov' Copropriétés même si elles ne parviennent pas à atteindre le gain énergétique de 35 % exigé. Les enseignements de cette expérimentation permettront de mieux adapter le dispositif aux contraintes des copropriétés en centre dense. D'autre part, sur les parties privatives des copropriétés, les ménages peuvent solliciter l'aide MaPrimeRénov', tant par le « parcours accompagné » (pour les rénovations d'ampleur), que par le parcours « par gestes ». Pour bénéficier de ce dernier, il n'est pas obligatoire de réaliser deux gestes d'isolation. Par ailleurs, depuis le 15 mai 2024, des mesures d'assouplissement ont permis de faciliter l'accès à ce parcours : les ménages peuvent y accéder quelle que soit

l'étiquette de leur logement, ils ne sont plus obligés de fournir un DPE ou un audit pour déposer leur dossier et ils peuvent solliciter la prime pour la réalisation d'un geste d'isolation alors qu'ils étaient contraints de l'associer à un geste de chauffage préalablement. Suite à l'adoption des lois de finances pour 2022 et 2024, un couplage a également été rendu possible entre l'éco-PTZ et les aides MaPrimeRénov', simplifiant le parcours des emprunteurs pour le financement de leur reste à charge après subvention. Par ailleurs, loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement à créer un nouvel emprunt collectif : une copropriété peut souscrire ce type de prêt, au nom du syndicat des copropriétaires, pour financer la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble. Un tel emprunt ne devra plus forcément être adopté à l'unanimité en assemblée générale. Il pourra être adopté à la majorité (selon les mêmes règles déjà applicables pour le vote des travaux que l'emprunt permet de financer). Et les copropriétaires qui ne souhaitent pas émarger à ce prêt collectif doivent s'en libérer en versant leur quote-part des travaux. Pour l'année 2025, le décret et l'arrêté parus le 4 décembre 2024 confirment la stabilité des différents régimes d'aides à la rénovation énergétique de l'Anah, notamment les mesures de simplification mises en œuvre en mai 2024 sont prolongées. Cette stabilité est une garantie de lisibilité et de maîtrise par les usagers et, surtout, les acteurs de la filière au bénéfice d'un prolongement en 2025 de la bonne dynamique des demandes d'aides de l'Anah observée durant le deuxième semestre 2024. La diversité des dispositifs de financement existants permet de répondre au caractère spécifique voire unique de chaque logement et chaque ménage. Ces dispositifs offrent des leviers de financement parfois très généreux pour les projets des ménages et sont donc associés à des parcours accompagnés – comprenant notamment un audit énergétique – dont le coût reste en règle général faible au regard de l'investissement à consentir et qui est par ailleurs éligible aux aides. L'orientation amont des ménages ou des syndicats de copropriétaires vers les dispositifs les plus adaptés à leur situation est donc une étape essentielle pour limiter le risque d'impasse et maximiser à la fois la satisfaction des ménages et l'efficacité de la politique publique. Ainsi, outre les outils d'aide au financement des travaux de rénovations énergétiques, l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) portent avec les collectivités territoriales le service public de la rénovation de l'habitat (SPRH), France Rénov'. Incarné par une plateforme d'information en ligne, un numéro de téléphone national et, surtout, près de 600 Espaces Conseil France Rénov' répartis sur l'ensemble du territoire et dont la mission est de pouvoir informer, conseiller et accompagner l'ensemble des publics, dont les copropriétés, dans leurs projets de rénovation. Depuis le 1er janvier 2025, une contractualisation renouvelée entre l'Etat, l'Anah et les collectivités territoriales se met en place afin d'améliorer davantage le parcours et l'information des usagers grâce à une exigence d'animation par les collectivités des différents opérateurs intervenant auprès des usagers.

Données clés

Auteur : [M. Emmanuel Grégoire](#)

Circonscription : Paris (7^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2570

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Logement et rénovation urbaine

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 décembre 2024](#), page 6386

Réponse publiée au JO le : [18 février 2025](#), page 1041