



## Mon PROJET RENOV Copropriété BBC

### Travaux BBC

## Règlement de la subvention *Applicable au 1<sup>er</sup> mai 2021*

### 1. Contexte et objectifs du dispositif

En 2018, suite au Grand débat Transition énergétique, Nantes Métropole a adopté une feuille de route qui définit la rénovation énergétique des bâtiments comme une priorité. L'enjeu est de permettre, d'ici 2030, la rénovation de 10 000 logements afin de réduire la facture énergétique et améliorer le confort des habitants.

Nantes Métropole accompagne dans cette démarche les copropriétés de son territoire et subventionne celles qui engagent des travaux visant l'atteinte du label BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation - 80kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an) dans le cadre d'une certification réalisée par un organisme indépendant.

L'objectif de ce dispositif est de faciliter et de rendre possible financièrement la réalisation d'un bouquet de travaux permettant une rénovation énergétique très performante des copropriétés.

### 2. Bénéficiaires

L'aide aux travaux BBC peut être attribuée aux syndicats de copropriétaires dont l'immeuble remplit les conditions suivantes :

- être une copropriété verticale affectée de manière prépondérante à usage d'habitation principale ( minimum de 50 % des lots principaux ou à défaut 50 % des tantièmes principaux) ;
- être achevé depuis plus de 15 ans ;
- être situé sur l'une des 24 communes de la Métropole ;
- être immatriculé au registre national d'immatriculation des copropriétés (sauf pour les monopropriétés) ;

- avoir fait l'objet d'une étude de maîtrise d'œuvre conforme aux exigences du règlement « Mission de Maîtrise d'œuvre BBC - phase étude » de Nantes Métropole.

L'éligibilité des monopropriétés verticales sera appréciée au cas par cas par le comité d'instruction des aides de Nantes Métropole.

### **3. Le programme de travaux**

#### **3.1 Certification / Labellisation**

Les travaux doivent viser l'atteinte du label BBC-Effinergie Rénovation (Bâtiment Basse Consommation) ou Effinergie Rénovation pour les bâtiments achevés avant 1948.

Une dérogation est possible pour les copropriétés dont le niveau de performance « BBC rénovation » n'est pas atteignable car le chauffage et/ou l'Eau Chaude Sanitaire (ECS) utilisent l'énergie électrique et/ou l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas possible (techniquement ou réglementairement). Cette dérogation sera validée en comité d'instruction des aides de Nantes Métropole. Le bouquet de travaux devra alors répondre au niveau « Haute Performance Énergétique Rénovation » ou équivalent (CEP inférieur à 150 kwhep/m<sup>2</sup>.an).

Pour ce faire, le syndicat des copropriétaires ou, par délégation, le maître d'œuvre, doit s'engager dans une démarche de certification des travaux auprès d'un des organismes certificateurs accrédités par le COFRAC et habilités à délivrer le label (Prestaterre, Cerqual, Promotolec, ou équivalent).

#### **3.2 Caractéristiques générales**

Le programme de travaux doit respecter l'ensemble des exigences détaillées dans le bordereau d'engagement du maître d'œuvre téléchargeable sur le site de Nantes Métropole.

Les travaux BBC doivent être globalement cohérents et équitables envers l'ensemble des copropriétaires, notamment en isolant l'ensemble des planchers hauts et bas et des pignons dès lors que cela est techniquement et juridiquement réalisable à un coût raisonnable.

Ces critères de cohérence, d'équité ainsi que de coût raisonnable seront appréciés par le comité d'instruction des aides de Nantes Métropole.

#### **3.3 Caractéristiques particulières**

##### *Raccordement au réseau de chaleur urbain :*

Pour être éligible à l'aide, le raccordement au réseau de chaleur urbain est obligatoire en cas de remplacement du système de production de chauffage si les 3 conditions suivantes sont remplies :

- le raccordement est possible dans le calendrier des travaux ;
- le raccordement a un coût inférieur à 100 € HT/kW ;
- la puissance nécessaire est supérieure à 100 kW.

##### *Copropriétés en chauffage collectif :*

Les copropriétaires dont l'immeuble est en chauffage collectif et comporte encore des logements équipés de simple vitrage, devront mettre au vote l'obligation de changement de ces menuiseries privatives au titre de l'intérêt collectif.

##### *Copropriétés composées de plusieurs bâtiments :*

La subvention est accordée pour les copropriétaires du ou des bâtiments ayant voté les travaux BBC.

## 4. Attribution de l'aide financière

### 4.1 Montant de l'aide

L'aide de Nantes Métropole est de 1/3 du coût HT des dépenses de travaux éligibles et de 50 % des dépenses de certification HT liées à la phase travaux.

