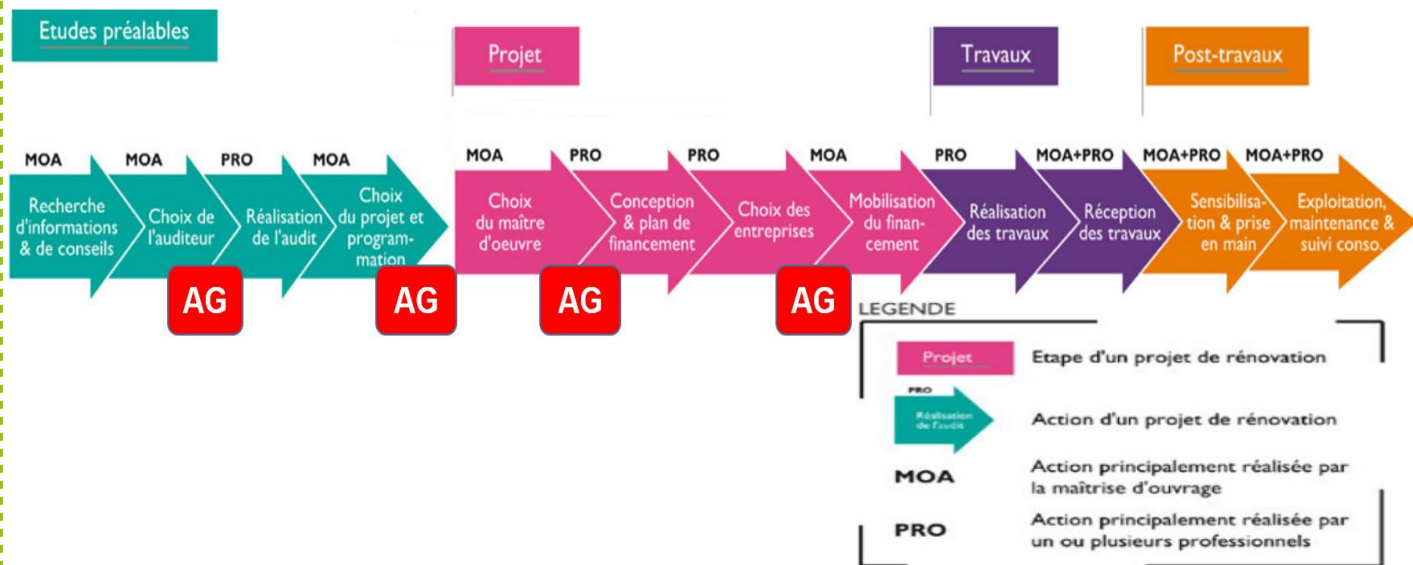


**RAPPEL : ÉTAPES ET CHRONOLOGIE D'UN PROJET DE RENOVATION EN COPROPRIÉTÉ**

Vous trouverez ci-dessous les étapes théoriques d'un projet de rénovation en copropriété. Vous pouvez visualiser à quel stade se situe le projet de votre copropriété dans ces étapes. En effet, chaque projet est spécifique et ne suit pas nécessairement strictement toutes ces phases.

**L'ALEC Montpellier Métropole peut vous accompagner de façon neutre, gratuite, et indépendante sur chacune des phases de votre projet.**

En accord avec le conseil syndical et le syndic de votre copropriété nous vous conseillerons sur le mode d'intervention et l'accompagnement le plus approprié.



Source : APC

Chaque projet présente ses spécificités. Ainsi, certaines copropriétés auront déjà réalisé une étude énergétique, en chauffage individuel il sera plus difficile d'atteindre un gain énergétique important... etc.

Nous conseillons aux conseils syndicaux et aux syndicats de prendre contact avec l'ALEC Montpellier Métropole le plus en amont possible du projet de la copropriété pour vous appuyer dans sa définition sur le plan technique, économique et juridique, en lien avec les partenaires de l'ALEC.

