

## Fiche 8

### Modalités de mise en œuvre d'un parcours de rénovation énergétique par étapes pour les dossiers des propriétaires occupants

**Réf :**

- *Délibération n° 2023-45 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et assimilés ;*
- *Délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 relative à l'adaptation de la liste des travaux recevables et autres dépenses associées.*

## Sommaire

<b>1.</b>	<b>Conditions de mise en œuvre de la rénovation par étapes.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1.</b>	<b>Condition d'une classe initiale du logement « E », « F » ou « G » avant la première étape de rénovation .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2.</b>	<b>Condition d'attribution et de paiement d'une première subvention pour une première étape de travaux de rénovation énergétique.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3.</b>	<b>Condition d'atteinte d'une classe du logement après travaux à l'issue de la seconde étape .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3.1.</b>	<b>Hypothèse 1 : la première subvention a été attribuée au titre de « MaPrimeRénov' Parcours accompagné ».....</b>	<b>5</b>
<b>1.3.2.</b>	<b>Hypothèse 2 : la première subvention a été attribuée au titre de « MaPrimeRénov' Sérénité » ou « Habiter Mieux Sérénité » pour la réalisation de travaux ayant permis un gain énergétique d'au moins 35%.....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Modalités de financement des travaux lors de la seconde étape .....</b>	<b>8</b>

Les aides à la rénovation énergétique des propriétaires occupants dans le cadre du dispositif d'aide « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » sont cumulativement conditionnées à la réalisation d'un projet de travaux :

- permettant un gain minimal de deux classes de performance énergétique du logement ;
- respectant certains critères techniques.

Les modalités de financement d'un projet de travaux de rénovation énergétique au titre du nouveau dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » sont synthétisées dans le tableau ci-après :

	Plafonds de dépenses éligibles	Ménages aux ressources très modestes (TMO)*	Ménages aux ressources modestes (MO)*
Gain de deux classes	40.000 € HT	80 %	60 %
Gain de trois classes	55.000 € HT		
Gain de quatre classes ou plus	70.000 € HT		
Bonification sortie de passoire		Majoration de 10 points du taux de subvention	
Ecrêtement		100 %	80 %
Accompagnement obligatoire	2.000 € (TTC)	100 %	80 %

*\*Condition de ressources du ménage appréciées selon les modalités définies par l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat*

Pour les logements classés « E », « F » ou « G », le dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » prévoit la possibilité de réaliser un projet de travaux de rénovation énergétique en deux étapes maximum sur une période totale de cinq ans, avec un plafond de dépense éligible adapté. Il est rappelé que le parcours de rénovation par étapes est réservé aux demandes d'aides déposées par les propriétaires occupants.

La présente fiche précise les modalités de réalisation d'un tel projet de rénovation énergétique par étapes.

## 1. Conditions de mise en œuvre de la rénovation par étapes

Afin de pouvoir rénover son logement en deux étapes de travaux, le demandeur doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

### 1.1. Condition d'une classe initiale du logement « E », « F » ou « G » avant la première étape de rénovation

La faculté de réaliser un projet de travaux de rénovation énergétique par étapes en bénéficiant d'un plafond de travaux adapté n'est ouverte qu'aux logements dont la classe initiale (donc avant la première étape de rénovation) est E, F ou G.

La classe du logement s'entend de la classe au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Elle est justifiée par l'audit énergétique ou l'évaluation énergétique produit dans le cadre du premier dossier de demande de subvention (déposé pour la réalisation de la première étape de travaux).

Cette classe est renseignée dans Op@l lors du dépôt du premier dossier de demande de subvention.

En cas de passage en DLC3 entre les deux étapes de rénovation du logement, le délégataire devra se rapprocher de la délégation locale pour vérifier la classe initiale du logement.

