

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE L'AIDE RENOVATION « BAS CARBONE » **EN COPROPRIETES PRIVEES**



Le présent règlement a pour objet de définir les conditions d'attribution de l'aide proposée par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) pour la rénovation thermique des logements en copropriétés du territoire de l'agglomération.

Article 1 : Objectifs

L'aide accordée par la CdA vise à :

- Accompagner financièrement les projets de travaux de rénovation énergétique en copropriété,
- Proposer un système d'aide permettant de mieux financer les rénovations performantes et BBC,
- Répondre aux objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial et de La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC - rénovation bas carbone et développement des énergies renouvelables).

Article 2 : Conditions d'éligibilité

Pour être éligible à l'aide de la CdA, les bénéficiaires doivent respecter les conditions suivantes :

- Être un immeuble de logements collectifs sous statut de copropriété privée
- Être inscrit au registre des copropriétés
- Se situer sur le territoire l'Agglomération Rochelaise
- Être composée d'un minimum de 75% des lots principaux ou 75% des tantièmes principaux à usage principal d'habitation
- Avoir fait l'objet d'un dépôt de permis de construire de plus de 15 ans.

NB : les copropriétés éligibles à l'expérimentation « petite copropriété » de l'Anah (délibération n°2023-49), applicable aux copropriétés de 20 lots ou moins, comprenant au minimum 65 % de lots d'habitation peuvent également mobiliser l'aide locale de la CdA.

Ne sont pas éligibles :

- Tout ensemble immobilier non régi par le statut de la copropriété (loi du 10 juillet 1965 et décret du 10 mars 1967) : monopropriété, propriété démembrée, propriété en indivision, viager, etc... ainsi que les copropriétés horizontales.

Article 3 : Objet et montant des subventions

3.1. Aide à l'ingénierie

Les copropriétés éligibles au dispositif MaPrimeRénov' copros pourront bénéficier d'un Assitant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) gratuit pris en charge par la CdA. Cet accompagnement gratuit sera validé au cas par cas en fonction du niveau de maturité de la copropriété et de la pertinence du projet de rénovation envisagé.

3.1.1. Aide à la Maîtrise d'œuvre (MOE)

La mission de Maîtrise d'œuvre doit comprendre un programme global d'intervention de niveau « BBC Rénovation » chiffré, ou à défaut respectant un bouquet de travaux BBC-compatibles, et devra répondre aux conditions fixées par la délibération de l'Anah n°2023-49 du 6 décembre 2023 relative au dispositif MaPrimeRénov' Copropriété.

La prestation de Maîtrise d'œuvre comporte plusieurs étapes :

En amont des travaux

- prendre connaissance des documents d'étude (de type DPE collectifs selon la méthode 3CL 2021) du logement réalisé dans le cadre de la prestation d'AMO et des scénarii de travaux. après analyse architecturale du projet, prendre contact avec le service de l'urbanisme de la CdA et, si celui-ci est situé dans un périmètre protégé, se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF),
- consultation des entreprises, analyse et validation des devis, validation du projet avec le Maître d'Ouvrage et signature du contrat de maîtrise d'œuvre.

Pendant la phase chantier

- planification, pilotage et coordination du chantier,
- organisation et direction des réunions de chantier,
- réception des travaux et suivi des levées de réserves.

Qualification des intervenants

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra intégrer des compétences pluridisciplinaires et intervenir dans plusieurs domaines :

- l'architecture,
- l'ingénierie thermique,
- En acoustique, structure et fluides (si le projet l'exige),
- l'économie de la construction,
- le pilotage et la coordination de chantier.

L'ensemble des prestataires intervenant sur les différentes phases du projet devra respecter les conditions d'exercice professionnel notamment en ce qui concerne les assurances et garanties réglementaires.

3.2. Aides aux travaux

Le principe de l'aide repose sur la rénovation de 2 ou 3 postes ou l'atteinte d'un niveau de performance après travaux (gain énergétique de 35% après travaux ou niveau BBC rénovation). C'est-à-dire 4 niveaux d'aides (détaillés ci-après) proportionnels à l'ambition du projet et au niveau de performance atteint après travaux.