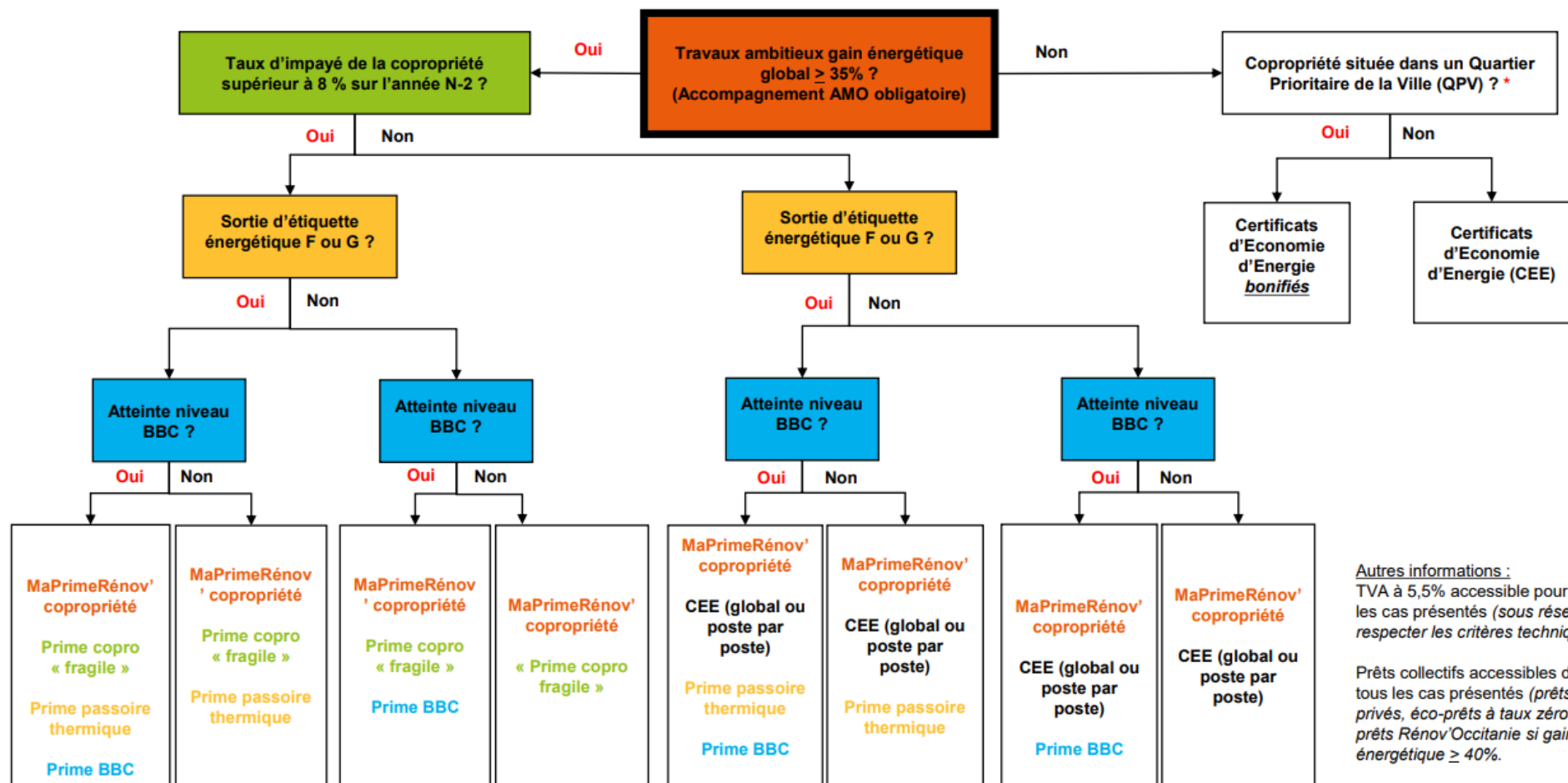
**ORIENTATION AIDES FINANCIÈRES 2021**

Nous vous proposons ci-dessous un panorama des aides financières entrées en vigueur en 2021. En quelques mots, deux orientations se dessinent lors d'un projet collectif.