### 1.2. Condition d'attribution et de paiement d'une première subvention pour une première étape de travaux de rénovation énergétique

#### **Extrait de la délibération n° 2023-45 : Travaux subventionnables au titre de MaPrimeRénov' Parcours accompagné**

*« 2) la première subvention doit avoir été attribuée :*

- au titre de « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » ; ou*
- pour la réalisation de travaux financés par l'Anah ayant permis l'atteinte d'un gain énergétique d'au moins 35 % dans les conditions définies par instruction du directeur général. Ce gain énergétique d'au moins 35% est considéré comme équivalant à un gain de deux classes. »*

Dans la période de cinq ans suivant le dépôt d'une première demande de subvention ayant donné lieu à l'octroi d'une subvention pour des travaux de rénovation énergétique, tout demandeur peut déposer un second dossier de travaux de rénovation énergétique lui permettant d'atteindre un gain de classes plus ambitieux.

La première subvention doit avoir été attribuée pour un projet de travaux de rénovation énergétique au titre de l'un des dispositifs suivants :

- soit au titre de MaPrimeRénov' Parcours accompagné ;
- soit au titre de MaPrimeRénov' Sérénité permettant l'atteinte d'un gain énergétique minimal de 35% ;

- soit au titre de Habiter Mieux Sérénité permettant l'atteinte d'un gain énergétique de 35 %, pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Aucune demande de subvention au titre de la seconde étape ne peut être déposée tant que la première subvention octroyée n'a pas été soldée.

### 1.3. Condition d'atteinte d'une classe du logement après travaux à l'issue de la seconde étape

**Extrait de la délibération n° 2023-45 : Travaux subventionnables au titre de MaPrimeRénov' Parcours accompagné**

*« les travaux réalisés au titre de la seconde demande doivent permettre au logement d'atteindre la classe suivante :*

*- pour les logements de classe « F » ou « G » avant tout travaux : au moins la classe « C » ;*

*- pour les logements de classe « E » avant tout travaux : au moins la classe « B ».*

Pour bénéficier du plafond de travaux adapté pour une rénovation par étapes, les travaux réalisés doivent permettre d'atteindre, à l'issue de la seconde étape, un certain gain de classe, déterminé en fonction de la classe initiale du logement avant travaux.

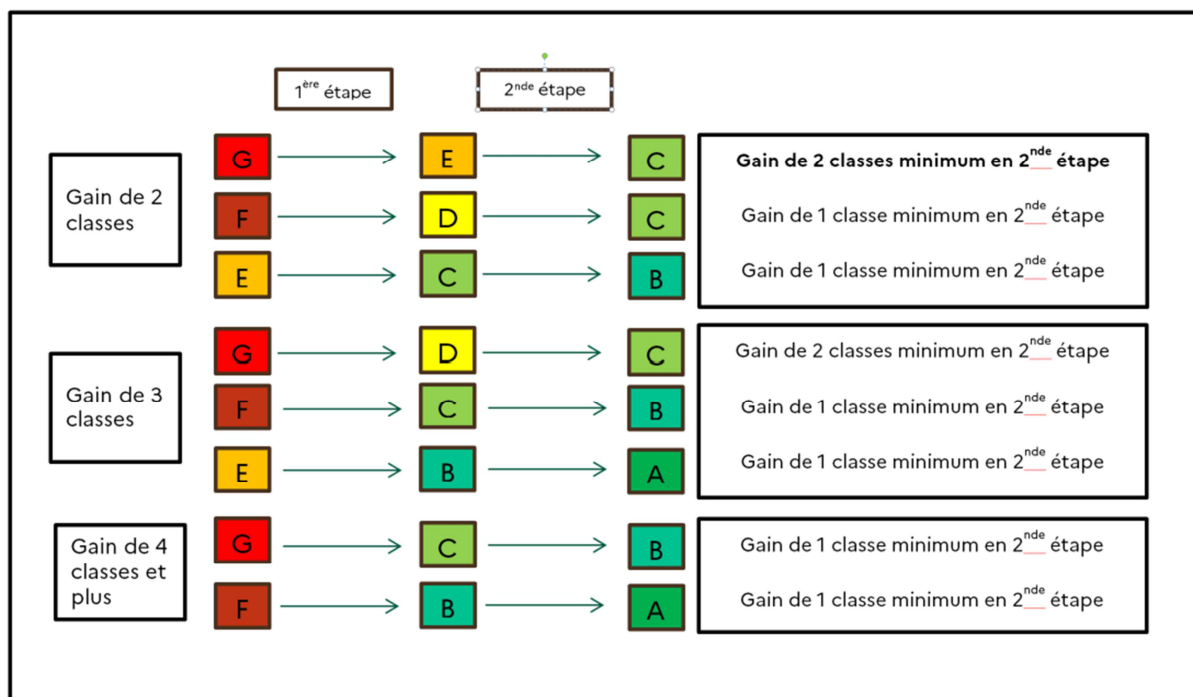
#### 1.3.1. Hypothèse 1 : la première subvention a été attribuée au titre de « MaPrimeRénov' Parcours accompagné »