3.2.1. 4 niveaux d'aides pour les travaux de rénovation

Les travaux doivent concerner à minima 2 travaux sur l'enveloppe thermique du bâtiment et couvrir la totalité de la paroi donnant sur l'extérieur ou un volume non chauffé décliné de la façon suivante :

1. Bouquet 2 travaux : mur-plancher ou mur-plafond
2. Bouquet 3 travaux : mur-plancher-plafond.

Les travaux en rénovation globale (avec atteinte d'un seuil de consommation après travaux) seront également éligibles :

3. Rénovation permettant une réduction de la consommation après travaux de 35% et un niveau de consommation ne dépassant pas 150 kWh_{EF}/m².an après travaux,
4. Rénovation atteignant le niveau « BBC rénovation » avec une consommation après travaux inférieure à 80 kWh_{EP}/m².an.

Les critères techniques à respecter pour les bouquets de travaux sont ceux fixés par la réglementation Anah en vigueur au moment du dépôt du dossier.

Les travaux devront respecter les prescriptions des autorités compétentes en matière de protection et de conservation du patrimoine classé et/ou protégé du territoire ainsi que les règlements d'urbanisme.

Si un copropriétaire réalise des travaux d'intérêt collectif dans une partie privative, l'aide de l'Agglomération Rochelaise peut être attribuée sous réserve de respecter les autres conditions du présent règlement. Ces travaux peuvent également être financés dans le cadre d'aides « individuelles » versées directement au propriétaire (MaPrimeRénov' ou Certificats d'Economie d'Energie) sous forme de bonus.

Les autres travaux en partie privative, y compris les travaux sur des systèmes de chauffage individuel, ne sont pas finançables par cette aide.

3.2.2. Les bonus

- Bonus « menuiseries » pour le remplacement de menuiseries en travaux « individuels » = 1 000 € / logement
- Bonus « précarité » = de 750 à 1 000 € (dispositif existant porté par le service Habitat et Politique de la Ville)
- Bonus « Biosourcés » pour l'utilisation de matériaux d'origine animal ou végétal = 500 € / logement
- Bonus « confort d'été » pour l'installation d'équipement améliorant le confort en cas de forte chaleur (de type casquette solaire) = 500 € / logement
- Bonus « EnR » (énergies renouvelables) pour l'installation d'un système de production de chaleur renouvelable (chauffage ou eau chaude sanitaire) = 400 € / logement

/ Synthèse du règlement

Maitrise d'oeuvre			7 500 €	PIG
T R A V A U X	Niveau de performance de la rénovation	2 travaux	300 €	
		3 travaux	600 €	
		35%	1 500 €	
		BBC	3 000 €	
	Système de bonus individuels ou collectifs	Menuiseries	1 000 €	
		Bonus préca	1 000 €	
		Biosourcés	500 €	
		Confort d'été	500 €	
		Energies renouvelables	400 €	

Article 4 : Attribution de la subvention

L'ensemble des aides pour la rénovation énergétique des copropriétés du territoire est attribué au syndicat des copropriétaires. Le syndic assurera la répartition de ces aides selon la quote-part travaux de chaque copropriétaire.

Les dossiers de demande d'aides devront être déposés par un Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO).

Règlement Aide Bas Carbone Copropriété- CdA La Rochelle / Plateforme Rochelaise de Rénovation Énergétique

Article 5 : Dépôt du dossier de demande d'aides

Le régime d'aides applicable est celui en vigueur au moment du dépôt du dossier.

Les porteurs de projets, par l'intermédiaire de l'AMO, sont invités à prendre contact le plus en amont possible des projets avec la Plateforme Rochelaise de la Rénovation Energétique (PRRE).

Une fois complet les dossiers de demande d'aides devront être envoyés en version numérique à l'Agglomération de La Rochelle.

À chaque dépôt de dossier complet, un accusé de réception est envoyé au demandeur. La date de réception du dossier complet constitue le point de départ de la recevabilité des pièces justificatives nécessaires au versement de l'aide : **tout projet dont les travaux ont démarré avant la date de réception du dossier complet n'est pas éligible aux aides.**

Les dossiers incomplets ne seront pas instruits par le service instructeur. Sur demande de celui-ci, le maître d'ouvrage adressera dans le délai de quatre mois à partir de la notification les pièces demandées pour compléter le dossier. Si ces pièces n'ont pas été produites dans le délai imparti, le service instructeur se réserve le droit de notifier au demandeur le rejet du dossier.

