



Crédit photos : ©RUCH MP / Agence d'Urbanisme de Lyon



OBSERVATOIRE
PARTENARIAL
DE L'HABITAT

MARS
2025



La rénovation énergétique du parc de logements en copropriété



Édito

« La précarité énergétique est un enjeu majeur tant sur le plan social que sur le plan écologique.

Ce travail sur l'éco-rénovation des copropriétés s'inscrit dans le cadre des publications annuelles de l'Observatoire partenarial de l'habitat animé par l'Agence d'urbanisme. Cette étude repose sur l'analyse statistique de différentes bases de données, sur un travail de recherches documentaires, ainsi que sur le recueil de la parole d'habitants et de professionnels du territoire. Cette publication revient sur l'évolution des politiques de lutte contre la précarité énergétique des copropriétés depuis les années 1990 jusqu'à la politique de rénovation actuelle, impliquant un écosystème d'acteurs complexe. Cette publication fait le parallèle entre les actions menées dans le parc de logements en copropriétés privées et celles menées dans le parc locatif social par les bailleurs sociaux.

Face aux enjeux environnementaux et sociétaux actuels, le secteur du logement doit s'adapter. Les logements représentent près de 30% de l'énergie finale utilisée en France, soit 10% des émissions de gaz à effet de serre. Pour atteindre l'objectif de neutralité carbone d'ici 2050, le rythme actuel de baisse de la consommation d'énergie et de décarbonation des logements doit fortement accélérer.

Le parc des copropriétés représente 28% des logements français. Le parc privé est identifié comme le plus exposé aux enjeux de rénovation énergétique, du fait des proportions de logements concernés, des singularités architecturales et urbaines de ce parc plus ancien que le parc social, et des difficultés des propriétaires et copropriétaires pour s'engager dans ces travaux.

Alors que les aides à la rénovation se développent et que les calendriers énergétiques pour les logements locatifs débutent en 2025, comment les copropriétés s'emparent-elles de la rénovation énergétique de leurs bâtiments ? Quels sont leurs choix de rénovation ? Quels sont les impacts pour les résidents ? Quel jeu d'acteurs mettre en œuvre pour faire aboutir les projets ? Quels sont les enjeux de politiques publiques ?

Cette publication porte une attention plus particulière aux petites copropriétés. En effet, alors que les mesures déployées autour de la rénovation énergétique ont porté leurs fruits sur les grandes copropriétés des années 1960-1970, qui connaissent actuellement une relative dynamique de rénovation, les petites copropriétés construites avant 1948 sont considérées comme un angle mort de la rénovation par les acteurs publics et privés de la rénovation et de la recherche. »

Renaud Payre

3^e Vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'habitat, du logement social et politique de la ville



Sommaire

INTRODUCTION	p. 7
I - LES COPROPRIÉTÉS ET LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : ÉTAT DES LIEUX DU PARC ET POLITIQUES DE RÉNOVATION	p. 9
État des lieux du parc de logements en copropriété	p. 10
<i>Un parc encore largement méconnu</i>	<i>p. 11</i>
Les caractéristiques générales des copropriétés dans le carré métropolitain	p. 12
De multiples indices de fragilité	p. 18
<i>Un travail de quantification des passoires énergétiques...</i>	<i>p. 23</i>
📖 <i>Le parc locatif social métropolitain : des caractéristiques et des enjeux distincts du parc privé en copropriété</i>	<i>p. 24</i>
📖 <i>Les copropriétés mixtes : entre parc social et parc privé</i>	<i>p. 26</i>
La politique de rénovation énergétique des copropriétés	p. 28
Les différentes facettes de l'intervention publique...	p. 29
<i>La Métropole de Lyon au chevet de ses copropriétés</i>	<i>p. 34</i>
De la lutte contre la précarité énergétique à la massification de la rénovation énergétique	p. 36
Ecoréno'v : une politique globale de rénovation énergétique du parc	p. 40
📖 <i>Un dispositif qui s'adresse également au parc social</i>	<i>p. 41</i>



II – LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ : ENTRE COMPLEXITÉS ET COLLABORATIONS	p. 43
Le parcours de rénovation, un parcours à obstacles	p. 44
La préparation du projet	p. 46
L'état des lieux de la copropriété	p. 48
La conception du programme de travaux	p. 50
<i>Des travaux standardisés, souvent inadaptés au bâti ancien</i>	<i>p. 52</i>
La réalisation des travaux	p. 53
Le suivi post-travaux	p. 54
Écosystème et jeux d'acteurs	p. 55
La maîtrise d'ouvrage en copropriété : un cadre juridique rigide, un défi collectif	p. 56
<i>Les « leaders énergétiques »</i>	<i>p. 59</i>
L'ingénierie de la rénovation énergétique : un écosystème sous contraintes	p. 62
CONCLUSION	p. 67



Une publication articulée avec la démarche du Livre blanc de l'habitat de la Métropole de Lyon

L'Agence accompagne ABC HLM dans la mise en œuvre de la proposition 7 du Livre blanc qui vise à encourager la réhabilitation du parc de logements pour un plus grand confort thermique et acoustique des habitants.

La méthodologie ainsi développée permet de traiter et de mettre en parallèle les investigations menées sur les deux segments de parc (social et privé). Ce travail en miroir met en lumière des bonnes pratiques et des expériences du parc social. Elles sont mises en regard du parc privé, afin de voir dans quelles mesures ces éléments peuvent ouvrir de nouvelles perspectives ou être inspirants pour le parc privé.





Introduction

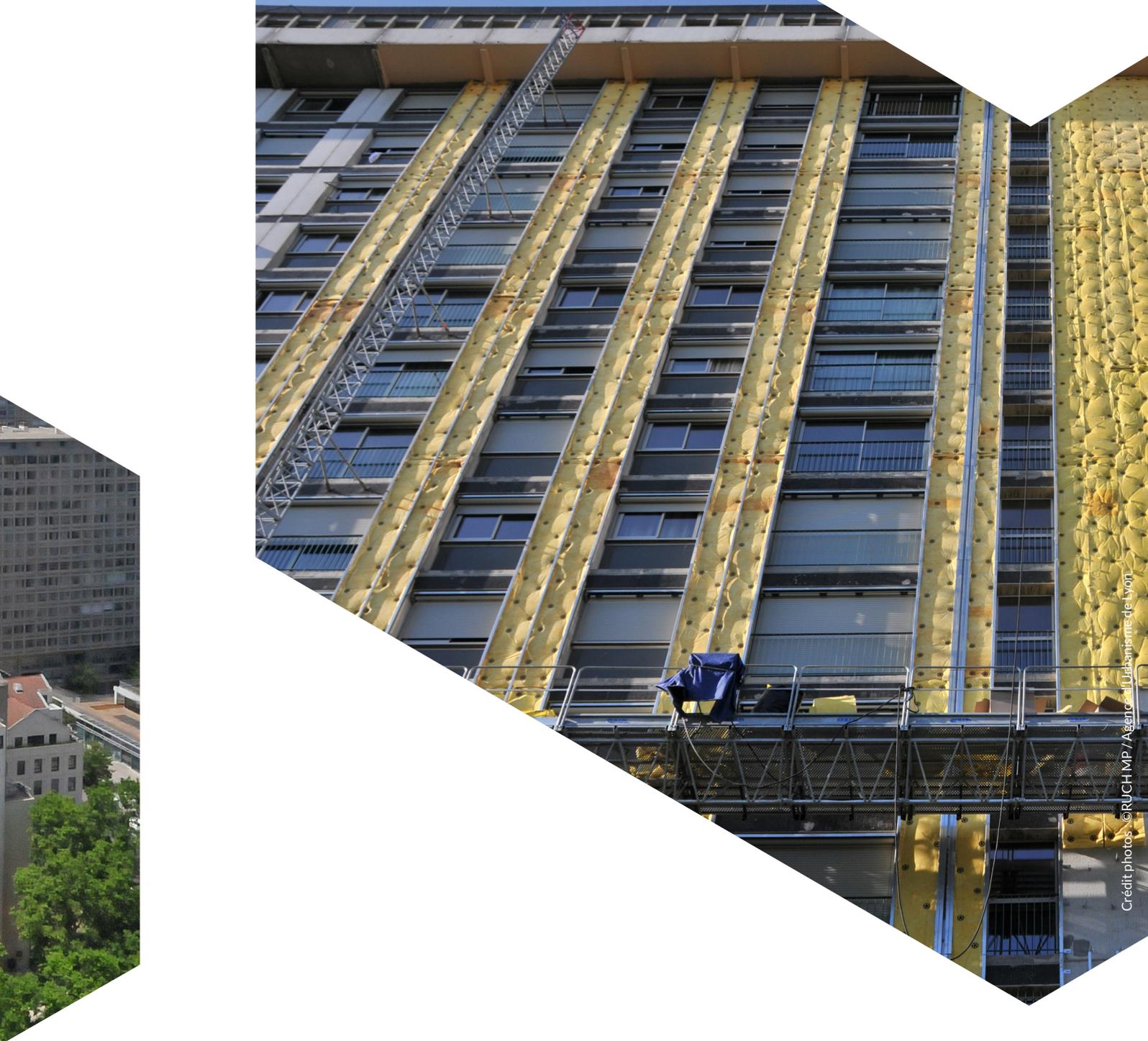
La rénovation énergétique des logements constitue un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique et la transition vers un modèle plus durable et équitable. Les immeubles en copropriété, qui représentent une part importante du parc résidentiel, sont particulièrement concernés en raison de leur ancienneté et de la faible performance énergétique de leurs équipements. Améliorer leur efficacité énergétique est essentiel pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, limiter la consommation d'énergie et lutter contre la précarité énergétique des ménages.

