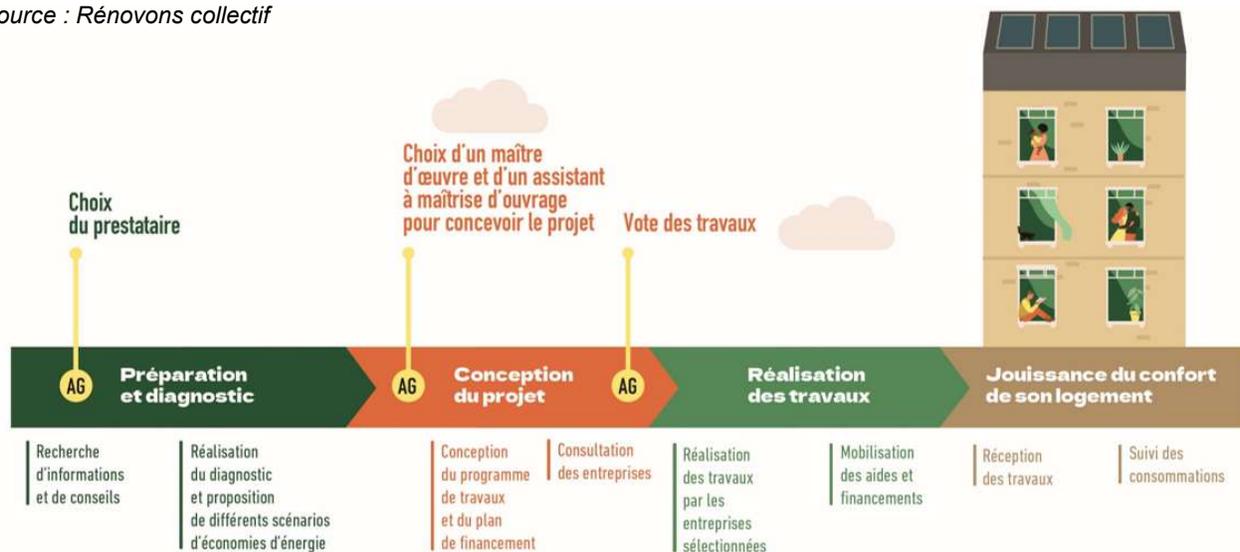


Étapes et chronologie d'une rénovation en copropriété

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 au niveau de cette frise. En effet, chaque projet est spécifique et ne suit pas 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 la copropriété, nous vous conseillerons sur le mode d'intervention et l'accompagnement le plus approprié.