Ces dépenses éligibles sont :

- tous les travaux sur parties communes et privatives (faisant l'objet d'une commande groupée), quel que soit le taux de TVA, qui concourent à l'amélioration de la performance énergétique conformément à la liste jointe en annexe.
- pour être pris en charge, les travaux sur parties privatives devront faire l'objet d'une commande groupée.
- les honoraires HT de syndic et de maîtrise d'œuvre calculés au prorata des travaux de rénovation énergétique subventionnables ;
- la taxe d'occupation de l'espace public pour installation le cas échéant d'une base de vie et/ou d'un échafaudage sur l'espace public pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique
- les frais HT de missions de contrôle technique et SPS
- les frais HT de l'assurance dommage-ouvrage
- les équipements utilisant les énergies renouvelables (soleil, vent...);
- la végétalisation des toitures
- prise en charge à 100 % du coût d'installation d'abris pour la biodiversité (nichoirs, gîtes, ruches)

La prise en compte de dépenses non prévues à la liste ci-dessus pourra être sollicitée et sera étudiée au cas par cas par le comité d'attribution des aides de Nantes Métropole.

En cas d'imprévus ou de travaux de rénovation énergétique complémentaires, la subvention pourra être recalculée à la hausse.

Par dérogation, en cas de vote d'un programme de travaux BBC, Nantes Métropole subventionnera rétroactivement les travaux d'urgence votés avant la demande de subvention et contribuant à l'atteinte de la cible BBC.

Ces travaux d'urgence devront être votés alors que la copropriété est engagée dans une démarche de rénovation énergétique avec Nantes Métropole (audit ou maîtrise d'oeuvre).

Une bonification de l'aide est mise en place pour :

- l'installation de panneaux solaires thermiques à hauteur de 200€ par m<sup>2</sup> de panneaux ;
- l'utilisation de matériaux biosourcés, à hauteur de 15 € par m<sup>2</sup> de paroi opaque isolée.

La somme des aides collectives au bénéfice du syndicat des copropriétaires ne pourra pas excéder 65 % du montant TTC des travaux. Cette aide aux travaux BBC attribuée au syndicat des copropriétaires est cumulable, au-delà de ce plafond, avec les aides individuelles (Agence nationale de l'habitat, MaPrimeRénov...). Sur certains secteurs de la ville de Nantes, des aides au ravalement sont possibles et sont cumulables avec l'Aide collective Mon Projet Rénov.

## 4.2 Modalités d'attribution de l'aide

L'aide doit être sollicitée avant le commencement des travaux.

Pour toute demande de subvention, il convient de renseigner le formulaire de demande de subvention disponible sur demande à l'adresse [monprojetrenov@nantesmetropole.fr](mailto:monprojetrenov@nantesmetropole.fr) et de joindre l'ensemble des pièces obligatoires listées dans le formulaire.

Les dossiers sont examinés au fur et à mesure de leur dépôt par le comité d'instruction des aides de Nantes Métropole.

Les projets éligibles seront aidés dans la limite de l'enveloppe financière allouée au dispositif de soutien et feront l'objet d'une convention signée entre Nantes Métropole et le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic.

Il est possible de déposer un dossier de demande de subvention avant ou après l'assemblée générale (AG) de vote de travaux. Néanmoins, il est conseillé de déposer sa demande au moins 2 mois avant l'AG. Cela permettra de vérifier l'éligibilité du dossier avant l'AG et de connaître et garantir le montant de la subvention au moment du vote des travaux. A noter : pas de vote requis en monopropriétés.

*Cas d'un dossier déposé avant vote en AG :*

En cas de présentation de plusieurs devis, les crédits seront réservés sur la base de l'offre la plus onéreuse. Le montant de la subvention sera le cas échéant ajusté en fonction des devis retenus en AG.

Un courrier sera envoyé à la copropriété pour lui garantir un montant de subvention. Le vote des travaux en AG doit alors intervenir dans les 6 mois suivant l'envoi de ce courrier (pas de vote requis en monopropriétés).

## 4.3. Modalités de versement

Le versement de l'aide est conditionné au respect des engagements du bénéficiaire (voir article 5).

Le paiement de la subvention s'effectuera en plusieurs versements :

- Versement d'une avance de 95% de la subvention dès signature de la convention d'attribution entre Nantes Métropole et le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic ;
- Versement du solde (5%) sur présentation :
  - du tableau de synthèse des postes de travaux actualisé et certifié par le maître d'oeuvre, avec attestation sur l'honneur de la fin des travaux ayant fait l'objet de la subvention
  - d'un état récapitulatif comptable détaillé, consolidé par l'opérateur du PIG Copropriétés et signé par le syndic (sauf en cas de syndic bénévole et en cas de monopropriétés) et des factures correspondantes ;
  - des résultats du/des test(s) d'étanchéité à l'air préconisé(s) dans le cadre de cette démarche de certification ;
  - d'une attestation de respect de la démarche de certification
  - d'une photo du panneau de chantier avec le logo de Nantes Métropole envoyé par le maître d'oeuvre

Le versement sera fait sur un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires (sauf pour les monopropriétés).

