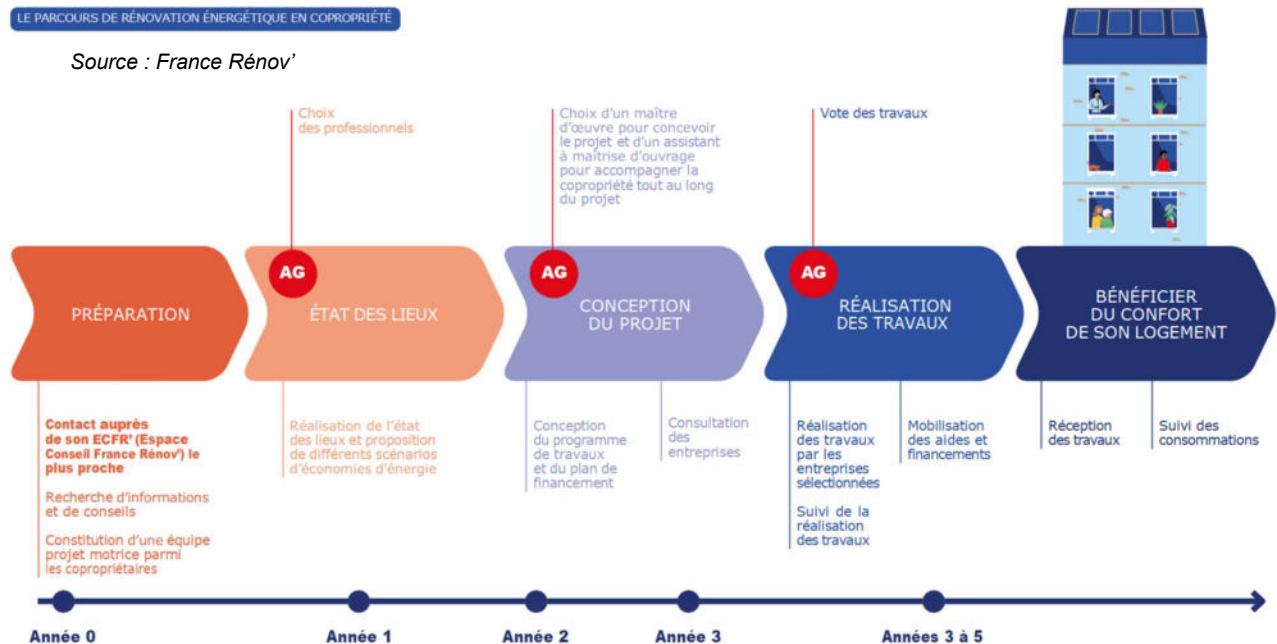


Étapes et chronologie d'une rénovation en copropriété

Vous trouverez ci-dessous les différentes étapes théoriques d'un projet de rénovation en copropriété (*chaque projet est spécifique et ne suit pas strictement toutes ces phases*). Vous pouvez visualiser à quel stade se situe le projet de votre copropriété :

LE PARCOURS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRRIÉTÉ

Source : France Rénov'



L'ALEC Montpellier Métropole peut vous accompagner de façon neutre, gratuite et indépendante sur chacune des phases de votre projet. 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 nous permettre de vous appuyer dans sa définition sur le plan technique, économique et juridique, en lien avec les partenaires de l'ALEC.