Source : *Rénovons collectif*



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

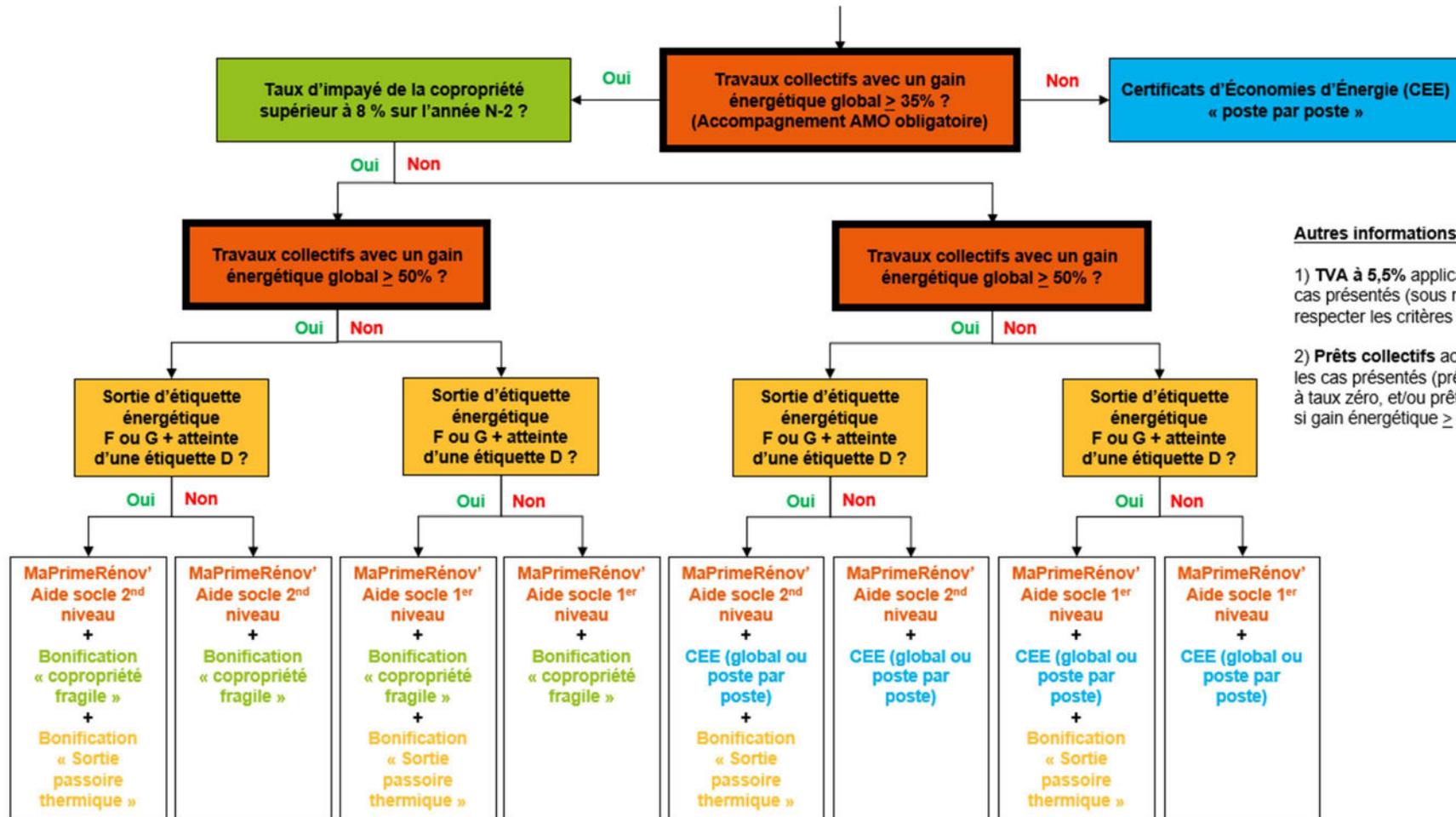
Nous conseillons aux conseils syndicaux et aux syndics de prendre contact avec l'ALEC Montpellier Métropole le plus en amont possible du projet de la copropriété, pour nous permettre de vous appuyer dans sa définition sur le plan technique, économique et juridique, en lien avec les partenaires de l'ALEC.

Orientations aides financières 2025

Nous vous proposons ci-après un panorama des aides financières en vigueur en 2025. 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 avantageux sont accessibles.
- **Soit les travaux ne permettent pas un gain de 35%**, comme des travaux « mono-lots » (isolation de la toiture seule, isolation des façades seule, etc.). Dans ce cas, peu d'aides financières sont mobilisables, que ce soit d'un point de vue individuel ou collectif (il reste cependant possible d'effectuer des travaux individuels complémentaires).

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, éco-prêts à taux zéro, et/ou prêts Rénov'Occitanie si gain énergétique $\geq 40\%$).

Résumé des mesures 2025 – 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 une étude énergétique). Les travaux éligibles sont fixés par la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 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'Énergie).