Au cours de l'instruction, le service en charge de celle-ci pourra exiger la production de pièces nécessaires à la compréhension du dossier ou à la vérification des renseignements fournis, lorsque celles-ci s'avèrent indispensables au traitement du dossier. Dans ce cas, le dossier ne sera réputé complet qu'à réception des pièces demandées.

5.1. Demande d'aide Maitrise d'Œuvre (MOE)

L'aide est conditionnée à :

- la réalisation d'une étude thermique (méthode de calcul 3CL) qui propose plusieurs scénarii de travaux dont un projet BBC Rénovation,
- l'accompagnement par un opérateur assurant l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

La date de réception du dossier complet doit être antérieure à la date de démarrage de l'opération pour être éligible au dispositif d'aide.

Toutefois, sur demande écrite et justifiée de l'opérateur, une autorisation de commencement anticipé des prestations considérées comme éligibles au dispositif ,pourra être acceptée dès le dépôt du dossier. Elle ne préjugera pas de l'attribution réelle de l'aide.

Les demandes devront impérativement comprendre :

- une copie du procès-verbal de l'assemblée générale validant le lancement de la Maitrise d'Œuvre (MOe) dans sa globalité et indiquant clairement le rôle du conseil syndical et des copropriétaires dans le processus de prise de décisions,
- le RIB au nom du syndicat des copropriétaires,
- la fiche synthétique de la copropriété et l'attestation de mise à jour annuelle, comprenant le numéro de SIRET (obligatoire même pour les syndicats bénévoles) et le numéro d'immatriculation dans le registre des copropriétés,
- le devis détaillé des honoraires de MOe,
- l'étude thermique ou une évaluation thermique préalable,
- le contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO),
- le plan de financement du projet de rénovation.

5.2. Demande d'aide Travaux

Lors de l'ouverture de la demande d'aide et avant validation du dossier de consultation des entreprises (DCE), il sera demandé de déposer les pièces suivantes :

- un courrier d'intention dans lequel apparaît par écrit l'ambition du projet selon les critères de l'aide : 2 postes, 3 postes, rénovation performante ou BBC, datée et signée par le maître d'ouvrage de l'opération,
- le RIB au nom du syndicat des copropriétaires,
- la fiche synthétique de la copropriété et l'attestation de mise à jour annuelle, comprenant le numéro de SIRET (obligatoire même pour les syndicats bénévoles) et le numéro d'immatriculation dans le registre des copropriétés,
- le règlement de copropriété,
- la fiche synthétique de la copropriété et l'attestation de mise à jour annuelle,
- l'attestation de composition de la copropriété signée par le syndic de copropriété,
- rapport de l'enquête sociale réalisé par l'AMO,
- copie du dernier avis de non-imposition, d'imposition sur le revenu ou une copie d'Avis de situation déclarative à l'impôt sur le Revenu (ASDIR) de l'année précédant le dépôt du dossier (exemple : pour un dossier déposé en 2024, fournir l'avis d'imposition de 2023 sur les revenus de 2021) pour l'obtention du bonus individuel. Toutes les pages de l'avis doivent être transmises,
- L'évaluation thermique, l'audit ou le DPE collectif déjà réalisé,
- plans, coupe et photos du ou des bâtiments,
- plans de ventilation (en cas de recours à une ventilation double flux).

À ce stade et après analyse des pièces, la validation du mémoire technique ou tout élément de description technique de la mission rédigé par la MOE permettant de présenter la démarche réalisée et l'autorisation de démarrer la consultation des entreprises sera apportée par le service instructeur.

Dépôt des pièces complémentaires après notification des marchés de travaux et avant la réception des travaux :

- attestation et rapport de conformité des offres,
- devis ou Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) et Décomposition des Prix Globale et Forfaitaire (DPGF) notifiés aux entreprises pour les lots de travaux énergétiques,
- fiches techniques des isolants biosourcés mis en œuvre (en cas de sollicitation du bonus biosourcés),
- planning prévisionnel de l'opération,
- plan de financement de l'opération,
- procès-verbal de l'Assemblée générale de copropriété validant les travaux énergétiques de la copropriété.

Article 6 : Modalités de versement des aides

6.1. Demande de paiement de l'aide à la MOE

La demande de versement de l'aide doit se faire dans les 3 ans à compter de la demande de subvention.