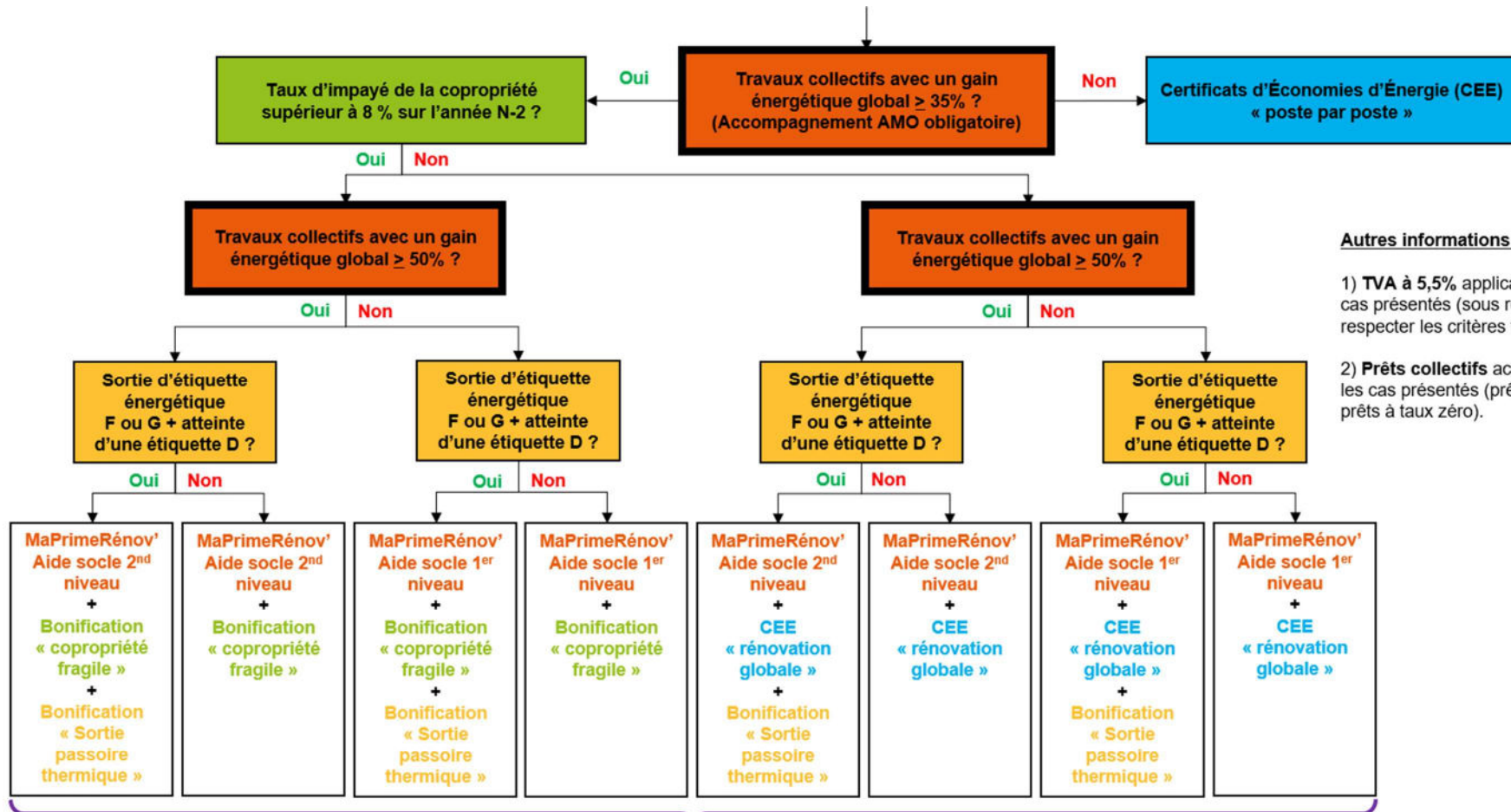
Le recours à une mission d'AMO sera obligatoire si la copropriété souhaite notamment obtenir l'aide financière « MaPrimeRénov' Copropriété », pour un projet visant à minima 35% d'économies d'énergie.