**Soit les travaux collectifs permettent un gain énergétique  $\geq 35\%$ , on parle alors de projet global intégrant plusieurs postes de travaux. Dans ce cas, de nombreuses aides financières sont accessibles.**

**Soit les travaux ne permettent pas un gain de 35%, par exemple des travaux « monolots » (isolation de la toiture seule par exemple). Dans ce cas-là, peu d'aides sont accessibles autant d'un point de vue individuel que collectif (il est cependant possible d'effectuer des travaux individuels complémentaires).**

# ARBRE DECISIONNEL DES AIDES COLLECTIVES EN COPROPRIETE



Autres informations :  
TVA à 5,5% accessible pour tous les cas présentés (sous réserve de respecter les critères techniques).

Prêts collectifs accessibles dans tous les cas présentés (prêts privés, éco-prêts à taux zéro, et/ou prêts Rénov'Occitanie si gain énergétique ≥ 40%.

\* Cartographie des Quartiers Prioritaires de la Ville accessible ici.

Si travaux ambitieux gain énergétique global > 40% → Aide de la Métropole de 1300€/ logement

RESUME DES MESURES 2021 - CONTACTEZ L'ALEC MONTPELLIER POUR LES DETAILS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIFS DE CES DISPOSITIFS

## AIDES COLLECTIVES AU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

### CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

#### Sollicitation de l'aide « poste par poste » :

**Classique** : prime possible des fournisseurs d'énergie pour encourager les travaux de rénovation énergétique. Cette prime peut être bonifiée en fonction du nombre d'occupants (propriétaires, locataires) aux revenus modestes présents sur la copropriété. Pour les copropriétés situées en [Quartier Prioritaire de la Ville](#) \*, la prime sera largement bonifiée. Cette aide est dédiée au syndicat des copropriétaires, elle vient donc en déduction du devis total, puis proratisée sur la quote-part de chaque copropriétaire.

ET

**Coup de pouce** : [variante du dispositif des CEE](#) qui s'applique uniquement pour les travaux d'isolation de toiture (hors toiture terrasse), isolation de plancher bas, raccordement à un réseau de chaleur, ou encore mise en place de conduits collectifs d'évacuation des fumées compatibles avec des chaudières à condensation individuelles.

OU

**Coup de pouce rénovation globale** » : Sous réserve que le **gain énergétique post-travaux soit  $\geq 35\%$**  (calcul réglementaire), cette solution permet de **mobiliser l'aide de façon globale** et non pas « poste par poste ». Son montant est calculé tel que :

(Cef initiale - Cef après projet) en MWh \* montant correspondant au type de travaux (cf tableau ci-dessous) \*\*

	Situation d'arrivée : Chaleur renouvelable $\geq 40\%$	Situation d'arrivée : Chaleur renouvelable $\leq 40\%$
Travaux de rénovation globale <u>dont changement chaudière collective fioul</u>	500 € / MWh	300 € / MWh
Travaux de rénovation globale	400 € / MWh	250 € / MWh

Plus d'information et liste des opérateurs proposant cette solution sur <https://www.ecologie.gouv.fr/coup-pouce-renovation-performante-batiment-residentiel-collectif>

\* Cartographie des Quartiers Prioritaires de la Ville accessible ici <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/34172#>.

\*\* Où Cef correspond à la Consommation énergie finale calculée via une étude énergétique.