Au fil du temps, la politique de rénovation énergétique des copropriétés s'est progressivement renforcée. À l'origine, l'intervention publique ciblait principalement les immeubles en état de dégradation avancée, en privilégiant des actions lourdes de réhabilitation. Progressivement, elle s'est élargie à un public plus large, en intégrant des mesures plus incitatives, voire contraignantes. Cependant, la mise en œuvre de ces projets reste complexe, confrontée à des défis majeurs en matière de financement, de gouvernance et de conformité aux réglementations en vigueur. Il apparaît donc indispensable d'adopter des stratégies adaptées et de mobiliser l'ensemble des acteurs impliqués pour assurer le succès de la transition énergétique des copropriétés.

Cette publication accorde une attention particulière aux petites copropriétés, qui constituent un angle mort des politiques de rénovation actuelles. Contrairement aux grandes copropriétés, qui bénéficient d'un accompagnement et ont amorcé une dynamique de rénovation, les petites copropriétés rencontrent des difficultés spécifiques : ressources financières limitées, copropriétaires peu impliqués, gouvernance parfois fragile. Pourtant, leur intégration dans les dispositifs de rénovation est essentielle pour relever les défis de la transition énergétique à l'échelle du territoire.







Crédit photos : ©RUCH MP / Agence d'Urbanisme de Lyon

►

I – LES COPROPRIÉTÉS ET LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : ÉTAT DES LIEUX DU PARC ET POLITIQUES DE RÉNOVATION

État des lieux du parc de logements en copropriété

Le parc de logements en copropriété dans le carré métropolitain reflète l'histoire urbaine et le degré d'urbanisation des territoires qui le composent. Ce patrimoine bâti, caractérisé par une diversité de typologies, de tailles et d'époques de construction, est le fruit de dynamiques locales d'aménagement. Réparti entre centres anciens, zones périurbaines et grands ensembles, il illustre la pluralité des contextes urbains.*

Sur le plan de l'occupation, les copropriétés regroupent différents statuts de propriété et d'occupation, mêlant propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires, avec des situations souvent contrastées selon les secteurs. Ces disparités influent sur les dynamiques de gestion, en particulier dans les copropriétés fragiles, qu'il s'agisse de petites structures désorganisées, de copropriétés vétustes des centres anciens, ou de grands ensembles. Les indicateurs de fragilité, comme l'ancienneté de construction, des difficultés financières ou une faible performance énergétique, sont particulièrement marqués dans ces contextes spécifiques.

L'analyse du parc privé proposée ici est enrichie par un parallèle avec le parc locatif social, l'autre grand ensemble de logements collectifs du territoire. Ce rapprochement s'inscrit dans le cadre du Livre blanc de l'habitat porté par la Métropole de Lyon. La démarche vise à renforcer la cohérence des politiques de rénovation, notamment à travers la proposition 7 : « Une réhabilitation repensée pour un plus grand confort thermique et acoustique ». En mettant en lumière les complémentarités et les spécificités de ces deux parcs, le Livre blanc ambitionne de proposer des réponses adaptées aux enjeux de transition énergétique et de qualité de vie dans le territoire métropolitain.

Informations

* Le carré métropolitain regroupe plus de 1 300 communes dans un cadre de 125 km de côté. S'étendant de la zone bressane au nord jusqu'au seuil de Saint-Vallier au sud, des crêtes du Livradois Forez à l'ouest jusqu'à l'avant-pays Savoyard à l'est, son aire géographique constitue une réalité fonctionnelle et un espace de destin commun qui doivent être pris en compte par les politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement si l'on veut apporter des réponses pertinentes aux besoins de ses habitants et de ses entreprises, dans les différents domaines, économique, social et environnemental. Le « carré métropolitain » est le plus large espace d'observations et d'études d'Urban Lyon dans le cadre de ses missions « grands territoires » - Voir cartes pages 13 à 27



Un parc encore largement méconnu : approche méthodologique

La complexité et le manque de données harmonisées sur le parc en copropriété rendent son observation délicate, alors que son poids est prépondérant au sein du parc total de logements. Cette première partie de publication dresse un **état des lieux quantitatif** des logements en copropriété selon trois sources de données : les fichiers fonciers, le RNIC et CoproFF.

Les fichiers fonciers sont une base de données d'origine fiscale produite chaque année et qui constitue un état du territoire au 1^{er} janvier. Ces fichiers sont une base d'informations, permettant de quantifier et de qualifier le parc en copropriété. Ils apportent des éclairages sur leur volume et leur répartition en termes de nombre de copropriétés et de nombre de logements associés. Ils permettent également d'analyser la part des logements collectifs, la taille des copropriétés et leur ancienneté de construction. À l'échelle du carré métropolitain, **49 636 copropriétés** sont recensées selon les fichiers fonciers, révélant l'ampleur et la diversité de ce parc.

Le Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC) offre une perspective institutionnelle et officielle (*voir page 18, pour plus d'informations concernant le registre*). En 2023, **35 504 copropriétés** immatriculées y sont recensées dans le périmètre d'étude. Cette base permet d'examiner des dimensions particulières du parc, telles que la fragilité des copropriétés mesurée en fonction de la part

des sommes restant dues, ou encore la proportion de copropriétés ayant réalisé des travaux.

La base CoproFF est mise à disposition par le Cerema et l'Anah. C'est un nouveau référentiel national reposant principalement sur le croisement des données du RNIC et des fichiers fonciers. En 2022, CoproFF recense **36 015 copropriétés** dans le périmètre d'étude. Cette base apporte des éléments nouveaux concernant l'occupation des copropriétés, comme la répartition entre locatif privé, propriétaire occupant et locatif social. Elle permet aussi d'évaluer la présence de passoires énergétiques (étiquettes F et G) ainsi que les types de syndics en charge de leur gestion. De plus, CoproFF fournit une analyse de la répartition des copropriétés selon leur valorisation immobilière.

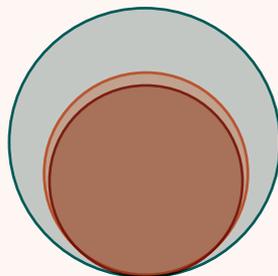
Les divergences entre les chiffres issus de ces trois bases de données illustrent les limites et les disparités des critères de recensement. Ces écarts résultent à la fois des différentes méthodologies de collecte et des difficultés liées à la mise à jour des données. Bien qu'elles permettent de dresser un panorama instructif, elles soulignent également les défis posés par l'harmonisation et l'exhaustivité des données, condition indispensable pour améliorer la connaissance de ce parc.

Des sources de données divergentes pour éclairer différents aspects du parc de logements en copropriété dans le carré métropolitain

49 636 COPROPRIÉTÉS

Fichiers fonciers 2022 :

- Répartition des copropriétés (en nombre de copropriétés et nombre de logements)
- Part des logements collectifs
- Répartition des copropriétés selon la taille
- Répartition des copropriétés selon l'ancienneté de la construction



35 504 COPROPRIÉTÉS

RNIC 2023 :

- Fragilité : répartition des copropriétés selon les « sommes restant dues »
- Part des copropriétés ayant réalisé des travaux

36 615 COPROPRIÉTÉS

CoproFF 2022 :

- Occupation des copropriétés (locatif privé, propriétaire occupant, locatif social)
- Part des copropriétés avec présence de passoires énergétiques (étiquettes F et G)
- Type de syndic
- Répartition des copropriétés selon leur valorisation



ETAT DES LIEUX DU PARC EN COPROPRIÉTÉ

Les caractéristiques générales des copropriétés dans le carré métropolitain*

Le parc de logements en copropriété du carré métropolitain présente une grande diversité de typologies, de tailles et d'époques de construction. Cela témoigne de l'histoire urbaine et des dynamiques d'aménagement propres à chaque territoire qui le compose, qu'il s'agisse de centres-anciens, de grands ensembles ou encore de zones périurbaines.