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	Ménages très modestes	Ménages modestes
1	≤ 17 173 €	Entre 17 173 € et 22 015 €
2	≤ 25 115 €	Entre 25 115 € et 32 197 €
3	≤ 30 206 €	Entre 30 206 € et 38 719 €
4	≤ 35 285 €	Entre 35 285 € et 45 234 €
5	≤ 40 388 €	Entre 40 388 € et 51 775 €
Par personne en plus	+ 5 094 €	+ 6 525 €

Nouveautés concernant le chauffage gaz :

- **Le financement des chaudières gaz n'est plus possible** pour les travaux votés en Assemblée générale **après le 30 juin 2025** et dont le dossier sera déposé avant le 30 septembre 2025.
- **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, sans que son coût ne soit pris en charge.**

CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

Aide « poste par poste » : prime versée par les 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 ou si vous vous situez dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Cette aide est dédiée 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.

OU

Aide « Coup de pouce rénovation globale » : sous réserve que le **gain énergétique après travaux soit $\geq 35\%$** (justifié par une étude énergétique réglementaire), 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} (m^2)

	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>

TVA A 5.5%

Les travaux de rénovation énergétique éligibles à MaPrimeRénov bénéficient d'une TVA réduite de 5,5% sur le matériel, la main d'œuvre, l'entretien, ainsi que sur les travaux induits.

AIDES GRDF

GRDF (Gaz Réseau Distribution France) peut accompagner les copropriétés dans le cadre d'un passage en chauffage au gaz ou d'une rénovation d'un chauffage existant au gaz.

Dans le cas de la **conversion d'une chaufferie collective au fioul ou au propane** vers un chauffage collectif au gaz de réseau, GRDF finance à hauteur de :

- **120 € HT par logement**, pour un passage de chaufferie collective fioul ou propane **vers une chaufferie collective gaz**.
- **200 € HT par logement**, pour l'installation d'une **Pompe à Chaleur Hybride collective** (utilisant l'électricité et le gaz).
- **1000 € maximum par tranche de 30 logements**, pour l'**étude avant-projet sommaire pour la rénovation d'une chaufferie ou la conversion du fioul vers le gaz** (maximum 5000 € par copropriété, dans la limite de 50% du coût de l'étude).

Il existe également une aide aux **études d'optimisation des chaufferies collectives existantes**, avec **jusqu'à 50% du diagnostic et/ou de l'étude d'optimisation**.

Dans le cadre de la **rénovation des conduits d'évacuation des produits de combustion** (conduit EVAPDC) **des chaudières individuelles gaz en copropriété**, GRDF accompagne à hauteur de **400 € HT par logement** (mobilisable dans la limite du reste à charge minimale de 20 % des dépenses éligibles).

Ils financent également la réalisation d'une **étude des solutions d'évacuation des produits de combustion des chaudières gaz individuelles** à hauteur de **2000 € HT par tranche de 30 logements**.

Pour en savoir plus sur les aides financières mise en place par GRDF et se faire accompagner localement sur les communes de la métropole de Montpellier, vous pouvez contacter :