33 bis rue du faubourg Saint-Jaumes  
34000 MONTPELLIER  
eie@alec-montpellier.org – 04 67 91 96 91

## MAPRIMERENOV' COPROPRIETE

Pour une copropriété, les conditions générales d'éligibilité sont :

- Au moins 75% de résidences principales.
- Bâtiment de plus de 15 ans.
- Les travaux doivent permettre un **gain énergétique d'au moins 35%** (calcul issu d'une étude énergétique).
- Être immatriculée au registre national des copropriétés.
- Solliciter une **Assistance Maitrise d'Ouvrage (AMO)** référencée par l'ANAH. La copropriété doit solliciter cette mission privée avant le début des travaux. Elle comprend :
  - Un accompagnement technique (élaboration du projet jusqu'au suivi des travaux)
  - Un accompagnement social (enquête sociale pour connaître la composition des ménages, les ressources, conditions d'occupations etc.)
  - Un accompagnement financier collectif et individuel (assistance au dépôt du dossier de demande d'aide, identification des aides individuelles, solutions de financement etc).

Le montant de cette mission d'AMO est subventionné à hauteur de 30% du montant (plafond de 600€/logement).

Sous réserve de respecter l'ensemble des critères ci-dessus, l'aide MaPrimeRénov' Copropriété est versée au syndicat des copropriétaires puis répartie en fonction des tantièmes. Son montant est de **25% du montant HT des travaux** d'amélioration de la performance énergétique (travaux induits éligibles). Ces 25% s'appliquent à un plafond de 15 000 € par logement, soit une **aide maximale de 3 750€ par logement**. A ce socle d'aide collective peut se cumuler des primes :

### MONTANT DES PRIMES DE MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ

Travaux éligibles	Aide pour les ménages	
	aux ressources très modestes	aux ressources modestes
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 %	25 % du montant des travaux, plafonné à 15 000 € par logement	
Forfait « Bonus pour les travaux permettant de sortir du statut de passoire énergétique »	500 € par logement	
Forfait « Bonus Bâtiment Basse Consommation »	500 € par logement	
Primes individuelles pour les copropriétaires	1 500 € par logement	750 € par logement
Prime pour les copropriétés fragiles	3 000 € par logement	

Une prime forfaitaire de **500€ par logement** en cas de sortie de passoire thermique (sortie étiquette F ou G issue du calcul thermique).

Une prime de **500€ par logement** en cas d'atteinte d'une étiquette énergétique A ou B après travaux (issue du calcul thermique).

Prime forfaitaire individuelle de **1500 € pour les ménages aux revenus bleu**, **750 € pour les ménages aux revenus jaune** (cf tableaux des plafonds de ressources ci-après).

**Prime « Copropriété fragile » de 3000 € par appartement.** Pour en bénéficier, la copropriété doit disposer d'un taux d'impayé  $\geq 8\%$  sur l'année N-2, par rapport à la date du dépôt du dossier de demande d'aide. Dans ce cas-là, **les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) cités ci-dessus ne sont pas cumulables.**

## TVA A 5.5%

Les travaux techniquement éligibles à Ma Prime Rénov et/ou au Crédit d'Impôt bénéficient d'une TVA réduite de 5,5% sur le matériel, la main d'œuvre, l'entretien, ainsi que sur les travaux induits.

## PRETS COLLECTIFS EN COPROPRIETE

**Eco-prêt à taux zéro collectif** : Pensé pour les travaux de maîtrise de l'énergie, l'éco-prêt à taux zéro collectif est soutenu par l'Etat (jusqu'à 30 000 € / appartement; pas de bouquet de travaux nécessaire). Proposé uniquement par les organismes bancaires Domofinance et BPCE pour le moment.