43 %

des logements dans le carré métropolitain (hors 71) sont en copropriété¹

76 %

des logements dans la métropole de Lyon sont en copropriété¹

97 %

des logements en copropriété sont des logements collectifs¹

Informations

¹ Source : fichiers fonciers 2022

Un parc de logements en copropriété inégalement réparti sur le territoire

En 2022, près de 50 000 copropriétés sont recensées à l'échelle du carré métropolitain¹. Elles regroupent près de 862 000 logements, soit **43 %** du parc total de logements de la zone d'étude. La proportion de logements en copropriété varie considérablement selon les territoires en raison de la superficie importante du carré métropolitain qui couvre à la fois des métropoles, des zones périurbaines et des territoires ruraux. La carte page suivante, à l'échelle des collectivités territoriales, illustre cette disparité.

La métropole de Lyon se distingue par la part la plus importante de logements en copropriété qui représente **76 % de son parc total de logements**, soit 585 000 logements répartis en 22 210 copropriétés. Cette part se démarque fortement de celles des autres collectivités, le second taux le plus élevé étant de 46 %.

Trois EPCI avec une part de logements en copropriété comprise entre 44 % et 46 % de leur parc total de logements ressortent sur la carte, mais les volumes de logements correspondant sont très variables. Saint-Étienne Métropole a **46 %** de son parc en copropriété ce qui représente 7 590 copropriétés et 102 700 logements. La CA Mâconnais Beaujolais a une part similaire mais cela ne représente que 60

copropriétés et 550 logements. Enfin, la CA Villefranche Beaujolais Saône a **44 %** de son parc en copropriété ce qui représente 987 copropriétés et 16 895 logements.

Quatre autres EPCI comptent plus de 1 000 copropriétés. La CA Porte de l'Isère en recense **1 016** regroupant 16 618 logements (32 % de son parc). La CA Vienne Condrieu, en compte **1 481** regroupant 14 200 logements (30 % de son parc). La CA Roannais Agglomération enregistre **1 511** copropriétés pour un total de 15 473 logements, soit **26 %** de son parc local. Enfin, la CA du Bassin de Bourg-en-Bresse compte **1 334** copropriétés regroupant 15 819 logements (22 % de son parc).

À l'opposé, pour dix-sept EPCI, les logements en copropriété sont largement minoritaires et représentent moins de 10 % du parc de logements. Ces disparités impliquent des enjeux de rénovation énergétique des copropriétés très variables d'un territoire à l'autre.

Dans l'ensemble du carré métropolitain, les copropriétés représentent 862 000 logements, dont **97 %** sont des logements collectifs**. La suite de l'étude ne concerne que ces logements collectifs en copropriété. Ils concentrent la majeure partie des enjeux de rénovation énergétique dans la région.

Précautions méthodologiques

* Ce travail a été mené à l'échelle du carré métropolitain, hors département de la Saône et Loire (71). L'analyse porte ainsi sur 48 des 52 EPCI du carré métropolitain.

** Les copropriétés étudiées ici sont composées principalement de logements collectifs. Le régime de copropriété peut également s'appliquer à des maisons individuelles construites sur un terrain commun, il s'agit alors de « copropriétés horizontales ». Ces dernières diffèrent des lotissements malgré leur apparence similaire. Dans une copropriété horizontale, chaque lot comprend une partie privative (la maison) ainsi qu'une quote-part des parties communes, comme le terrain sur lequel est édifiée la maison, les bâtiments et les équipements communs (voirie, parking, etc.). À l'échelle du secteur étudié, 90 % des copropriétés concernent des logements collectifs. Les copropriétés horizontales, peu présentes dans le carré métropolitain, ne sont pas incluses dans cette analyse.

57 %

des copropriétés comportent moins de 10 logements, et représentent

13 % du parc de logements en copropriété**Informations**

Précaution d'analyse : traitements portant sur le parc de copropriétés en collectif.

Une large majorité de petits ensembles immobiliers

Plus de la moitié des copropriétés du carré métropolitain sont composées de **moins de 10 logements**. Ces copropriétés de petite taille, bien que majoritaires (57 % des copropriétés du carré), ne représentent que 13 % des logements en copropriété du périmètre d'étude.

Les copropriétés de **tailles moyennes**, entre 10 et 49 logements, représentent 34 % du parc total de logements et 38 % des logements en copropriété.

Les ensembles plus importants qui comptent entre 50 et 199 logements, ne représentent que 8 % des copropriétés, mais abritent 36 % des logements en copropriété.

Enfin, les **très grandes copropriétés de plus de 200 logements sont rares**. Elles ne représentent qu'1 % des copropriétés mais concentrent 12 % des logements en copropriété.

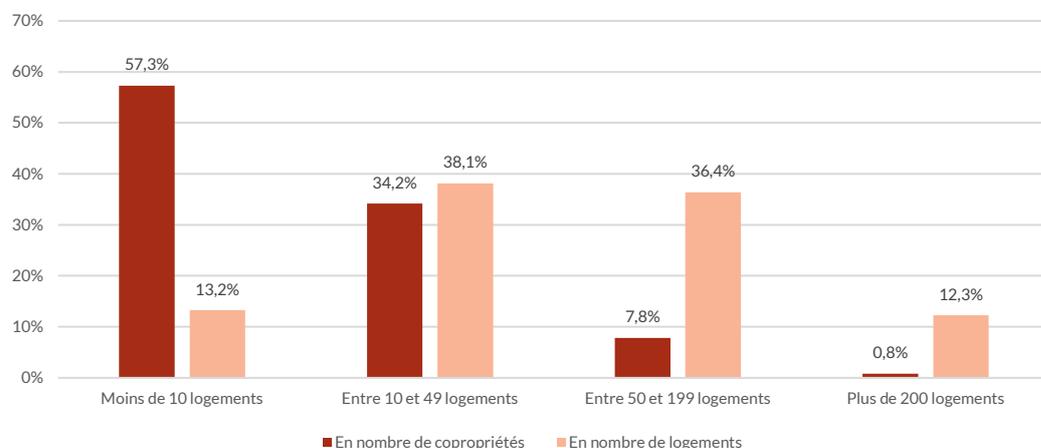
Certaines intercommunalités se caractérisent par une forte prévalence de petites copropriétés. Dans les CC du Val d'Ay, des Vals d'Aix et

Isable, de Charlieu-Belmont, ainsi que celle du Pays de Montfaucon, plus de 75 % des logements en copropriété se trouvent dans des immeubles de moins de 10 logements. Cette proportion atteint 83 % dans plusieurs d'entre elles. Dans les CC du Pays d'Urfé et du Pays Entre Loire et Rhône, la totalité des logements en copropriété se situe dans des petits ensembles immobiliers.

En revanche, les **grandes copropriétés de plus de 200 logements sont concentrées dans seulement 8 collectivités**. La Métropole de Lyon en regroupe 300 à elle seule, suivie par Saint-Étienne Métropole avec 31. La CA Roannais Agglomération en compte 3, et celle de Vienne Condrieu, 2. Enfin, les CA du Bassin de Bourg-en-Bresse, de Porte de l'Isère, de Villefranche Beaujolais Saône, ainsi que la CC de Miribel et du Plateau possèdent chacune 1 seule copropriété de cette envergure dans leur parc de logements.