Benoît RIDAO, Responsable Commercial Copropriétés

Téléphone : 04 99 64 64 46

Adresse électronique : benoit.ridao@grdf.fr

PRÊTS COLLECTIFS EN COPROPRIÉTÉ

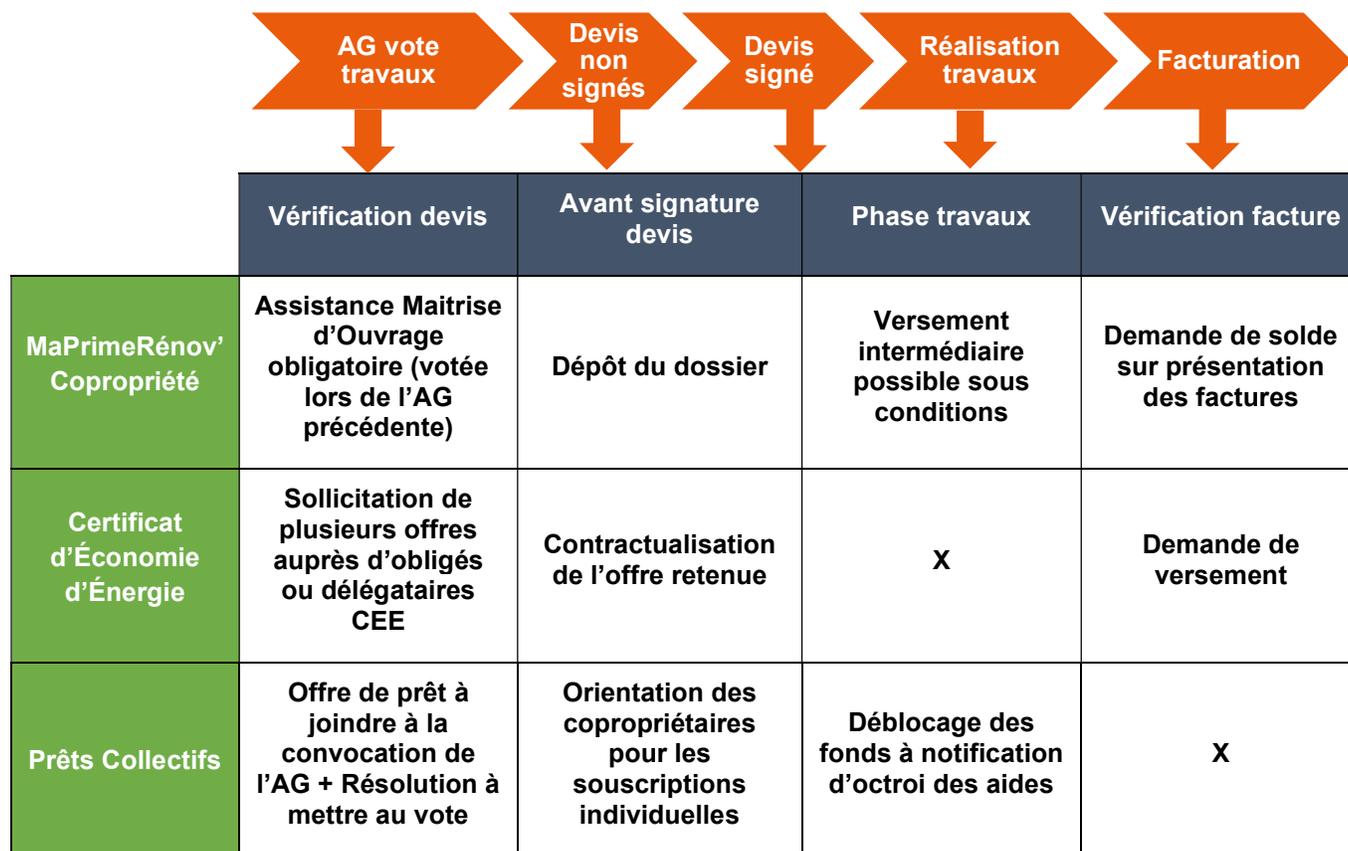
Ce type de prêts collectifs est contracté par le syndicat des copropriétaires et doit donc être voté en Assemblée Générale. Chaque copropriétaire n'est pas solidaire des autres, libre à chacun d'y adhérer ou non, sans conditions de ressources, ni d'âge (il est cependant nécessaire d'être à jour de ses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

Il existe plusieurs solutions d'emprunt :

- **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. Le montant de l'emprunt peut aller jusqu'à 50 000 € par logement pour les projets de rénovation globale. Il est possible également de souscrire à ce prêt dans le cas de rénovation ponctuelle.
- **Prêt Région Occitanie** : sous réserve d'atteindre un gain énergétique de 40 %, la Région Occitanie, via l'Agence Régionale d'Énergie et du Climat (AREC), propose un prêt à taux bonifié pour financer les travaux. Ce prêt est disponible pour les projets votés avant le 31 décembre 2025. Plus de renseignements directement sur le site du dispositif [Rénov'Occitanie](#).
- **Prêts collectifs privés** : d'autres prêts collectifs privés sont également mobilisables.

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 aidé par le conseil syndical, et assisté par l'ALEC.



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

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