## 5. Engagements du bénéficiaire

Le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, devra :

- avant de voter les travaux, être engagé dans une démarche de certification pour viser l'obtention du label BBC Effinergie rénovation (ou par dérogation le niveau « Haute Performance Énergétique Rénovation » ou équivalent) et avoir obtenu le certificat de la phase maîtrise d'œuvre conception
- les travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées RGE (Reconnue Garant de l'Environnement).
- commencer les travaux dans les 24 mois suivant la signature de la convention entre le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, et Nantes Métropole. Passé ce délai, il conviendra de déposer une nouvelle demande de subvention ;
- faire réaliser les travaux et les prestations annexes (certification, livret pédagogique ...) selon les exigences décrites dans le bordereau d'engagement du maître d'œuvre disponible sur demande à l'adresse [monprojetrenov@nantesmetropole.fr](mailto:monprojetrenov@nantesmetropole.fr) ;
- faire figurer le logo de Nantes Métropole avec la mention « Travaux ayant bénéficié d'un soutien financier de Nantes Métropole » sur les documents produits dans le cadre des travaux (comptes-rendus de réunions de chantier, livret pédagogique des usages et fonctionnement du bâtiment, documents de communication, panneau de chantier...)
- afficher un panneau de chantier visible de l'espace public et mentionnant le soutien de Nantes Métropole au projet, selon les prescriptions fournies par Nantes Métropole ;
- présenter à Nantes Métropole les factures acquittées dans les 6 mois suivant la fin des travaux ;
- autoriser l'utilisation publique des données de la copropriété par Nantes Métropole à des fins de communication, de statistiques et de retour d'expérience ;
- le syndicat de copropriétaires s'engage à transmettre à la demande de Nantes Métropole l'ensemble des données de consommation énergétique sur les 3 ans suite aux travaux.

**En cas de non exécution de ces obligations, le syndicat des copropriétaires perdra le bénéfice de la subvention et devra rembourser les avances et acomptes perçus.**

## 7. Documents

Les documents listés ci-dessous sont disponibles sur demande à [monprojetrenov@nantesmetropole.fr](mailto:monprojetrenov@nantesmetropole.fr) :

- le formulaire de demande de subvention ;
- le bordereau d'engagement du maître d'œuvre.

## 8. Contact

Retrouvez plus d'information sur ce dispositif ou sur l'accompagnement proposé par Nantes Métropole sur [metropole.nantes.fr/renover-logement](http://metropole.nantes.fr/renover-logement).

## 9. Annexe



Mon PROJET RENOV  
Copropriété BBC

Travaux BBC

# Liste des dépenses éligibles à la subvention Travaux Copropriété

## RAPPEL

L'assiette retenue pour le calcul de la subvention correspond aux dépenses réellement et directement engagées par la copropriété pour la réalisation du projet concerné.

L'assiette prend en compte les travaux sur les parties communes et d'intérêt commun et, en cas de commande groupée gérée par la maîtrise d'œuvre ou par le syndic, les travaux en parties privatives.

Les dépenses éligibles sont les travaux spécifiques et induits<sup>1</sup> concourant à l'atteinte de l'objectif de performance énergétique des bâtiments. Le dispositif Mon Projet Rénov élargit la liste de ces dépenses même lorsqu'elle ne sont pas en TVA à 5,5 % .

Cette liste vise à définir l'assiette de base de la subvention Mon Projet Rénov sur les travaux réalisés. Elle a pour objectif d'homogénéiser, de faciliter et de partager l'instruction ainsi que de garantir l'équité de traitement entre les bénéficiaires de la subvention.

Elle a pour vocation à être la plus exhaustive possible pour faciliter l'élaboration du projet BBC. Cependant elle est réputée incomplète et peut être complétée avec les cas particuliers rencontrés dans chacune des copropriétés accompagnées par la Métropole. De plus, les projets intégrant l'utilisation de technologies émergentes qui concourent à l'atteinte de la performance énergétique peuvent aussi faire l'objet d'une prise en charge. Pour être pris en compte les nouveaux postes de travaux devront faire l'objet d'une demande formalisée. Celles-ci seront étudiées au cas par cas par le comité d'attribution des aides de Nantes Métropole.

Une bonification de l'aide est mise en place pour :

- l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, à hauteur de 200€ par m<sup>2</sup> de panneaux ;
- l'utilisation de matériaux biosourcés, à hauteur de 15 € par m<sup>2</sup> de paroi opaque isolée.