Répartition des copropriétés du carré métropolitain par nombre de lots

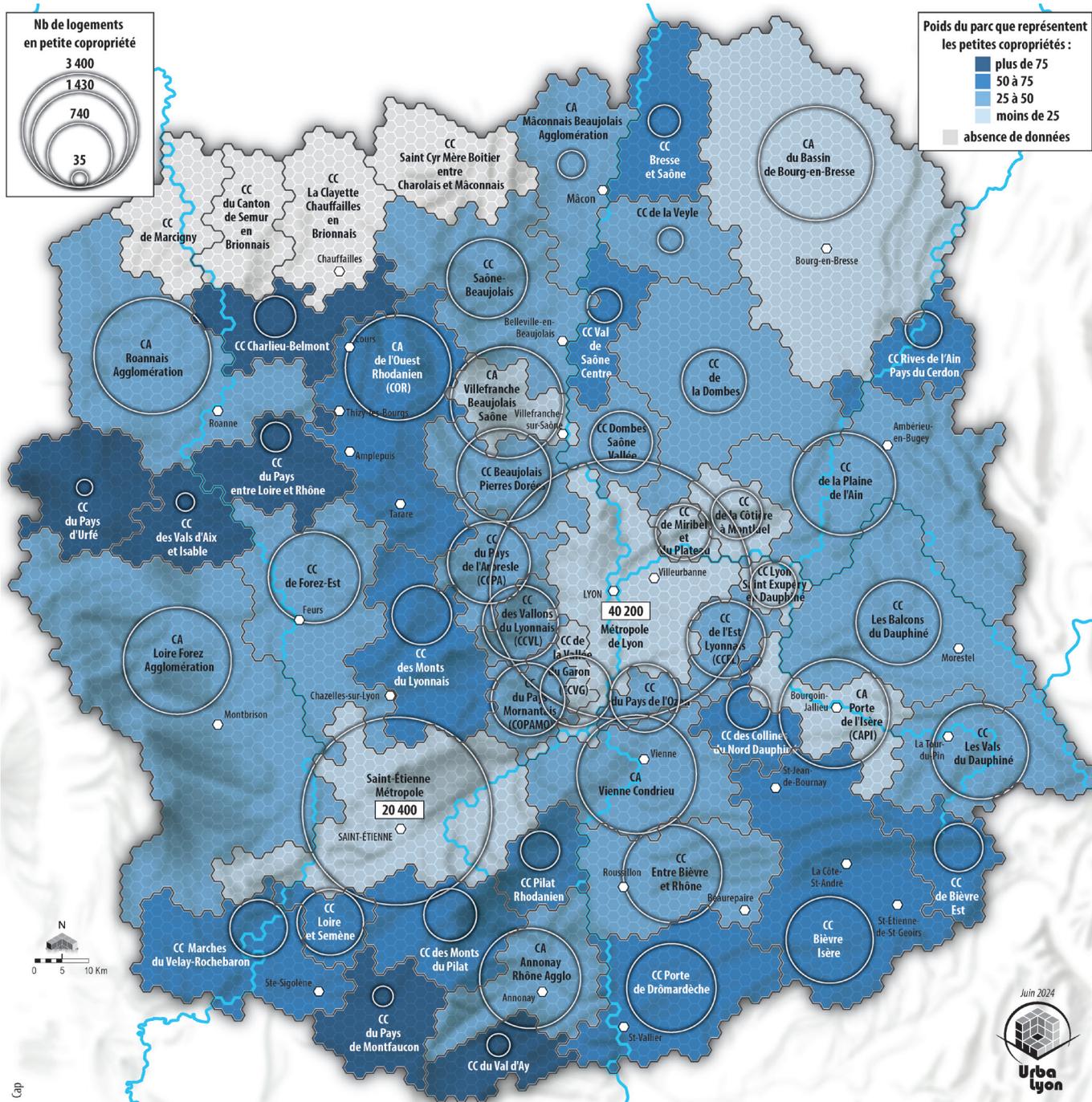
Source : fichiers fonciers 2022





Volume et poids du parc des petites copropriétés (<10 lots)

Source : fichiers fonciers 2022



53 %

des copropriétés ont été construites avant 1949, et représentent

22 % du parc de logements en copropriété

Un parc immobilier plutôt ancien, en particulier dans les secteurs ruraux

Parmi les 45 000 copropriétés constituées de logements collectifs, 53 % ont été construites avant 1949. Ces copropriétés qualifiées d'« anciennes », représentent 22 % des logements collectifs en copropriété. Elles sont majoritairement de **petite taille**, ce qui explique leur poids important dans le parc de copropriétés alors qu'elles représentent un faible volume de logements.

L'analyse de la taille des copropriétés montre que **plus la période de construction est récente, plus le nombre moyen de logements par copropriété augmente**. Les copropriétés construites avant 1949 sont souvent de petite taille (moins de 10 logements) et, à partir des années 1960, la taille moyenne augmente à environ 30 logements.

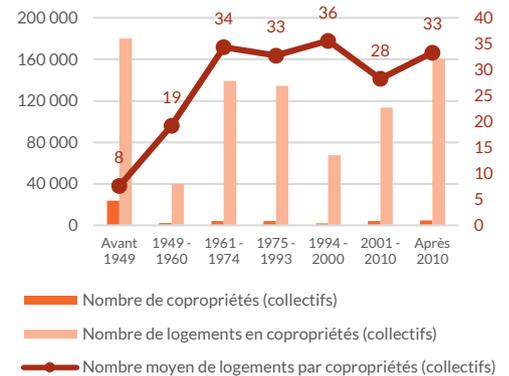
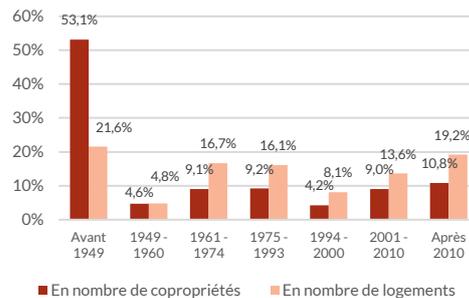
Certaines intercommunalités ont une majorité de copropriétés construites avant 1949. Parmi celles-ci figurent la CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon (50 %), la CA de l'Ouest rhodanien (54 %), la CC du Val d'Ay (70 %), la CC Charlieu-Belmont (74 %), la CC du Pays d'Urfé (74 %), la CC du Pays Entre Loire et Rhône (83 %), et la CC des Vals d'Aix et Isable (87 %).

Informations

Précaution d'analyse : traitements portant sur le parc de copropriétés en collectif.

Répartition du parc de copropriétés selon l'année de construction

Source : fichiers fonciers 2022



L'époque de construction et la performance énergétique

Les caractéristiques techniques influencent fortement la performance énergétique des logements avant réhabilitation, comme l'illustre la frise ci-contre réalisée par l'Anah. Dans le carré métropolitain, 53 % des copropriétés ont été construites avant 1949, soulignant l'ampleur des besoins de rénovation énergétique. Malgré les interventions déjà engagées, il reste difficile d'évaluer précisément l'ampleur des travaux nécessaires.

Selon les données CoproFF les passoires énergétiques (logements classés F et G) sont majoritairement situés dans des immeubles construits avant 1974, soit avant la première réglementation thermique. Sur les 36 015 copropriétés recensées, environ 5 808 (16 %) présentent des logements énergétiquement inefficaces. Cette proportion varie selon les secteurs, oscillant entre 0 % et 23 %.



PETIT COLLECTIF AVANT 1945

E F *

7,5 % des logements en France

- Bâti type immeuble à pan de bois, bâti sur galeries, petit immeuble faubourien
- Une diversité de modes constructifs et d'usages
- Situé dans les cœurs historiques de villes et villages



GRAND COLLECTIF AVANT 1945

E F *

5,7 % des logements en France

- Bâti type Haussmannien et assimilé, HBM (habitation à bon marché)
- Façade noble, construit en bois, pierre de taille, brique
- Situé en cœur des grandes villes et métropoles, caractéristique des extensions urbaines du XIX^e siècle



PETIT COLLECTIF 1946-1974

E *

2,4 % des logements en France

- Bâti type petit immeuble de l'après-guerre
- Généralisation de l'utilisation de matériaux industriels
- Situé dans les centres villes, dans les villes de la reconstruction