Orientation aides financières 2026

Nous vous proposons ci-après un panorama des aides financières en vigueur en 2026. Deux orientations se dessinent lors d'un projet collectif :

- **Soit les travaux collectifs permettent un gain énergétique $\geq 35\%$** , alors on parle de projet de rénovation globale, intégrant plusieurs postes de travaux. Dans ce cas, plusieurs dispositifs d'aides financières sont accessibles.
- **Soit les travaux collectifs ne permettent pas un gain de 35%**. On parle alors de travaux « poste par poste » (isolation de la toiture seule, isolation des façades seule, etc.). Des aides existent pour ce type de travaux, mais dans des montants moins importants que celles soutenant la rénovation globale.

ARBRE DÉCISIONNEL DES AIDES COLLECTIVES EN COPROPRIÉTÉ



Autres informations :

1) TVA à 5,5% applicables dans tous les cas présentés (sous réserve de respecter les critères techniques).

2) Prêts collectifs accessibles dans tous les cas présentés (prêts privés et/ou éco-prêts à taux zéro).

Aide Plan Climat Montpellier Méditerranée Métropole si Travaux avec un gain énergétique global > 40% :

- ➔ 2600 € par logement pour les copros en étiquettes E, F ou G à l'état initial.
- ➔ 1300 € par logement pour les copros en étiquettes B, C ou D à l'état initial.

Résumé des mesures 2026 – Contactez l’ALEC Montpellier pour les détails techniques et administratifs de ces dispositifs

Aides collectives au syndicat des copropriétaires

MAPRIMERENOV’ COPROPRIÉTÉ

Pour une copropriété, les conditions générales d’éligibilité au dispositif MaPrimeRenov’ sont :

- Minimum **75% de résidences principales** pour les copropriétés de **plus de 20 lots principaux**.
- Minimum **65% de résidences principales** pour les copropriétés de **20 lots principaux ou moins**.
- Bâtiment de plus de 15 ans.
- Les travaux doivent permettre un **gain énergétique d’au moins 35%** (*justifié par un audit énergétique dans la méthode de calcul 3CL-DPE2021, défini dans l’[article 8 de l’arrêté du 17 novembre 2020](#)*). Les travaux éligibles sont fixés par la délibération n° 2025-06 du 12 mars 2025 du Conseil d’administration de l’ANAH.
- 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.).

Sous réserve du respect de l’ensemble des critères précédents, l’aide MaPrimeRénov’ Copropriété est versée au syndicat des copropriétaires, puis répartie en fonction des tantièmes. Son montant est de **30% du montant hors taxe des travaux d’amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 25 000 € HT par logement** (soit maximum 7500 € de subvention). **C’est l’aide socle de premier niveau.**

Si les travaux permettent un gain d’au moins 50% (justifié par une étude énergétique), le montant de prise en charge passe à **45% du montant hors taxe des travaux d’amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 25 000 € HT par logement** (soit maximum 11250 € de subvention). **C’est l’aide socle de second niveau.**

La mission d’AMO est subventionnée par l’ANAH à hauteur de 50% du montant (plafond maximum de 300 € HT / logement pour les copros de plus de 20 logements et de 500 € HT / logement pour les copropriétés de 20 logements ou moins, avec un minimum de 3000 € HT attribué par copropriété).

À ce socle d'aides peuvent se cumuler des bonifications collectives :

- **Bonification « Sortie de passoire thermique »** – sortie de l'étiquette F ou G et atteinte de l'étiquette D à la suite des travaux, justifié par une étude énergétique réglementaire : **+10 points du taux de l'aide « socle » sur les travaux hors taxe**
- **Bonification copropriétés fragiles** – la copropriété doit disposer d'un taux d'impayé >8% sur l'année N-2 par rapport à la date de dépôt du dossier de demande d'aide : **+20 points du taux de l'aide « socle » sur les travaux hors taxe**. En revanche, cette prime n'est pas cumulable avec les CEE (Certificats d'Economie d'Energie) car ils sont intégrés directement par l'ANAH dans ce cas.