Le délai peut être prorogé d'une année supplémentaire sur la base d'une demande justifiée, déposée au moins trois mois avant l'expiration du délai de 3 ans. Le versement du solde s'effectuera sur la base de :

- la facture d'honoraire de Maîtrise d'œuvre acquittée,
- la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux éligibles avec indication du nombre de logements rénovés,
- plan de financement définitif de l'opération,

- les rapports produits par le Maître d'Oeuvre en phase conception (diagnostic, évaluation thermique, Avant Projet Sommaire - APS), ainsi que le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

6.2. Demande de paiement des aides aux Travaux

La demande de solde est à transmettre après la réalisation des travaux de rénovation énergétiques et le paiement des factures dans un délai de 3 ans après la notification de la décision de financement de l'aide. Ce délai peut être prorogé d'une année supplémentaire, sur demande justifiée, déposée au moins trois mois avant expiration de ce délai de trois ans.

Au-delà de ce délai, la subvention attribuée sera caduque.

Le dossier de demande d'aide sera composé des éléments suivants :

- déclaration d'achèvement et de conformité des travaux éligibles avec indication du nombre de logements rénovés,
- état récapitulatif final des dépenses, avec les factures pour chacun des postes de dépenses relatifs au projet (travaux et frais connexes) avec qualifications des entreprises si elles ont changé,
- plan de financement définitif de l'opération,
- factures des lots énergétiques et fiches techniques des isolants biosourcés (sur demande),
- rapport d'équilibrage des réseaux hydrauliques de chauffage (si réalisé et sur demande),
- autorisation d'urbanisme ou attestation de décision tacite (sauf si déjà fournie),

L'instruction ne pourra débuter que si le dossier est complet. Le paiement de l'aide est conditionné au respect des engagements du bénéficiaire.

6.3. Cumul d'aides et écrêtement

L'aide de l'Agglomération Rochelaise à la MOE ne pourra excéder 50% du coût total de la prestation.

Et l'aide aux travaux sera plafonnée à 20% du coût TTC global des travaux éligibles. De plus, le montant d'aide par copropriété ne pourra pas excéder :

- 100 000 € pour des rénovations à 2 et 3 postes, ainsi que les projets performants (- 35%),
- 150 000 € pour les projets BBC.

6.4. Evolution du projet de travaux entre l'attribution de la subvention et son paiement

En cas d'évolution vers un projet plus ambitieux entre l'attribution de la subvention et son paiement, par exemple, passage d'un bouquet de 2 à 3 travaux, une subvention complémentaire peut être octroyée si les conditions précisées dans l'Article 3 sont respectées et sous réserve de la disponibilité de l'enveloppe allouée à l'aide bas carbone.

En cas d'évolution vers un projet moins ambitieux entre l'attribution de la subvention et son paiement, par exemple, passage d'un bouquet de 3 à 2 travaux, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de la subvention octroyée sera recalculé en tenant compte de cette évolution.

Article 7 : Processus d'instruction

Les étapes du processus d'instruction se décomposent de la façon suivante :

- dépôt de la demande auprès de l'Agglomération Rochelaise :
 - Par mail : copropriété@prre.fr

Règlement Aide Bas Carbone Copropriété- CdA La Rochelle / Plateforme Rochelaise de Rénovation Énergétique

- Pour courrier : Agglomération de La Rochelle / Service TERE, 25 quai Maubec / 17000 LR
- instruction de la demande en commission,
- décision d'attribution au bénéficiaire par courrier ou par mail. Cette décision reste assujettie à la production des pièces justificatives indiquées dans le présent dispositif.

Pour le versement de l'aide :

- demande de versement de l'aide par le bénéficiaire à l'appui des pièces requises,
- vérification des pièces justificatives par le service instructeur,
- versement de l'aide.

Le bénéficiaire s'engage à ne pas commencer les travaux avant d'avoir déposé son dossier d'aide sauf dérogation accordée par l'ordonnateur.