ÉVOLUTIONS ARCHITECTURALES

UTILISATION DE MATÉRIEAUX TRADITIONNELS

MAISON À PAN DE BOIS

CONSTRUCTION EN PIERRE DE TAILLE

HAUSSMANN

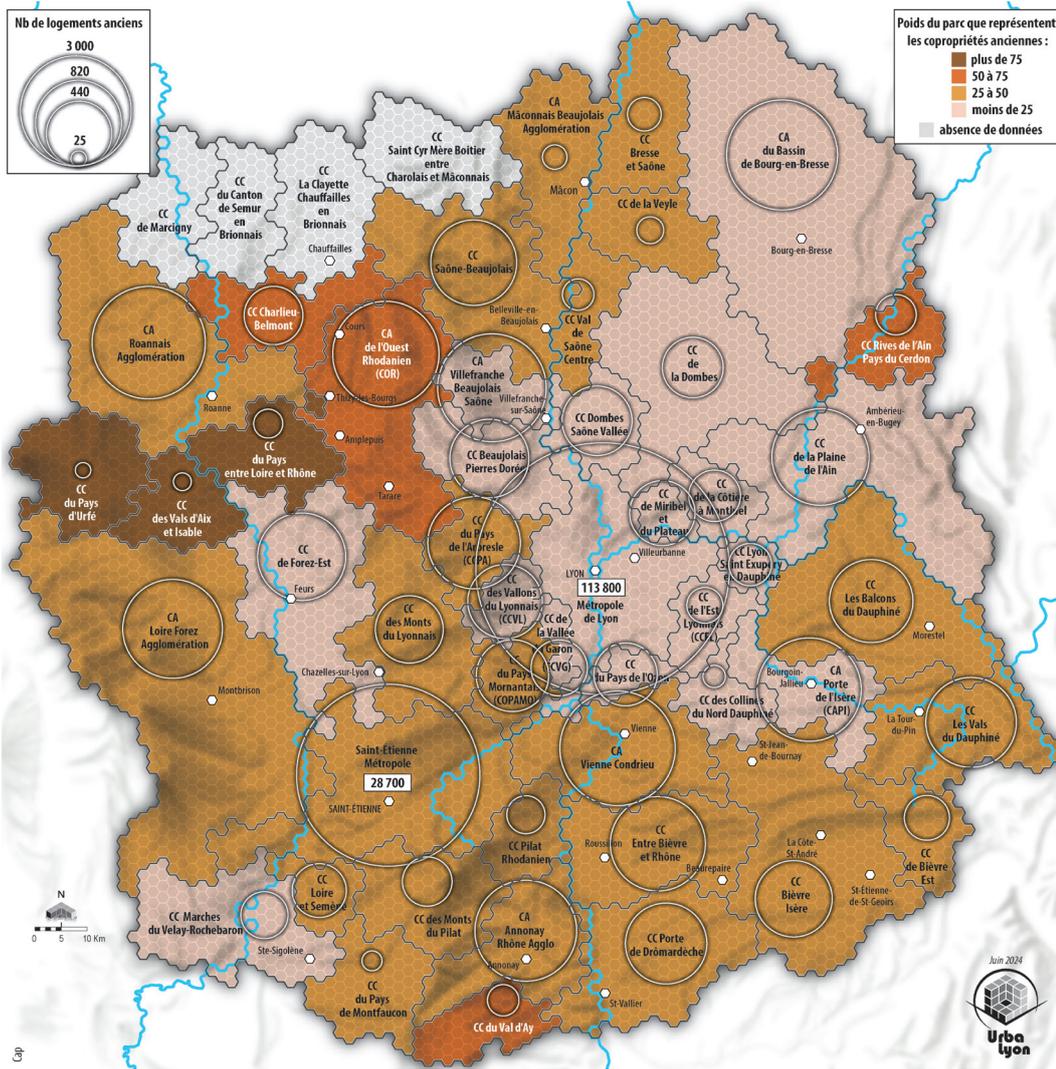
CENTRE ANCIEN VERNACULAIRE

XIX^e SIÈCLE

* Étiquette estimée avant travaux

Volume et poids du parc ancien en copropriété (construit avant 1949)

Source : fichiers fonciers 2022



GRAND COLLECTIF 1946-1974

E F *

9,9% des logements en France

- Bâti type grand ensemble de barres et de tours
- Construit selon les principes du modernisme, du « chemin de grue »
- Situé dans les centres et en périphérie des villes



PETIT COLLECTIF 1975-1989

E *

1,1% des logements en France

- Bâti type immeuble construit en « dent creuse »
- Isolation obsolète
- Situé dans les centres urbains



GRAND COLLECTIF 1975-1989

D *

4,5% des logements en France

- Bâti type HLM, grande copropriété, station balnéaire
- Façade parfois complexe à rénover
- Situé en centre et en périphérie des centres urbains



COLLECTIF APRÈS 1990

C *

14,4% des logements en France

- Bâti déjà isolé à minima selon RT1988 avec modes de chauffage à décarboner
- À proximité des centres urbains

CONSTRUCTION INDUSTRIELLE

MODERNISME

(HLM)

PREMIÈRE RÉGLEMENTATION THERMIQUE
DÉMOCRATISATION DU PAVILLON

POST-MODERNISME

(RT2005)

(RT2012)

EXTENSION URBAINE 30 GLORIEUSES

CHOC PÉTROLIER

MÉTROPOLISATION

ZAN



De multiples indices de fragilité

Le statut d'occupation d'une copropriété influence sa dynamique collective de gestion et son éventuelle fragilité financière. Les problématiques au sein du carré métropolitain sont diverses : immeubles vétustes de centre ancien, petites structures désorganisées, grands ensembles avec des enjeux de gestion et de rénovation énergétique...

11 %

des copropriétés sont considérées comme « fragiles »¹

Sources et définitions

¹Source : Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC)

Instauré par la loi ALUR en 2017, il a pour objectif d'améliorer la connaissance du parc en copropriétés et de mieux comprendre ses processus de fragilisation par la mise à disposition d'éléments comparatifs (charges, impayés, étiquette énergétique). L'immatriculation est obligatoire depuis le 31 décembre 2018 et génère un identifiant unique pour chaque copropriété. Leur inscription est à faire en ligne par le représentant légal de la copropriété ou par un notaire. Ce registre est géré par l'Anah.

²Selon l'Anah, une copropriété est estimée en situation de fragilité financière lorsque le taux d'impayés des charges de copropriété représente 8 % à 15 % du budget annuel pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 % à 25 % pour les plus petites.

³Source : CoproFF 2022

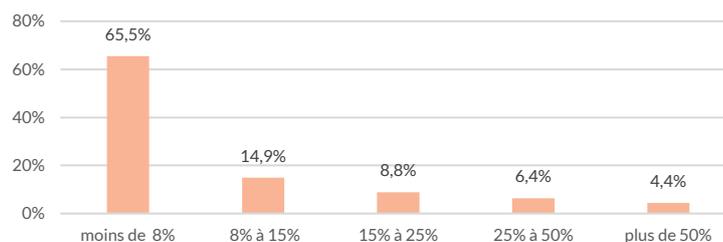
Des copropriétés en situation de fragilité financière *

Alors que plusieurs dysfonctionnements peuvent définir une copropriété fragile, c'est le critère financier qui détermine officiellement le statut de copropriété fragile. Ainsi, dans le carré métropolitain, **11 % des copropriétés sont qualifiées de fragiles** selon la définition de l'Anah². Sur les 26 850 copropriétés (parmi les 35 504 recensées dans le RNIC) ayant déclaré leur pourcentage de **sommes restant dues**, 11 % présentent un niveau de dettes supérieur à 25 % de leur budget annuel, ce qui les classe dans cette catégorie fragile.

À l'échelle de la métropole de Lyon, près d'un quart des copropriétés de plus de 200 lots est considéré comme « fragile », contre 11 % pour les copropriétés de moins de 200 lots.

Répartition des copropriétés du carré métropolitain selon les sommes restant dues**

Source : Registre National d'Immatriculation des Copropriétés au 30 juin 2023



*Notion de fragilité et procédure d'alerte

En 2009, un outil de droit commun a été introduit pour **agir en amont des difficultés des copropriétés**. Il s'agit de la **procédure d'alerte**. Cette procédure permet d'agir dès que le taux d'impayés atteint 25 % pour les copropriétés jusqu'à 200 lots (ou 15 % dans les copropriétés de plus de 200 lots). Elle permet, à la demande du syndic ou de 15 % des copropriétaires, la nomination d'un **mandataire ad hoc** par un juge. Celui-ci est chargé de réaliser un diagnostic de la copropriété et d'établir des préconisations visant à réduire les facteurs de risques de dégradation identifiés.

** L'indicateur, « répartition des copropriétés en fonction des sommes restant dues » permet de répartir les copropriétés en fonction de leur pourcentage de « sommes restant dues » par rapport au niveau des charges courantes et exceptionnelles et d'identifier les copropriétés « fragiles » pouvant faire l'objet d'une procédure d'alerte. Selon les acteurs interrogés lors de l'étude, cette notion de fragilité est à interpréter avec vigilance : « **C'est conjoncturel. Une copropriété peut être fragile seulement l'année n-2 et pas les autres années. L'indice de fragilité n'est pas très parlant sur la situation réelle de la copropriété car il est regardé à un temps T.** »

Source : Métropole de Lyon.

63 %

des copropriétés sans une majorité de propriétaires occupants¹

Informations

¹Source : CoproFF 2022.

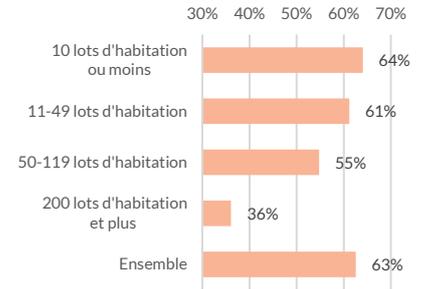
²Il convient de nuancer cette analyse qui porte sur le nombre de logements (indifféremment de leur taille) et non sur les quotes-parts de parties communes (exprimées en tantièmes ou millièmes).

La proportion de propriétaires occupants (PO) varie selon les copropriétés et leur présence majoritaire influence directement les processus décisionnels. À l'échelle du carré métropolitain, environ 43 % des logements en copropriété sont occupés par leurs propriétaires.

Toutefois, 63 % des copropriétés ne disposent pas d'une majorité de PO, rendant plus complexes les prises de décisions, notamment pour initier des projets de travaux². Ces « situations de minorité » sont fortement corrélées à la taille des ensembles immobiliers (voir graphique ci-contre).