**Prêts collectifs privés** : Des prêts collectifs privés à des taux attractifs sont également mobilisables.

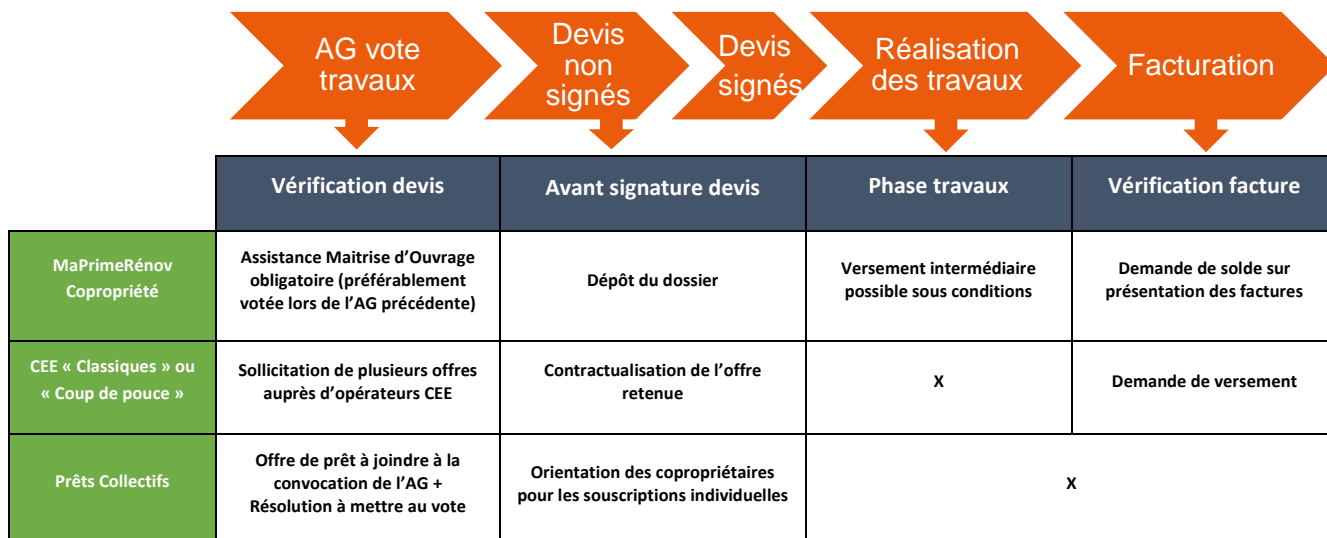
Ce type de prêts collectifs est contracté par le syndicat des copropriétaires et donc voté en Assemblée Générale. Chaque copropriétaire n'est pas solidaire des autres, libre à chacun d'y adhérer ou non, sans conditions de ressources, ni d'âge (il est cependant nécessaire d'être à jour de ses charges).

**Prêt Région Occitanie** : Sous réserve d'atteindre un gain énergétique de 40 %, la Région Occitanie, via l'Agence Régionale d'Energie et du Climat (AREC) propose un prêt à taux bonifié pour financer les travaux.

Plus de renseignement directement sur le site <https://www.arec-occitanie.fr/>.

## CHRONOLOGIE DE LA MOBILISATION DES AIDES COLLECTIVES

En copropriété, les **démarches évoquées ci-dessous sont réalisées par votre Syndic**, représentant légal de la copropriété. Celui-ci peut être assisté par le conseil syndical, et aidé par l'ALEC.



## CUMUL AIDES FINANCIERES INDIVIDUELLES & COLLECTIVES – PLAFONDS DE RESSOURCES

Dans le cadre d'un projet collectif en copropriété, les aides « collectives » viennent en déduction du coût total des travaux, chacun en bénéficie proportionnellement à sa quote-part. Egalement, suivant votre statut (occupant, bailleur etc.) et les revenus du foyer (se référer à son dernier Revenu Fiscal de Référence reçu), vous pouvez bénéficier d'aides financières individuelles complémentaires, qui viendront en déduction de votre quote-part individuelle. Pour connaître celles-ci référez-vous aux tableaux ci-dessous ainsi qu'aux schémas permettant d'identifier les aides auxquelles vous pouvez prétendre :

CUMUL	Prêts individuels (privés et éco-PTZ)	Éco-chèque région	ANAH Habiter Mieux Sérénité	MaPrimeRénov' Copro	Prime copro « fragile »	CEE - Copropriété	Prêts collectifs (Prêts privés & éco-ptz & région )
Prêts individuels (privés et éco-ptz)		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Éco-chèque région			OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
ANAH Habiter Mieux Sérénité				NON	NON	OUI	OUI
MaPrimeRénov' Copro					OUI	OUI	OUI
Prime copro « fragile »						NON	OUI
CEE - Copropriété							OUI