En complément de ces aides collectives, et dans le cadre d'un projet de rénovation globale amenant à au moins 35% de gain énergétique, MaPrimeRénov' Copropriété propose une **prime individuelle forfaitaire pour les copropriétaires occupants modestes et très modestes** (cf. tableau ci-après) :

Ménages très modestes	Ménages modestes
3 000 € par logement	1 500 € par logement

Les propriétaires bailleurs ne sont pas éligibles à cette prime. Pour connaître votre éligibilité à cette aide, vous pouvez vous référer aux plafonds de revenus ci-dessous :

Nombre de personnes composant le ménage	Catégorie « Très modeste »	Catégorie « Modeste »
1	≤ 17 363 €	Entre 17 364 € et 22 259 €
2	≤ 25 393 €	Entre 25 394 € et 32 553 €
3	≤ 30 540 €	Entre 30 541 € et 39 148 €
4	≤ 35 676 €	Entre 35 677 € et 45 735 €
5	≤ 40 835 €	Entre 40 836 € et 52 348 €
Par personne en plus	+ 5 151 €	+ 6 598 €

L'installation ou le renouvellement d'une chaudière gaz peut être intégrée dans le calcul du gain énergétique pour justifier de l'atteinte des 35% de gain énergétique, jusqu'au 31 décembre 2026, mais sans que l'aide MaPrimeRénov' Copro ne porte sur la chaudière.

La notification d'attribution de l'aide intervient uniquement après le vote des travaux, à la suite de l'instruction et de la validation de la demande d'aide déposée par l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Seule cette notification officielle fait foi et permet le versement effectif de l'aide.

CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

Prime CEE « poste par poste » : prime versée par les « obligés » (fournisseurs d'énergie) pour encourager les travaux de rénovation énergétique. Cette aide est destinée également au syndicat des copropriétaires, elle vient donc en déduction du devis total des travaux, puis ce montant est proratisé via la quote-part finale de chaque copropriétaire.

Pour obtenir cette prime, il faut se rapprocher de plusieurs « obligés » pour obtenir l'offre la plus intéressante.

Pour connaître les postes de travaux éligibles aux CEE et les critères techniques à respecter pour chacun d'eux, vous pouvez consulter [les fiches « BAR » sur le site du gouvernement](#).

Il existe un [coup de pouce « chauffage »](#), augmentant les primes liées au remplacement des chauffages au charbon, fioul ou gaz par des solutions plus vertueuses (raccordement à un réseau de chaleur, mis en place d'une pompe à chaleur air/eau, d'une pompe à chaleur eau/eau ou un système géothermique).

OU

Prime CEE « Coup de pouce rénovation globale » : sous réserve que le **gain énergétique après travaux soit $\geq 35\%$** (justifié par un audit énergétique dans la méthode de calcul 3CL-DPE2021, défini dans [l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020](#)), il est possible de **mobiliser une aide globale** et non pas « poste par poste ». Son **montant minimal** est calculé selon la méthode suivante :

Montant selon le type de travaux (voir tableau ci-dessous) x Surface habitable du bâtiment S_{hab} (m²)

	Incitation financière minimale
Rénovation globale incluant le remplacement de tous les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire au charbon, fioul ou gaz par un système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire renouvelable	41 € / m ²
Autres cas	27 € / m ²

Il est possible d'installer un système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire incluant au moins une chaudière au gaz si le **taux de couverture**, défini comme le rapport entre la quantité de chaleur fournie par l'ensemble des chaudières au gaz du système et les besoins annuels de chaleur pour les usages couverts par le système, **est inférieur à 30 %**.