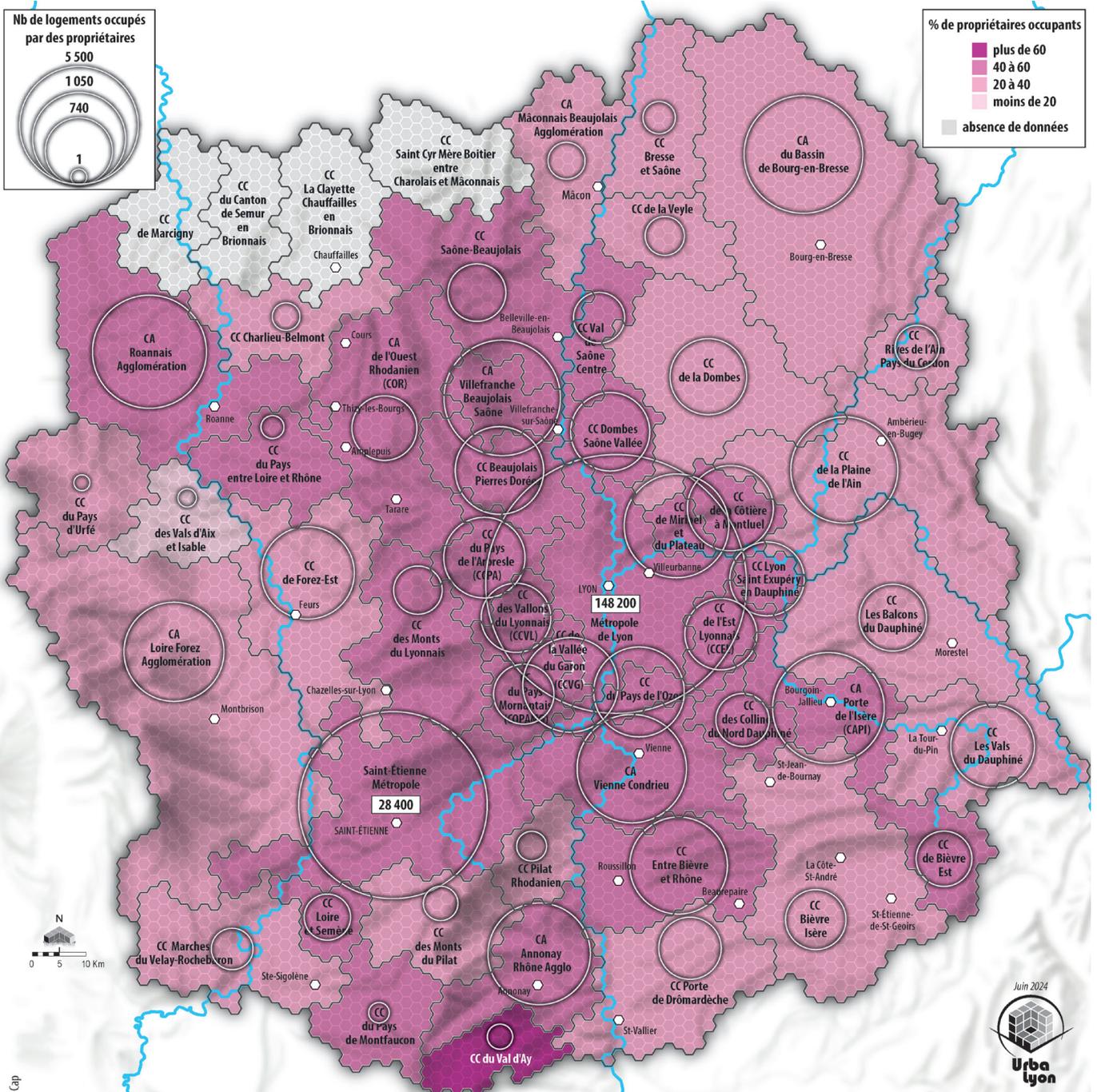
Part des copropriétés ne disposant pas d'une majorité de propriétaires occupants (nombre de logements)

Source : CoproFF 2022



Poids et volume des logements occupés par leurs propriétaires au sein du parc en copropriété

Source : CoproFF 2022





53 %

des copropriétés sont gérées par un syndic professionnel¹

4 %

des copropriétés sont gérées par un syndic bénévole¹

42 %

des copropriétés sont sans syndic connu ou renseigné¹

Une gestion professionnelle peu développée, motrice de travaux d'entretien et d'amélioration

Grandes copropriétés et syndics professionnels : moteurs de la rénovation énergétique

Les copropriétés de plus grande taille, notamment celles de plus de 200 lots, sont les plus enclines à réaliser des travaux de rénovation énergétique. En effet, **91 % des copropriétés de plus de 200 lots situées dans la métropole de Lyon ont déjà entrepris des travaux de rénovation, contre moins de 25 % pour les petites copropriétés de moins de 10 lots.** Au total, plus d'un tiers des copropriétés immatriculées au RNIC a déjà réalisé des travaux (35 %), et cette proportion atteint 43 % dans la métropole de Lyon. En outre, plus de la moitié des copropriétés du carré métropolitain sont gérées par des syndics professionnels, un facteur qui facilite la mise en place de projets de rénovation. Cette proportion varie en fonction de la taille de la copropriété : elle est de 46 % pour les copropriétés de 10 lots ou moins et atteint 86 % pour celles de plus de 200 lots. **Les syndics bénévoles sont sur-représentés dans les petites copropriétés : ils gèrent 6,5 % des copropriétés de 10 lots ou moins, contre moins de 1 % des ensembles immobiliers de taille supérieure.**

Les copropriétés désorganisées : un angle mort de l'observation

La connaissance des organes de gestion du parc en copropriété demeure lacunaire : **42 % des ensembles immobiliers identifiés sont sans syndic connu³.** Largement présent dans les petites copropriétés (51 % des ensembles de moins de 10 logements), le phénomène traduit l'incomplétude des données récoltées mais également **une véritable désorganisation des petites copropriétés. De nombreux immeubles fonctionnent ainsi sans organisation formelle⁴ ; un obstacle supplémentaire à la prise de décision collective concernant l'entretien, l'amélioration, voire dans les pires situations la conservation de l'immeuble.**

Informations

³ Non connu ou non renseigné dans la base CoproFF 2022

⁴ Absence de syndic, d'assemblée générale et/ou d'appels de charges basés sur un budget prévisionnel

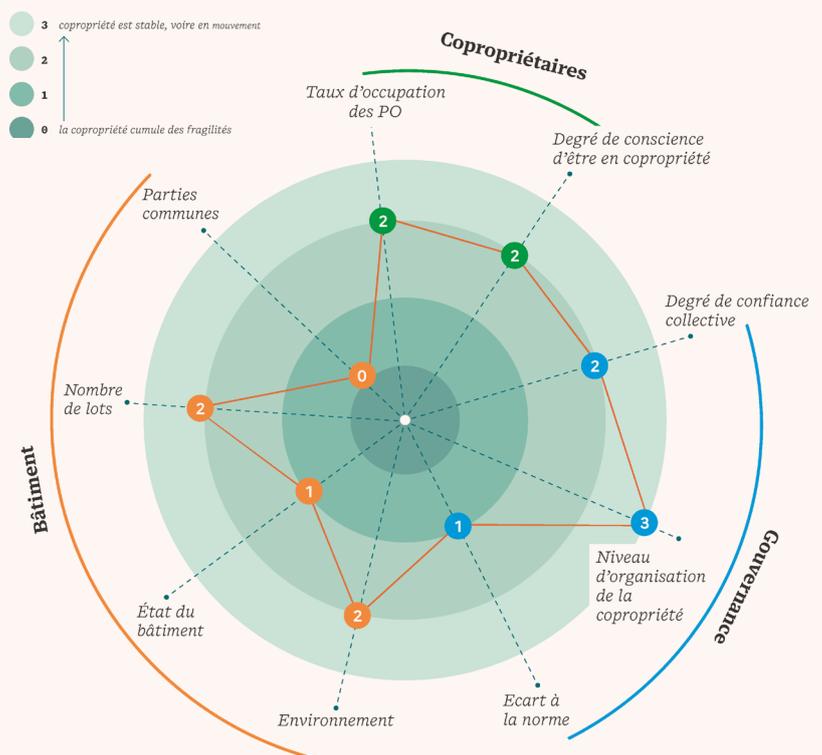
Des réflexions à l'échelle nationale pour mieux caractériser les petites copropriétés

La récente étude menée par l'Ademe et l'ONPE « Mettre en mouvement les petites copropriétés vers la rénovation et la transition écologique » a donné lieu à la publication d'un guide en septembre 2024 qui « dresse un état des lieux des connaissances et propose une boîte à outils pour mieux comprendre les petites copropriétés et donc, mieux les accompagner. L'objectif est de contribuer à la réflexion collective, d'inspirer les futurs plans d'actions, et d'aider les professionnels à progresser dans leurs pratiques ».