Article 8 : Engagements du bénéficiaire

Le bénéficiaire de l'aide s'engage à :

- mentionner le soutien de la communauté d'agglomération de La Rochelle dans tout support de communication et le logo de l'Agglomération,
- autoriser la CdA de La Rochelle à mentionner son soutien au projet de rénovation subventionné à travers tous ses supports, et l'utilisation publique des données de la copropriété à des fins de communication, de statistiques et de retour d'expérience,
- permettre la visite des lieux pour l'exercice du contrôle des travaux,
- obtenir les autorisations administratives nécessaires : Déclaration Préalable de travaux, Permis de construire, avis des bâtiments de France,
- **justifier le démarrage des travaux dans les 24 mois suivant la réception du courrier d'acceptation de l'aide accusant réception de tous les éléments.** Ce délai pourra être prolongé sur demande justifiée, déposée au moins trois mois avant expiration.
- présenter les factures acquittées dans le délai de 36 mois après la notification d'octroi de la subvention, et dans les 6 mois suivant la fin des travaux,
- le syndicat de copropriétaires s'engage à transmettre à la demande de l'Agglomération Rochelaise l'ensemble des données de consommation énergétique sur les 3 ans suite aux travaux, couvrant au moins 3 saisons de chauffe et les consommations des 3 saisons de chauffe avant travaux,
- faire réaliser les travaux par des entreprises qualifiées RGE (Reconnue Garant de l'Environnement),

En cas de non-exécution de ces obligations, le bénéficiaire perdra le bénéfice de la subvention.

Article 9 : Modalités de remboursement éventuel de l'aide

En application du I de l'article R. 321-21 du CCH et dans les conditions fixées au présent article :

- le retrait total de l'aide versée par la CdA et le reversement des sommes perçues sont prononcés en cas de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses,
- le retrait total de l'aide versée par la CdA et le reversement des sommes perçues peuvent être prononcés en cas de non-respect des prescriptions relatives aux aides (articles R. 321-12 à R. 321-21 du CCH, engagements conventionnels, présent règlement général, etc.),
- le retrait de l'aide et le reversement des sommes perçues peuvent être partiels dans les cas où les prescriptions relatives aux aides ont été respectées mais que l'opération n'a pas été réalisée intégralement sans que son intérêt global soit dénaturé.

Article 10 : Contrôles et sanctions

Toute déclaration frauduleuse ou mensongère, concernant notamment la description de l'état initial du logement ou la réalité des travaux engagés, est sanctionnée par les articles 313-1 et 441-6 du code pénal et devra donner lieu au remboursement de l'aide allouée par la CdA au titre du présent dispositif.

Article 11 : Conditions de recours

Compte tenu des imprécisions inhérentes aux simulations thermiques et des incertitudes relatives à la caractérisation de l'état initial du logement, les valeurs de consommations et d'économies d'énergie présentées peuvent différer sensiblement de la réalité, ce que le demandeur accepte et reconnaît.

Toutefois, tout différent résultant de l'interprétation ou de l'exécution de la convention devra faire l'objet d'une tentative de résolution amiable, préalablement à la saisine du tribunal administratif de Poitiers par la partie la plus diligente, en cas d'échec de celle-ci.

Article 12 : Traitement informatique et accès aux données

Les données à caractère personnel qui pourraient être recueillies dans le cadre d'une demande d'aide font l'objet d'un traitement informatique dont le responsable est la Communauté d'Agglomération de La Rochelle que vous pouvez joindre à l'adresse contact@agglo-larochelle.fr. Les informations collectées dans ce formulaire permettent un traitement de données ayant pour finalité la gestion de vos demandes d'aide financière dans le cadre de la rénovation énergétique. Le service Transition Energétique et Résilience Ecologique et ses sous-traitants sont destinataires de vos données. Vos données seront conservées pendant 9 ans. Le traitement ne prévoit pas de prise de décision automatisée.

Conformément à la réglementation (UE) 2016/679 du parlement européen en matière de données à caractère personnel, vous disposez des droits d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de limitation de vos données. Vous disposez également d'un droit de recours auprès de l'autorité de contrôle (CNIL) en cas de difficultés en lien avec la gestion de vos données personnelles, ou auprès du délégué à la protection des données de la Communauté d'Agglomération (dpd@agglo-larochelle.fr).

Article 13 : Entrée en vigueur, durée d'application et renouvellement du dispositif

Ce dispositif adopté par les délibérations du 3 juillet 2025, entre en vigueur à la date de l'adoption pour la période 2025-2026.

Il peut être renouvelé en fonction des objectifs, des crédits disponibles et des changements de réglementation. Ce dispositif est susceptible d'être actualisé par voie d'avenant.