



Mon PROJET RENOV Copropriété BBC

Mission de maîtrise d'œuvre BBC

Phase étude

Nantes Métropole accompagne les copropriétés dans leur projet de rénovation énergétique. La mission confiée à un maître d'œuvre doit permettre de définir un programme de travaux permettant d'obtenir la labellisation Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation, avec une certification de la démarche par un organisme indépendant.

<https://metropole.nantes.fr/relover-logement>

Règlement de la subvention *Applicable au 1er septembre 2024*

1. Bénéficiaire

L'aide à la réalisation de la mission de maîtrise d'œuvre peut être attribuée au syndicat des copropriétaires pour tout immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/06/2001 ou qui a fait l'objet d'un accompagnement de Nantes Métropole en phase d'audit global, situé dans l'une des 24 communes de la métropole et à jour au regard de son obligation d'immatriculation au registre national des copropriétés.

L'immeuble doit être affecté de manière prépondérante à l'usage d'habitation principale des occupants: au moins 50% des lots principaux ou, à défaut, au moins 50% des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants.

Le bénéficiaire de l'aide est le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic gestionnaire ou, à défaut, le syndic bénévole dûment mandaté.

2. Maître d'œuvre

Le maître d'œuvre est un professionnel RGE, dont la certification porte sur les signes «Audit énergétique» ou «RGE études», ou un architecte.

En fonction du projet, notamment au titre de l'intérêt patrimonial de l'immeuble, un architecte sera fortement recommandé.

Le recours à un architecte est obligatoire pour les immeubles:

- protégés au titre du PLUm: séquences urbaines, patrimoine bâti, périmètres patrimoniaux;
- ou situés dans le site Patrimoine Remarquable de Nantes avec une protection de type A et / ou une protection de type B

D'autres prestataires réalisant des études complémentaires peuvent être nécessaires au bon accomplissement de la mission ou peuvent être proposés en complément.

3. La mission de maîtrise d'œuvre BBC – Étude

3.1 Contenu

La mission de maîtrise d'œuvre en phase étude doit permettre d'étudier la faisabilité technique et financière de 3 scénarios: entretien, certification «Territoire Nantes Métropole», BBC Rénovation en vigueur à la date de la signature des devis.

Elle comprend, à minima:

- des programmes globaux d'intervention pour les 3 scénarios chiffrés, éventuellement avec des variantes;
- si plusieurs bâtiments: les études par bâtiment concerné;
- le dossier de consultation des entreprises.

L'étude de maîtrise d'œuvre doit respecter l'ensemble des exigences détaillées dans le bordereau d'engagement du maître d'œuvre <https://metropole.nantes.fr/renover-logement>

Raccordement au réseau de chaleur urbain :

1. **Les immeubles situés dans le périmètre d'obligation de raccordement aux réseaux de chaleur** (50 mètres) le raccordement s'impose en cas de remplacement de l'installation du système de production de chauffage collectif d'une puissance supérieure à 100 kW. Cela concerne les **réseaux de chaleur classés**:
 - Centre Loire (délibération n° 46 du conseil métropolitain du 29 et 30 juin 2022);
 - Bellevue Chantenay (délibération n° 29 du conseil métropolitain du 6 octobre 2023);
 - AFUL Chantrerie (délibération n° 28 du conseil métropolitain du 9 février 2024).
2. **Les autres immeubles:** le raccordement au réseau de chaleur urbain est obligatoire en cas de remplacement de l'installation du système de production de chauffage collectif d'une puissance supérieure à 100 kW, si le raccordement est techniquement possible dans le calendrier des travaux de rénovation de l'immeuble et économiquement viable. Une étude comparative sur 10 ans, entre le maintien ou le renouvellement du système en place et le raccordement au réseau de chaleur devra être réalisée et intégrée aux scénarios.

3.2 Dérogation possible: Profil «Territoire Nantes Métropole»

Pour les immeubles dont le niveau de performance «BBC rénovation» n'est pas atteignable pour des raisons techniques ou réglementaires, Nantes Métropole peut, à l'appui d'un rapport argumenté présenté par la maîtrise d'œuvre, ou un bureau d'étude technique, examiner une demande de dérogation. Cette dérogation a pu être présentée au stade audit. A défaut elle peut être présentée en phase maîtrise d'œuvre.

Cette demande de dérogation doit permettre d'étudier la faisabilité technique et financière d'un scénario profil «Territoire Nantes Métropole» avec la réalisation de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35% et l'atteinte d'un maximum de 150 kWh/m².an (CEP) et d'un maximum de 30 kg CO₂eq/m²/an (gaz à effet de serre), qui correspond aux étiquettes C. Cet objectif est adossé à un cahier des charges spécifique qui vient compléter cette certification.