À partir de leurs analyses, les auteurs de l'étude ont identifié une dizaine d'indicateurs, qualitatifs ou quantitatifs, mesurables de manière objective ou subjective, qui permettent de décrire finement les caractéristiques des petites copropriétés en mobilisant, dans la mesure du possible, l'ensemble des éléments internes, contextuels, sociaux, architecturaux et structureaux pouvant influencer l'état global de la copropriété. Avec cette sélection d'indicateurs, un outil de description des copropriétés a été conçu. Il permet de brosser un portrait large d'une copropriété et de mesurer son degré de vulnérabilité ou, au contraire, de maturité à engager des travaux. Ces analyses sont faites selon trois grands axes : les copropriétaires, la gouvernance et le bâti.

Le radiogramme, un outil d'évaluation des situations

Source : Ademe & ONPE. (2024). Mettre en mouvement les petites copropriétés vers la rénovation et la transition écologique



16 %

des copropriétés comportent au moins un logement énergivore

Informations

¹Source : CoproFF 2022. 17 588 copropriétés disposent de données concernant leur valorisation immobilière.

Un décrochage immobilier corrélé à l'absence de rénovation énergétique ¹

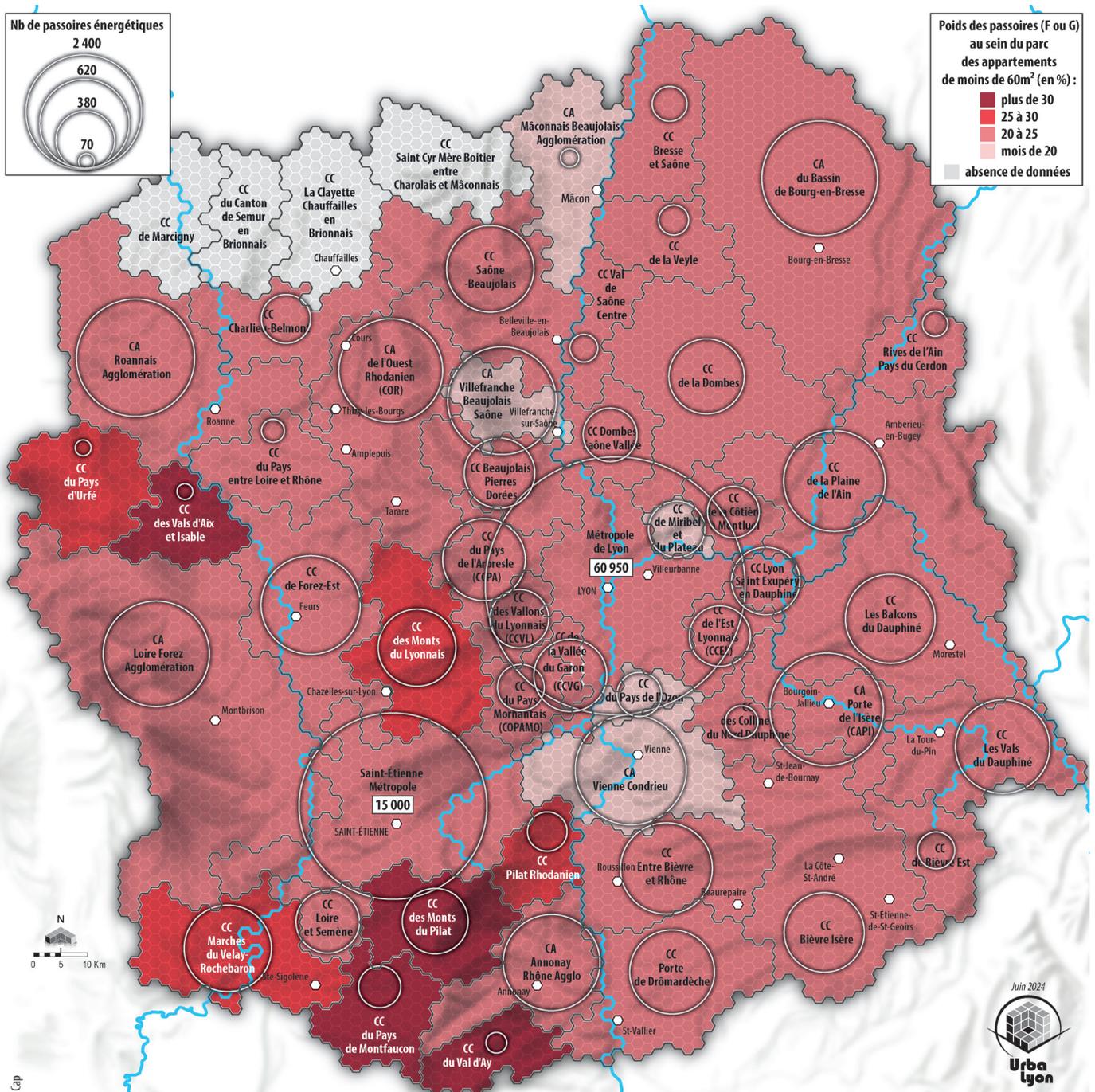
La présence de passoires énergétiques dans les copropriétés est corrélée à un phénomène de **décrochage immobilier**. A l'échelle du territoire d'étude, 22 % des copropriétés sont qualifiés de « très décrochés » ou « décrochés » par rapport au prix du marché immobilier pour un bien similaire. En revanche, 46 % sont considérées en valorisation intermédiaire (ni valorisées ni décrochées), et 32 % sont jugées « valorisées » voire « très valorisées » sur le marché. Ce décrochage est particulièrement marqué dans certains territoires où entre

35 % et 40 % des copropriétés sont qualifiées de « décrochées/très décrochées ».

En outre, on observe une **sur-représentation des passoires énergétiques dans ces copropriétés dites « décrochées »**, atteignant 25 % pour les copropriétés classées dans cette catégorie. Or, un logement doté de performances environnementales supérieures, peut avoir une valeur immobilière plus élevée qu'un bien similaire mais moins performant sur le plan énergétique. C'est la valeur verte du logement.

Volume et poids des passoires énergétiques au sein du parc des appartements de moins de 60 m²

Source : Etude Urba4 - Quantification et qualification des passoires énergétiques à l'échelle de la région (2023) - voir ci-contre





Performance énergétique des logements et dynamique de réhabilitation : un travail de quantification des passoires énergétiques mené à l'échelle de la région

Les dispositions de la loi Climat et Résilience (C&R) du 22 août 2021 et ses impératifs de rénovation énergétique et de lutte contre l'artificialisation des sols questionnent fortement les collectivités locales et les EPCI.

Progressivement, une part des logements sera considérée comme **non décente** en raison de sa faible qualité énergétique et interdite à la location. Dans ce contexte, les **stratégies des propriétaires bailleurs** sont difficiles à anticiper et varient suivant les contextes immobiliers locaux et les typologies d'acteurs concernés.

Il s'agit dès lors d'un défi d'ampleur pour l'ensemble des acteurs du logement. Au-delà des politiques d'accompagnement et d'aide à la rénovation énergétique, c'est l'ensemble des politiques du logement, d'urbanisme et de maîtrise de l'énergie qui doit être mobilisé pour répondre aux ambitions fixées par la loi.

Face à cet enjeu, le réseau des quatre Agences d'Auvergne-Rhône-Alpes (Aura), Urba4, et l'Ademe ont souhaité donner un cadre de réflexion et d'échange aux collectivités, EPCI et acteurs de l'habitat de la région par la réalisation d'une étude dédiée, amorcée en 2022.

Développement d'un outil de quantification des passoires thermiques pour l'ensemble des territoires d'Aura

Le développement d'une méthodologie¹ de quantification a permis d'améliorer la connaissance des passoires thermiques à l'échelle de la région pour **mieux appréhender les effets du retrait des passoires thermiques des marchés locatifs locaux, en tenant compte des spécificités locales.**

L'analyse effectuée a permis d'avoir une vision globale des passoires énergétiques potentielles à l'échelle régionale, avec une attention particulière sur le parc locatif privé. Les travaux de quantification indiquent que **la probabilité d'être une passoire est d'autant plus forte que le logement est petit et ancien.** Le risque de contraction du parc locatif privé à vocation sociale avec un effet de report de la demande vers le parc social public est à prendre en compte pour les EPCI.

A l'échelle du carré métropolitain, 21 % des petits appartements sont des passoires énergétiques (classés F ou G). Cette proportion varie entre 19 % et 37 % selon les EPCI du territoire (carte ci-contre).