Pour plus d'informations et pour connaître la liste des opérateurs proposant cette solution, vous pouvez vous rendre sur <https://www.ecologie.gouv.fr/coup-pouce-renovation-performante-batiment-residentiel-collectif>

AIDE PLAN CLIMAT MONTPELLIER MÉTROPOLE

Montpellier Méditerranée Métropole attribue une aide plan climat aux copropriétés effectuant des travaux de rénovation permettant de réaliser **au moins 40% d'économie d'énergie** (*justifié par un audit énergétique ou équivalent*). Cette aide est forfaitaire :

- **2600 € par lot d'habitation** si l'étiquette de départ de la copropriété est en **E, F ou G** ;
- **1300 € par lot d'habitation** pour les autres copropriétés.

Les propriétaires occupants ou bailleurs sont éligibles, sans condition de revenu. Elle est versée directement au syndicat de copropriété, et ce montant est réparti au tantième. Une **avance de 40% du montant** est possible sur présentation des devis signés. Les 60% restants sont versés sur présentation des factures acquittées.

Cette aide est cumulable avec MaPrimeRénov' Copropriété et les Certificats d'Économie d'Énergie, dans la limite des règles d'écrêtements propres à chaque aide. Plus d'information sur le [site de la Métropole](#) ou bien contactez directement [l'ALEC Montpellier Métropole](#).

La notification d'attribution de l'aide intervient uniquement après le vote des travaux, à la suite de l'instruction et de la validation de la demande d'aide déposée par l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Seule cette notification officielle fait foi et permet le versement effectif de l'aide.

TVA À TAUX RÉDUITS

Certains travaux de rénovation sur les logements sont éligibles à une TVA réduite à 5,5% ou 10%. Cela peut concerner sur le matériel, la main d'œuvre, l'entretien, ainsi que sur les travaux induits. Pour plus d'information sur les travaux éligibles, vous pouvez vous rendre sur le [site du gouvernement](#). Les chaudières gaz ne sont plus éligibles à la TVA à taux réduits.

PRÊTS COLLECTIFS EN COPROPRIÉTÉ

Ce type de prêts collectifs est contracté par le syndicat des copropriétaires et doit donc être 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 nécessaire d'être à jour de ses charges).

Il existe plusieurs solutions d'emprunt :

- **Eco-prêt à taux zéro collectif** : C'est un prêt collectif à taux zéro soutenu par l'Etat.

Il est possible également de souscrire à ce prêt dans le cadre d'une **rénovation globale faisant plus de 35% de gain énergétique** (*justifié par un audit énergétique dans la méthode de calcul 3CL-DPE2021, défini dans l'[article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020](#)*).

Mais il est aussi possible de souscrire à ce prêt dans le cadre d'une **rénovation ponctuelle**.

Le montant maximal de l'éco-PTZ empruntable par copropriétaire est le suivant :

Montant maximal par logement	Travaux réalisés par la copropriété :
7 000 €	1 action de remplacement des menuiseries
15 000 €	1 action de travaux d'une autre nature
25 000 €	2 actions de travaux
30 000 €	3 actions ou plus
50 000 €	Rénovation globale : minimum 35% de gain énergétique

Les actions de travaux éligibles à l'éco-prêt à taux zéro sont les suivantes :

- Isolation thermique des toitures
- Isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur
- Isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur
- Isolation des planchers bas
- Installation, régulation ou remplacement de systèmes de chauffage éventuellement associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performante
- Installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
- Installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Les copropriétaires éligibles à ce prêt sont les suivants : propriétaire occupant, propriétaire bailleur et SCI soumise à l'impôt sur le revenu. Les SCI soumise à l'impôt sur les sociétés et les commerces ne sont pas éligibles.

Pour plus d'information, vous pouvez vous rendre sur le [site de l'ANIL](#).

- **Prêts collectifs privés** : d'autres prêts collectifs privés sont également mobilisables, notamment pour **avancer le montant des subventions durant la durée des travaux** ou **financer les travaux non-éligibles à l'éco-prêt à taux zéro**. Ces derniers présentent des intérêts qui varient selon les établissements bancaires.

Contact ALEC www.alec-montpellier.org/contact/

copro@alec-montpellier.org - 04 67 91 96 91