*NB : Il est rappelé que les taux de TVA appliqués sur les devis et les factures sont de la responsabilité de l'entreprise qui devra, en cas de contrôle, se justifier auprès de l'administration fiscale. Il n'appartient pas à la Métropole d'effectuer ces contrôles.*

---

<sup>1</sup> Tels que définis dans l'arrêté du 2 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens. En cas de doute, Nantes Métropole exigera un rescrit, notamment pour les travaux induits. Pour les projets ambitieux, le comité technique d'instruction des aides pourra élargir l'assiette de dépenses éligibles à des travaux non définis dans l'arrêté précité mais qui concourent de manière significative à l'atteinte de la performance énergétique.

## LISTE DES TRAVAUX TVA 5,5 % ET TRAVAUX INDUITS SELON ARRÊTÉ

De façon générale :

- travaux sur l'enveloppe dont menuiseries, travaux sur les équipements de chauffage, travaux de protection assurant le confort d'été moyennant une faible consommation d'énergie ou ne consommant aucune énergie, ventilation, filtration de l'air intérieur, production d'énergie renouvelable dans les bâtiments, stockage ;
- les équipements nécessaires à la mesure de la performance du bâtiment ou des logements ;
- les travaux de performance énergétique sur les parties communes, dont la TVA est de 5,5 %, y compris les travaux induits<sup>1</sup> ;
- les travaux de performance énergétique, y compris les travaux induits, dont la TVA est de 5,5 %, commandés collectivement sur des parties privatives ;
- les équipements utilisant les énergies renouvelables (soleil, vent...) ;
- la végétalisation des toitures ;

### → **Isolation (et travaux induits)**

- **isolation thermique** des façades, isolation des planchers bas, la réfection de la toiture terrasse avec isolation
- tous travaux préalables nécessaires à la pose d'isolant (exemple : ragréage, désamiantage,...)
- les éventuelles modifications de l'installation électrique, réseaux intérieurs, éléments de maçonnerie, de plâtrerie et de peinture consécutives à l'ITE
- les éventuels travaux de prolongation de la toiture en cas d'ITE
- l'installation d'abris pour la biodiversité (nichoirs, gîtes, ruches) en cas d'ITE (prise en charge à 100%)
- la dépose/repose ou remplacement des **gardes-corps, volets, coffres de volets ou persiennes, stores banne, pères soleil, descente d'eaux pluviales et éléments de façade assimilé** dont la dépose est nécessaire pour l'installation de l'isolation
- la **ventilation**
- les travaux d'étanchéité de la toiture

### → **Chauffage/ECS (et travaux induits)**

- les travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de système de chauffage ou de production d'ECS
- les éventuels travaux d'adaptation des réseaux de distribution
- le désembouage et l'équilibrage des réseaux de chauffage
- travaux de calorifugeage du réseau de distribution de chaleur ou d'ECS
- fourniture et pose de matériels permettant l'individualisation des frais de chauffage
- l'installation de système de régulation et de programmation de chauffage
- dépose d'une cuve à fioul
- les éventuels travaux d'adaptation de l'évacuation des produits de la combustion
- les éventuels travaux de forage et de terrassement en cas d'installation de géothermique
- raccordement au réseau de chaleur urbain

<sup>1</sup> Tels que définis dans l'arrêté du 2 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens. En cas de doute, Nantes Métropole exigera un rescrit, notamment pour les travaux induits. Pour les projets ambitieux, le comité technique d'instruction des aides pourra élargir l'assiette de dépenses éligibles à des travaux non définis dans l'arrêté précité mais qui concourent de manière significative à l'atteinte de la performance énergétique.

→ **Les parties communes**

- les **menuiseries** des parties communes
- les **sas d'entrée** de l'immeuble et le remplacement des boîtes aux lettres et du contrôle d'accès le cas échéant
- mise en place d'un **dispositif d'économie d'énergie** sur l'électricité consommée dans les parties communes : cage d'escalier, parking (remplacement led, détecteur de présence, minuteur...)
- dispositif de **production d'énergie renouvelable** : éolien, solaire thermique, pompe à chaleur (le solaire thermique bénéficie par ailleurs d'une autre bonification Mon Projet Rénov)

→ **Les travaux privés (pour les personnes concernées)**

- le remplacement des **menuiseries**
- dépose/repose ou remplacement / installation des **volets ou persiennes** (y compris isolation des coffres et motorisation)
- le remplacement des **chaudières individuelles et les radiateurs**
- l'installation de **système de régulation** et de **programmation de chauffage** (dont thermostats et robinets thermostatiques)
- remplacement ou isolation thermique des **portes des logements** donnant sur les communs ou sur l'extérieur