Aide individuelle

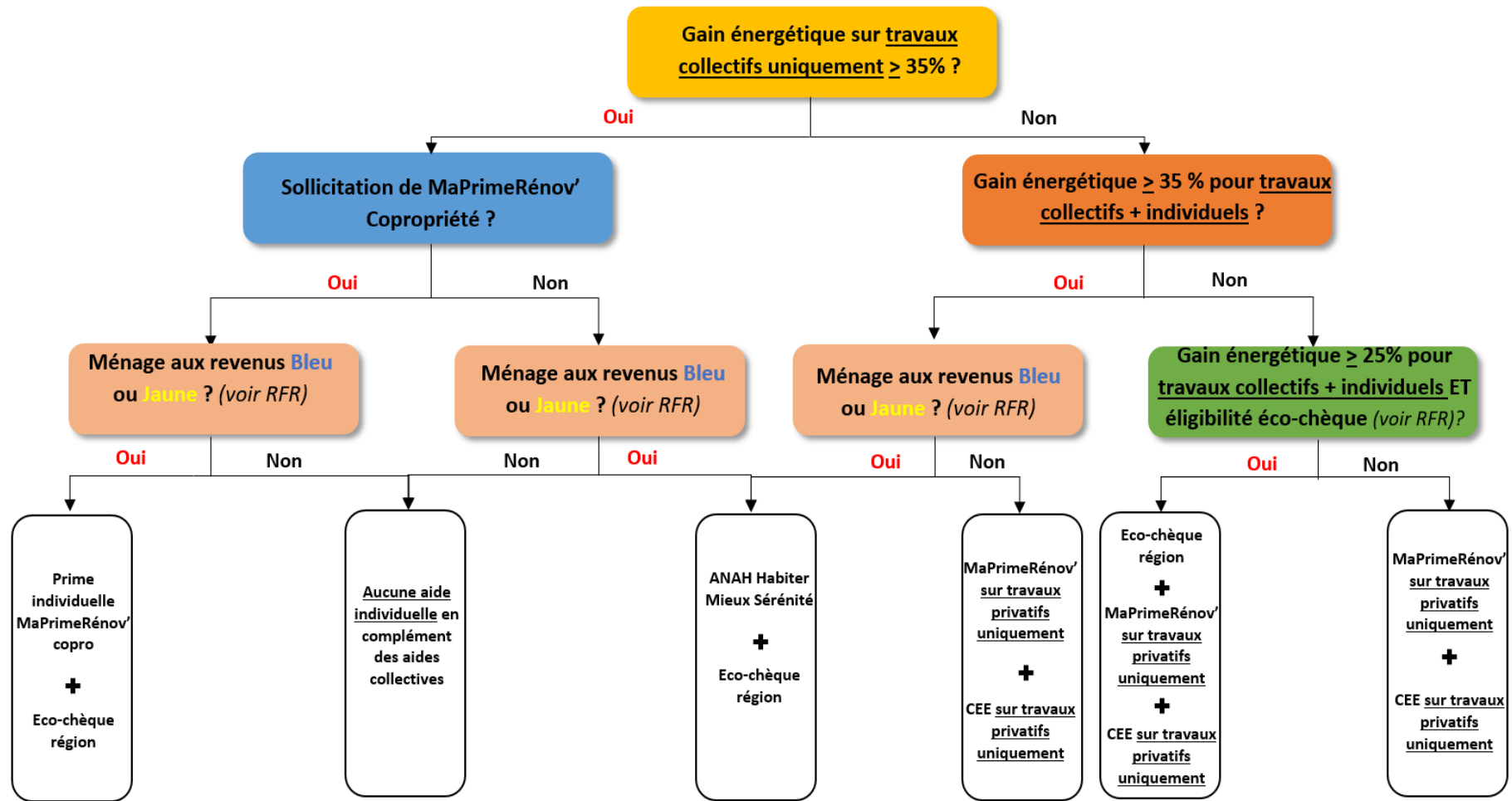


Aide collective

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds pour ANAH / MaPrimeRénov'	
	Ménage aux revenus « Bleu »	Ménage aux revenus « Jaune »
1	≤ 14 879 €	≤ 19 074 €
2	≤ 21 760 €	≤ 27 896 €
3	≤ 26 170 €	≤ 33 547 €
4	≤ 30 572 €	≤ 39 192 €
5	≤ 34 993 €	≤ 44 860 €
Par personne supplémentaire	+ 4 412 €	+ 5 651 €

Plafonds Eco-chèque Région Occitanie	
Nombre de PARTS FISCALES	Plafond du Revenu RFR
1	≤ 18 500 €
1,5	≤ 28 000 €
2	≤ 33 500 €
2,5	≤ 36 000 €
3	≤ 38 500 €
3,5	≤ 41 500 €
4	≤ 46 500 €
Part fiscale supplémentaire	+ 5 500 €

# AIDES INDIVIDUELLES COMPLEMENTAIRES AUX COLLECTIVES POUR UN PROJET COLLECTIF EN COPROPRIETE



Pour les **copropriétaires bailleurs**, l'accèsibilité à l'aide ANAH Habiter Mieux Sérénité ainsi que l'éco-chèque est **soumis** à un gain énergétique de 35% ainsi qu'un conventionnement du loyer sur 9 ans avec l'ANAH.

La prime individuelle MaPrimeRénov' Copro n'est pas accessible.

## PROPRIETAIRES OCCUPANTS : AIDES INDIVIDUELLES COMPLEMENTAIRES AUX AIDES COLLECTIVES

### AIDE ANAH « HABITER MIEUX SERENITE - RENOVER POUR UN HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE »

**Pour les copropriétaires occupants** aux revenus « **bleu** » et « **jaune** » (voir les plafonds précédemment). De plus, les travaux doivent amener un **gain de performance énergétique d'au moins 35%**.

 **Attention, si MaPrimeRénov' Copropriété est sollicitée au niveau collectif, cette aide n'est pas accessible sur plan individuel (remplacée par la Prime individuelle MaPrimeRénov')**

Aide portée par Montpellier Méditerranée Métropole (Aides nationales ANAH + bonification de la part de Montpellier Méditerranée Métropole), vous pouvez bénéficier jusqu'à 85 % du montant HT des travaux éligibles suivant vos revenus.

Dans le cas où un gain énergétique de 35% ne serait pas atteint sur le plan collectif, **un copropriétaire occupant éligible peut, à l'occasion des travaux collectifs, effectuer des travaux d'ordre privatif** (changement de chaudière individuelle, changement de menuiseries...) afin d'atteindre **35% de gain sur le plan individuel + collectif** et donc bénéficier de l'aide.

À noter : Si un copropriétaire sollicite cette aide de l'ANAH, il/elle sera redirigé(e) vers l'opérateur retenu par Montpellier Méditerranée Métropole : Urbanis 04 67 64 70 72 / [montpellier@urbanis.fr](mailto:montpellier@urbanis.fr) qui l'accompagnera et montera son dossier de subvention.

### ECO CHEQUE REGIONAL

Proposé par la Région Occitanie, l'entreprise qui accepte l'Eco Chèque doit être RGE et affiliée au dispositif Eco Chèque Région. **Pour les copropriétaires occupants**, 1500 € d'aide possible. Permet d'éviter l'avance de frais (l'éco-chèque est un moyen de paiement), sous conditions de ressources et de gain minimal de performance énergétique (**25%**).