Le second projet de travaux doit permettre d'atteindre à l'issue des deux étapes de travaux, un gain minimal de trois classes. La classe du logement après travaux est justifiée par le scénario de l'audit énergétique retenu par le demandeur et l'attestation de l'opérateur agréé « MonAccompagnateurRénov' » de fin travaux attestant, sur la base des factures remises, de la concordance des factures entre les travaux réalisés et les projets de travaux<sup>1</sup>.

Dans le cadre d'un parcours de rénovation par étape, après avoir réalisé un gain de deux classes lors de la première étape de travaux, il est possible de financer une seconde étape de travaux de rénovation énergétique ne permettant qu'un gain d'une seule classe.

**Point de vigilance** : Si la seconde étape de travaux est réalisée après expiration du délai de cinq ans, le dispositif de la rénovation par étapes ne sera pas applicable. Il faudra de nouveau atteindre un gain minimum de deux classes pour permettre le financement de nouveaux travaux de rénovation énergétique.

<sup>1</sup> Cf. 12° de l'Annexe I de l'Arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat modifié.



Point de vigilance concernant les projets de travaux réalisant un gain d'au moins quatre classes :

Pour les rénovations énergétique en une ou plusieurs étapes fondées sur un audit réalisé à compter du 1er avril 2024 et permettant un gain d'au moins quatre classes, les travaux de l'étape aboutissant à un gain d'au moins quatre classes doivent respecter le critère relatif aux déperditions thermiques du bâtiment (appelé Ubat) défini par l'article 3 de l'arrêté du 3 octobre 2023 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label prévu à l'article R. 171-7 du CCH.

Plus précisément, les déperditions thermiques par transmission à travers les parois et les baies du bâtiment, caractérisées par l'Ubat, doivent être inférieures à un Ubat de référence défini à l'article 3 de l'arrêté du 3 octobre 2023 précité<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Article d) du 2° de l'article 13-2 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

1.3.2. Hypothèse 2 : la première subvention a été attribuée au titre de « MaPrimeRénov' Sérénité » ou « Habiter Mieux Sérénité » pour la réalisation de travaux ayant permis un gain énergétique d'au moins 35%

La classe du logement avant travaux est justifiée par l'évaluation énergétique transmise dans le cadre de la première demande de subvention au titre de « MaPrimeRénov' Sérénité » ou de « Habiter Mieux Sérénité ». Par dérogation, il n'est pas nécessaire de vérifier que le projet de travaux associé à cette première demande de subvention comportait au moins deux gestes d'isolation de l'enveloppe du logement.

La classe du logement après travaux est justifiée par le scénario de l'audit énergétique retenu par le demandeur ou par l'évaluation énergétique.