3.3 Immeubles patrimoniaux

Il pourra être dérogé à l'obligation de réalisation de certains travaux prescrits par l'audit ou par le DTG lorsque leur réalisation fait l'objet d'un avis négatif de l'Architecte des Bâtiments de France ou du service de l'urbanisme de la collectivité compétente. Les travaux devront néanmoins viser l'atteindre d'un gain de performance énergétique d'au moins 35% et les étiquettes D.

Attention, en phase travaux, le taux de subventionnement pour ce scénario sera inférieur à celui du scénario «BBC Rénovation» ou à celui du scénario profil «Territoire Nantes Métropole».

3.4 BBC Rénovation et profil «Territoire Nantes Métropole»

- **Labellisation BBC Rénovation**

Le programme de travaux, défini par l'étude de maîtrise d'œuvre, doit viser l'atteinte du label BBC-Effinergie Rénovation (Bâtiment Basse Consommation). Pour ce faire, le syndicat de copropriétaires ou, par délégation, le maître d'œuvre, doit s'engager dans une démarche de labellisation auprès d'un organisme certificateur accrédité par le COFRAC et habilité à délivrer le label : Cerqual, Prestaterre, Promotelec services.

Dans le cadre de cette démarche de labellisation, l'étude de maîtrise d'œuvre BBC Rénovation doit se solder par la délivrance d'un certificat de conformité aux exigences de la labellisation.

- **Certification profil «Territoire Nantes Métropole»**

Pour les immeubles dont le niveau de performance «BBC rénovation» n'est pas atteignable pour des raisons techniques ou réglementaires, et qui demandent une dérogation pour s'engager vers l'étude d'un profil «Territoire Nantes Métropole», le syndicat de copropriétaires ou, par délégation, le maître d'œuvre, doit s'engager dans une démarche de certification auprès d'un organisme certificateur accrédité par le COFRAC et habilité à délivrer la certification Profil «Territoire Nantes Métropole» : Cerqual, Prestaterre, Promotelec services.

Dans le cadre de cette démarche de certification, l'étude de maîtrise d'œuvre doit se solder par la délivrance d'un certificat de conformité au profil «Territoire Nantes Métropole».

4. Aide de Nantes Métropole

4.1 Montant

L'aide de Nantes Métropole, dans la limite de 20 000 € par bâtiment, est fixée comme suit:

- Les immeubles de moins de 20 logements: 70% du coût TTC des études;
- Les immeubles de 20 à 49 logements: 60% du coût TTC des études;
- Les immeubles 50 logements ou plus: 50% du coût TTC des études.

L'assiette subventionnable prend en compte la mission de maîtrise d'œuvre en phase étude, les frais de labellisation ou de certification en phase étude et le diagnostic amiante avant travaux.

L'assiette subventionnable peut également comprendre des études complémentaires relatives à:

- l'amélioration de la qualité de l'air;
- la diminution du bruit;
- la prévention des risques d'inondations;
- l'amélioration de l'accessibilité des parties communes;
- la valorisation du potentiel vert et écologique de l'assiette foncière et des toitures-terrasses;
- le Diagnostic de Performance Energétique collectif (DPE collectif);
- Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT);
- l'aménagement de locaux vélos;
- la mission d'un bureau de contrôle en phase étude;
- la structure de l'immeuble, la stabilité des balcons, leur agrandissement;
- l'installation d'équipements pour la production d'énergies renouvelables.

En cas de cumul de plusieurs dispositifs d'aide à la mission de maîtrise d'œuvre, la somme des aides publiques ne pourra pas excéder 80% du montant TTC de la mission de maîtrise d'œuvre.

Cas particulier d'une maîtrise d'œuvre devant démarrer par une étude thermique complémentaire:

Dans quelques cas particuliers (absence d'audit préalable; audit réalisé avec un autre méthode de calcul que la méthode 3CL – DPE 2021; absence de scénario BBC Rénovation ou Profil «Territoire Nantes Métropole» en vigueur à la date de signature des devis dans l'audit réalisé préalablement; scénario de travaux envisagé différent des scénarios BBC Rénovation en vigueur à la date de signature des devis ou Profil «Territoire Nantes Métropole» proposés dans l'audit énergétique), la mission de maîtrise d'œuvre peut être scindée en deux étapes:

1. une étude thermique 3CL - DPE 2021 pour rechercher un scénario BBC en vigueur à la date de signature des devis ou un scénario alternatif (voir articles 3.2 et 3.3) ou vérifier que le scénario alternatif envisagé permet bien d'atteindre le niveau BBC rénovation ou un scénario alternatif (voir articles 3.2 et 3.3);
2. la mission de maîtrise d'œuvre en tant que telle.