Dans le cas où le gain énergétique ne serait pas atteint sur le plan collectif, **un copropriétaire éligible peut, à l'occasion des travaux collectifs, effectuer des travaux d'ordre privatif** (changement de chaudière individuelle, changement de menuiseries...) afin d'atteindre **un gain de 25% sur le plan individuel + collectif** et donc bénéficier de l'aide.

### ECO PRET A TAUX ZERO INDIVIDUEL (ECO PTZ INDIVIDUEL)

Ouvert pour les travaux de maîtrise de l'énergie, ce prêt individuel est pris en charge par l'état (maximum 30 000 € par appartement; peut compléter un Eco PTZ collectif ou un prêt privé). Ce prêt est possible à partir d'un seul poste de travaux. Les entreprises doivent être certifiées RGE (pour le domaine de travaux concerné).

### PRIME INDIVIDUELLE MAPRIMERENOV' COPRO

Uniquement accessible lorsque la copropriété a sollicité MaPrimeRénov' Copropriété et donc une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

**Dédiée aux propriétaires occupants exclusivement**, le montant de la prime est de **1500 € pour les ménages aux revenus « bleu »**, **750 € pour les ménages aux revenus « jaune »**. Les primes font



l'objet d'une demande groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles effectuée par l'Assistance Maitrise d'Ouvrage sélectionnée.

## PROPRIETAIRES BAILLEURS : AIDES INDIVIDUELLES COMPLEMENTAIRES AUX AIDES COLLECTIVES

### AIDE ANAH « HABITER MIEUX SERENITE - RENOVER POUR UN HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE »

Pour les copropriétaires bailleurs, aucune condition de ressources nécessaire, un gain de **gain de performance énergétique d'au moins 35% est cependant nécessaire**. Néanmoins, vous **vous engagez à louer votre logement à loyer conventionné avec l'ANAH sur 9 ans**.

**Le montant de l'aide est variable selon le loyer maîtrisé qui sera proposé au locataire, en accord avec l'ANAH.**

Dans le cas où un gain énergétique de 35% ne serait pas atteint sur le plan collectif, **un copropriétaire bailleur peut, à l'occasion des travaux collectifs, effectuer des travaux d'ordre privatif** (changement de chaudière individuelle, changement de menuiseries...) afin d'atteindre **35% de gain sur le plan individuel + collectif** et donc bénéficier de l'aide.

À noter : Si un copropriétaire sollicite cette aide de l'ANAH, il/elle sera redirigé(e) vers l'opérateur retenu par Montpellier Méditerranée Métropole : Urbanis 04 67 64 70 72 / [montpellier@urbanis.fr](mailto:montpellier@urbanis.fr) qui l'accompagnera et montera son dossier de subvention.

### ECO CHEQUE REGIONAL

**Pour les copropriétaires bailleurs**, 1000 € d'aide possible. Gain minimal de performance énergétique de **35%**. Permet d'éviter l'avance de frais (l'éco-chèque est un moyen de paiement). Sans conditions de ressources mais conventionnement du loyer avec l'ANAH obligatoire (cf ci-dessus).

L'entreprise qui accepte l'Eco Chèque doit être RGE et affiliée au dispositif Eco Chèque Région. Dans le cas où le gain énergétique ne serait pas atteint sur le plan collectif, **un copropriétaire peut, à l'occasion des travaux collectifs, effectuer des travaux d'ordre privatif** (changement de chaudière individuelle, changement de menuiseries...) afin d'atteindre **un gain de 35% sur le plan individuel + collectif** et donc bénéficier de l'aide.

### CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AUX TRAVAUX D'ECONOMIES D'ENERGIE

Un bailleur peut demander à son locataire de reverser une partie des économies de charges et de l'aider ainsi à réaliser les travaux d'efficacité énergétique.

### DEFISCALISATION DES INVESTISSEMENTS

Déduction des travaux des revenus locatifs (déficit foncier possible). Nous vous invitons à vous rapprocher des services de l'ADIL au 04 67 55 55 55 pour plus de renseignement sur cette défiscalisation possible.