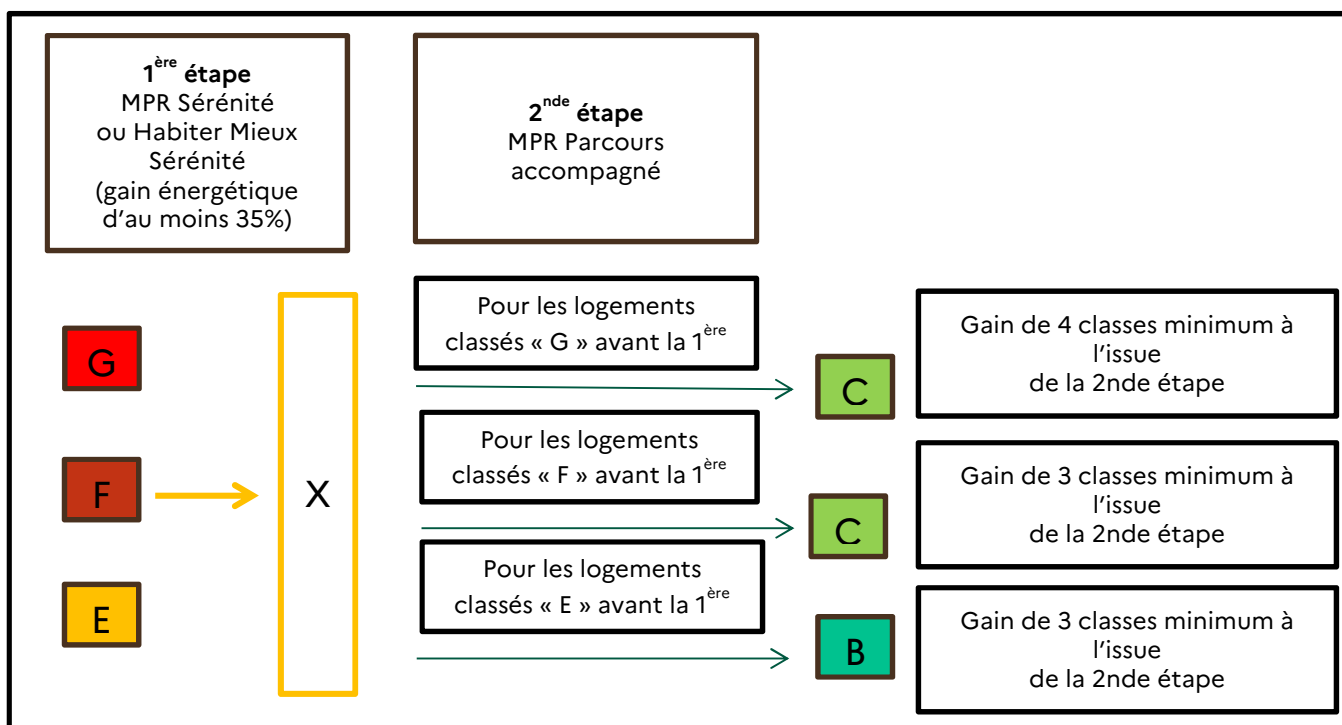
Dans le cadre d'un parcours de rénovation par étape, après avoir réalisé un gain de deux classes lors de la première étape de travaux, il est possible de financer une seconde étape de travaux de rénovation énergétique ne permettant qu'un gain d'une seule classe.

Point de vigilance : Si la seconde étape de travaux est réalisée après expiration du délai de cinq ans, le dispositif de la rénovation par étapes ne sera pas applicable. Il faudra de nouveau atteindre un gain minimum de deux classes pour permettre le financement de nouveaux travaux de rénovation énergétique.

La seconde étape de travaux doit permettre :

- aux logements « F » ou « G » d'atteindre au moins la classe « C » ;
- aux logements « E » d'atteindre au moins la classe « B ».