Pour toute demande de subvention pour une maîtrise d'œuvre scindée en deux étapes, il convient de fournir un devis faisant clairement apparaître le montant TTC de chacune des étapes.

Si l'étude thermique démontre que le niveau BBC rénovation en vigueur à la date de la signature des devis ne peut être atteint et si un scénario alternatif (voir articles 3.2 et 3.3) n'est pas envisageable, seule l'étape 1 de la maîtrise d'œuvre sera subventionnée, à hauteur de 50% de son coût TTC.

Si le scénario envisagé permet d'atteindre le niveau BBC rénovation ou un scénario alternatif (voir articles 3.2 et 3.3), le montant de l'étape 1 sera alors pris en compte au titre des dépenses d'étude de maîtrise d'œuvre. Dans ce cas, les dépenses d'étude de maîtrise d'œuvre éventuellement déjà engagées pourront être intégrées au calcul de la subvention.

Pour les immeubles protégés au titre du PLUm (séquences urbaines, patrimoines bâtis, périmètres patrimoniaux ou situés dans le site Patrimoine Remarquable de Nantes avec une protection de type A et / ou de type B, il est obligatoire de réaliser au préalable un audit global.

4.2 Modalités d'attribution

Préalablement au dépôt d'un dossier de demande d'aide, des échanges entre le syndic, le conseil syndical et Nantes Métropole sont recommandés pour confirmer les attendus de la mission de maîtrise d'œuvre. De la même façon, il est fortement conseillé de déposer sa demande avant le commencement de la mission et avant le vote en assemblée générale pour vérifier son éligibilité à l'aide de Nantes Métropole.

Pour toute demande de subvention, il convient de renseigner le formulaire disponible via <https://metropole.nantes.fr/recover-logement>

Le dossier complet est à déposer par le syndic professionnel ou le syndic bénévole dûment mandaté via la boîte mail monprojetrenov@nantesmetropole.fr

Tout dossier incomplet sera rejeté. Les projets éligibles seront aidés dans la limite de l'enveloppe financière allouée au dispositif de soutien. L'attribution de l'aide à la mission de maîtrise d'œuvre fera l'objet d'une convention financière entre Nantes Métropole et le bénéficiaire.

4.3 Modalités de versement

La subvention sera versée en une fois, après restitution de l'étude de maîtrise d'œuvre en assemblée générale, sur un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires. Le versement est conditionné au dépôt de la demande de paiement dans les 24 mois suivant la signature de la convention financière et au respect des engagements. Passé ce délai, après relance, la convention sera caduque.

5. Engagements du bénéficiaire

Le syndicat de copropriétaires représenté par le syndic s'engage à :

- faire réaliser la mission d'étude de maîtrise d'œuvre selon les exigences décrites dans le bordereau d'engagement du maître d'œuvre téléchargeable via : <https://metropole.nantes.fr/recover-logement>
- faire certifier la mission de maîtrise d'œuvre - étude au regard des exigences du label BBC Effinergie Rénovation ou de la certification profil «Territoire Nantes Métropole» (voir article 3.4);
- informer régulièrement Nantes Métropole de l'avancée de l'étude;
- organiser, **en concertation** avec Nantes Métropole, les réunions obligatoires suivantes:
 - en présence du conseil syndical qui peut être élargi aux copropriétaires qui souhaitent s'investir dans ce projet:
 - **une réunion de démarrage** pour rappeler le rôle des différentes parties;
 - **une réunion préparatoire à la réunion d'information** avant l'AG de vote des travaux;
 - en présence de l'ensemble des copropriétaires:
 - **une réunion d'information de restitution de l'étude** de maîtrise d'œuvre et du plan de financement, avec transmission dans l'invitation de la synthèse de l'étude ;
 - **une réunion d'assemblée générale de présentation des conclusions de l'étude de maîtrise d'œuvre** avec mise au vote des scénarios de travaux dont un scénario BBC rénovation ou un des scénarios alternatifs (voir articles 3.2 et 3.3), d'une résolution de reconnaissance des travaux d'intérêt collectif affectant les parties privatives et d'une proposition de mise en place d'un prêt collectif.
- faire figurer le logo de Nantes Métropole avec la mention «Étude ayant bénéficié du soutien financier de Nantes Métropole» sur les documents produits dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre;
- transmettre à Nantes Métropole les différents livrables au gré de l'avancée de l'étude: comptes-rendus de réunion, études thermiques 3CL - DPE 2021, rapports et autres documents produits dans le cadre de l'étude;
- autoriser l'utilisation des données de l'étude, par Nantes Métropole et d'autres partenaires, à des fins de communication, de statistiques et de retours d'expériences rendus publics.