Le schéma ci-dessous présente l'ensemble des situations susceptibles d'être rencontrées :



**Point de vigilance concernant les projets de travaux réalisant un gain d'au moins quatre classes :**

Pour les rénovations énergétiques en une ou plusieurs étapes fondées sur un audit réalisé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024 et permettant un gain d'au moins quatre classes, les travaux de l'étape aboutissant à un gain d'au moins quatre classes doivent respecter le critère relatif aux déperditions thermiques du bâtiment (appelé Ubat) défini par l'article 3 de l'arrêté du 3 octobre 2023 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label prévu à l'article R. 171-7 du CCH.

Plus précisément, les déperditions thermiques par transmission à travers les parois et les baies du bâtiment, caractérisées par l'Ubat, doivent être inférieures à un Ubat de référence défini à l'article 3 de l'arrêté du 3 octobre 2023 précité<sup>3</sup>.

## **2. Modalités de financement des travaux lors de la seconde étape**

Lorsque les conditions précitées sont remplies, le demandeur bénéficie en seconde étape d'un plafond de dépense éligible égal à la différence entre :

- le plafond de dépense éligible associé au cumul des deux étapes de travaux ;  
et
- le montant de la dépense éligible associée à la première étape.

Afin de déterminer le plafond de dépense éligible associé au cumul des deux étapes, il convient de déterminer le gain de classes total en comparant la classe initiale avant la première étape et la classe finale atteinte après la seconde étape, puis d'identifier le plafond de dépense éligible associé à ce gain de classes total.

En cas de changement de catégorie de ressources du demandeur entre les deux étapes de travaux, il convient d'appliquer le taux correspondant à sa nouvelle catégorie de ressources.

En revanche, si le demandeur change de catégorie de ressources entre les deux étapes de travaux dans le délai de cinq ans, pour passer en catégorie « intermédiaire » ou « supérieure », il devra déposer sa demande de subvention sur la plateforme [Maprimerenov.gouv.fr](https://maprimerenov.gouv.fr) et le taux de subvention en deuxième étape sera fonction de sa catégorie de ressources au moment du dépôt du second dossier.

La bonification « sortie de passoire énergétique » ne peut pas être appliquée à la deuxième étape de travaux.

**Exemples de calcul des subventions dans le cadre de la rénovation par étape en application des règles d'écêtement :**

La dépense éligible de la première étape est soustraite au plafond de dépense éligible de la seconde étape. La subvention de l'Anah et les autres aides en seconde étape ne doivent pas dépasser l'écêtement en seconde étape.

---

<sup>3</sup> Article d) du 2° de l'article 13-2 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.



**1 - Pour un ménage TMO en passoire énergétique :**

Gain de 2 classes en première étape et gain de 1 classe en seconde étape.

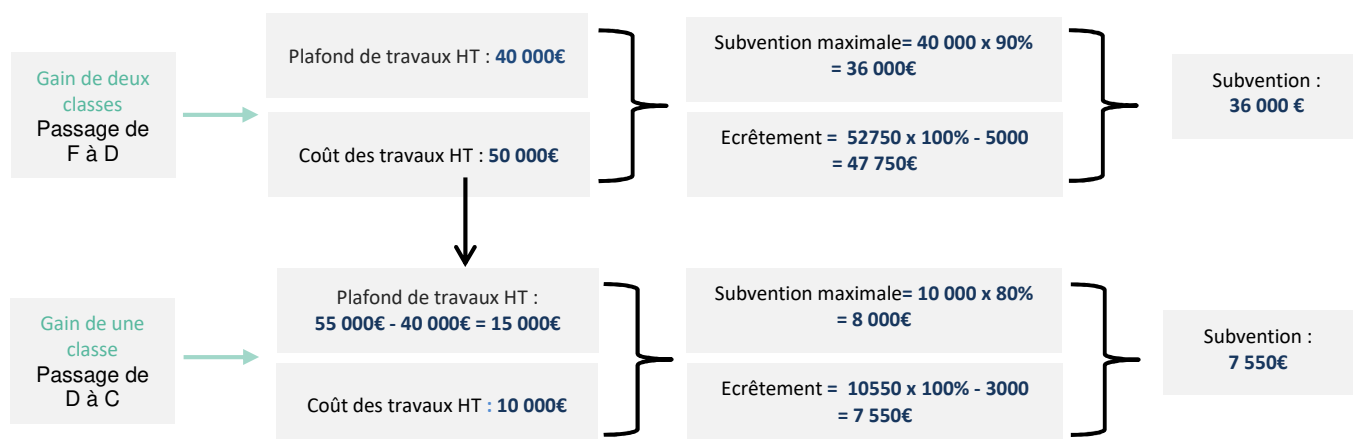
Taux de financement : 90% du HT (80% avec bonification 10 points car sortie de passoires en première étape) puis 80% du HT.

Plafond de dépense éligible : 40 000€ puis 55 000€.

Ecrêtement : à 100% du TTC.

Coût de travaux : 50 000€ HT puis 10 000€ HT (TVA à 5,5%).

Aide locales de 5 000€ puis de 3 000€.

**2 - Pour un ménage MO:**

Gain de 2 classes en première étape et gain de 1 classe supplémentaire en seconde étape.

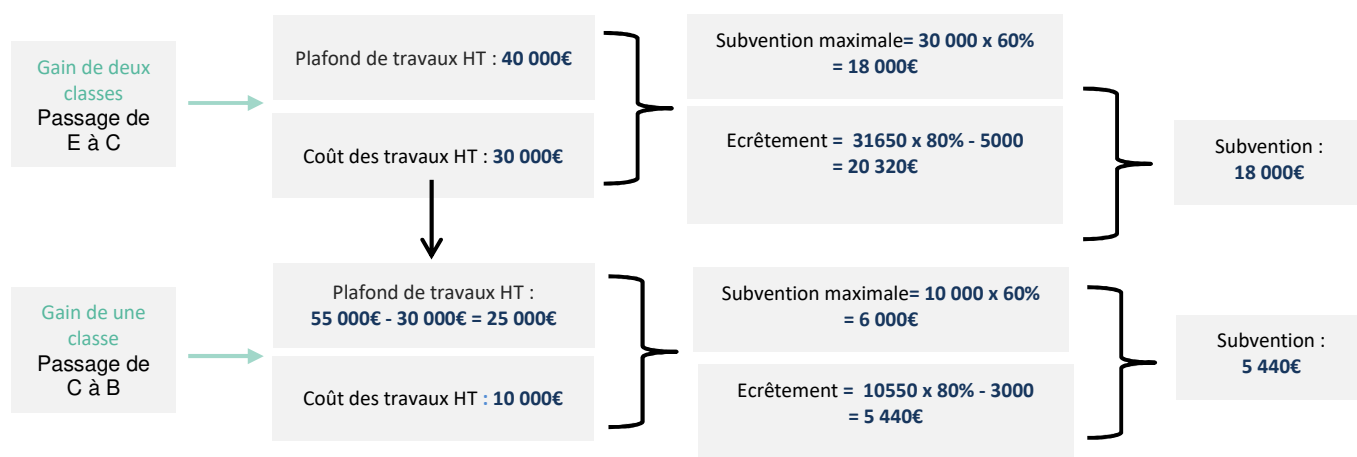
Taux de financement : 60% du HT puis 60% du HT.

Plafond de dépense éligible : 40 000€ puis 55 000€.

Ecrêtement à 80% du TTC.

Coût de travaux : 30 000€ HT puis 10 000€ HT (TVA à 5,5%).

Aide locales : 5 000€ puis 3 000€.



En cas de question relative à la mise en œuvre d'un parcours de rénovation par étapes, le service conseil et appui aux territoires de la direction des stratégies et des relations territoriales de l'Anah est à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information. Vous pouvez le contacter en remplissant le formulaire de contact du site ExtraRénov'.