Analyse des leviers mobilisables et remobilisables par les territoires pour agir sur les passoires thermiques

L'étude s'est concentrée sur l'identification des outils existants mobilisables pour répondre aux enjeux des passoires thermiques, en tenant compte des spécificités territoriales. Dans les **zones urbaines**, dotées de dispositifs comme les PLUi ou les PCAET, les politiques de requalification doivent être intensifiées pour traiter un volume important de passoires dans des délais serrés. En **milieu rural**, où les moyens et cadres d'intervention sont plus limités, les actions sont souvent ciblées à petite échelle, notamment via des dispositifs comme le permis de louer ou la taxe sur les logements vacants.

Un enjeu commun aux territoires réside dans la fiabilisation des données sur les passoires thermiques, indispensable pour des actions efficaces. Plus globalement, le problème des passoires reflète une obsolescence accrue du parc face à des enjeux tels que la vacance, la surchauffe estivale et l'inadaptation aux modes de vie actuels.

Avec les exigences du Zéro artificialisation nette (ZAN), la rénovation du parc ancien devient incontournable, nécessitant des politiques renforcées et une mobilisation accrue des acteurs publics, privés et des ménages. Requalifier le logement existant s'avère encore plus complexe que construire, mais représente une priorité face aux défis climatiques et sociaux.

Informations

¹ La méthodologie est basée sur une extrapolation des DPE (diagnostic de performance énergétique) « réels » reprenant la méthodologie nationale du SDES (service des données et études statistiques). Elle permet de donner les grandes tendances sur le territoire, mais sont à prendre avec prudence ; des études locales plus fines permettent d'affiner ces estimations.



Passoires thermiques : de la nécessité d'unir nos efforts, étude Ademe/Urba4



Le parc locatif social métropolitain : des caractéristiques et des enjeux distincts du parc privé en copropriété

Le parc locatif social, aux côtés du parc privé, représente un autre ensemble majeur de logements collectifs. Face à des enjeux de rénovation énergétique importants, ce secteur doit répondre à des défis de performance thermique et de confort pour ses locataires.

Dans le cadre du Livre blanc de l'habitat porté par la Métropole de Lyon, un lien fort est établi entre le parc social et le parc privé, afin d'harmoniser les stratégies de rénovation. Ce rapprochement vise à garantir une approche cohérente des politiques publiques, qui prennent en compte les spécificités des deux parcs tout en renforçant leur complémentarité.

L'objectif est d'offrir des réponses adaptées aux défis de la transition énergétique et d'améliorer le confort des habitants, qu'ils soient locataires dans le parc social ou propriétaires dans le parc privé.

Un parc inégalement réparti qui présente des enjeux moindre en matière de rénovation thermique

Le parc locatif social de la métropole de Lyon bénéficie d'une connaissance plus approfondie que son pendant privé, grâce à un recensement exhaustif et régulier via le fichier RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux). **Au 01/01/2023, ce parc compte 157 728 logements sociaux**, dont 143 230 sont ouverts à la location.

La répartition des logements sociaux dans le territoire métropolitain est marquée par des disparités importantes. Lyon concentre à elle seule 34 % de ces logements, suivie de Villeurbanne (12 %), Vénissieux (8 %) et Vaulx-en-Velin (6 %). Environ 31 % du parc social se situent dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), répartis sur seize communes de la métropole.

La quasi-totalité des logements locatifs sociaux (93 %) dispose d'une étiquette énergétique. 142 997 DPE ont été effectués avant juillet 2021 et 12 069 après cette date, selon une nouvelle méthodologie intégrant davantage les enjeux climatiques. Avant la réforme de juillet 2021, les DPE révélaient que 3 % des logements étaient classés F ou G pour la catégorie « énergie », tandis que 8 % l'étaient pour la catégorie « effet de serre ». Après cette révision, les étiquettes F et G représentent respectivement 4 % des logements diagnostiqués. Cette évolution reflète une meilleure prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans le calcul des étiquettes énergétiques.

Près de 46 % des logements sociaux restent classés D ou E, ce qui souligne un enjeu crucial de requalification énergétique à court terme. Malgré cela, **le parc locatif social présente globalement de meilleures performances énergétiques que le parc privé.**

Une part de logements de plus de soixante ans légèrement plus faible dans le parc social de la métropole de Lyon que dans le parc en copropriétés privées

Le parc ancien, construit il y a plus de soixante ans, représente moins d'un quart (23 %) du parc locatif social de la métropole de Lyon, alors qu'il représente 25 % de l'ensemble des logements en copropriété.

En 2023, l'ancienneté du parc locatif social de la métropole est de quarante-trois ans. Celle-ci varie selon les communes et les arrondissements. Elle va de moins de quinze ans pour les communes où le parc s'est développé récemment et dont le nombre de logements sociaux est relativement faible : Jonage (cinq ans, 21 logements sociaux), Cailloux-sur-Fontaines (douze ans, 37 logements sociaux), Lissieu (douze ans, 118 logements sociaux), Fleurieu-sur-Saône (quinze ans, 38 logements sociaux) ; à quatre-vingt-sept ans pour Lyon 1 qui compte 2 468 logements sociaux en 2023. D'après une étude de l'Ancols (Agence nationale de contrôle du logement social) de 2022, cette ancienneté n'a, a priori, aucun d'impact sur la rénovation énergétique¹ :

« L'ancienneté du parc détermine faiblement la rénovation thermique (...). Les tris croisés et l'analyse des moyennes ne montrent pas d'impacts significatifs selon l'ancienneté des logements. Les bailleurs dont le parc est composé en grande partie de logements construits avant 1965 ont mené en moyenne un peu plus d'opérations de rénovation que ceux dont le parc est fortement composé de logements construits après 2000 (10 % des logements de leur parc ont été concernés, pour 8 % des bailleurs dont le parc est plus récent). Ils sont également un peu plus nombreux, 24 % contre 19 %, à avoir conduit des opérations sur plus de 15 % de leur parc. Ces différences ne sont que très peu significatives, les écarts observés entre les coûts ne le sont pas. »

Une proportion significative de petits logements dans le parc social

Plus d'un tiers du parc locatif social de la métropole est composé de T3 (35 %). Néanmoins le volume de petits logements (T1/T2) reste important (31 %). Des interrogations/réflexions autour des enjeux de rénovation de ces petits logements existent.

A titre comparatif, le parc social de la métropole compte 10 % de T1 alors que cette typologie représente 12 % du parc de logements collectifs en copropriétés.

D'après le rapport final de l'étude de l'Ancols sur la rénovation thermique des logements du parc social citée précédemment, des problématiques en matière de rénovation énergétique peuvent se poser en lien avec la typologie des logements. En effet, pour les petits logements, l'utilisation de certains modes de chauffage peut être privilégié. Ces modes de chauffage ne sont pas systématiquement ceux correspondant à une meilleure étiquette énergétique :

« Au-delà de l'enjeu de la suppression rapide de l'usage des énergies fossiles (fioul et gaz) comme mode de chauffage, derrière la question de la décarbonation apparaît aussi en filigrane la question du chauffage électrique par effet joule (correspondant à des radiateurs, par opposition aux pompes à chaleur fonctionnant à l'électricité mais utilisant les calories présentes dans l'air), solution qui peut être jugée pertinente dans certaines configurations de logements (y compris pour la facture énergétique du locataire), mais rarement compatible avec une bonne étiquette énergétique. L'objectif d'éradication des passoires énergétiques pourra se heurter à cette difficulté sur certaines typologies précises de petits logements. ¹ »

Une minorité de logements individuels, mais des difficultés pour agir sur ce parc

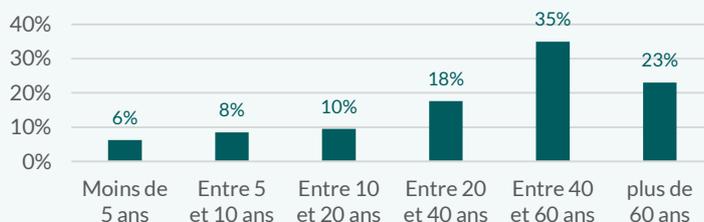
Une part égale de logements en collectifs au sein du parc social et du parc privé de la métropole de Lyon : 98 %. A l'échelle de la métropole de Lyon, 98 % du parc social sont constitués de logements collectifs et 2 % de logements individuels. A noter néanmoins une proportion importante de logements individuels dans le parc social de certaines communes du territoire : Curis-au-Mont-d'Or (14 maisons, soit 56 % de son parc social), Lissieu (41 maisons, soit 34 % de son parc), Saint-Genis-les-Ollières (74 maisons, soit 28 %), Mions (284 maisons, soit 32 %), Sathonay-Village (13 maisons, soit 41 %) et Solaize (15 maisons, soit 38 % de son parc).

D'après l'étude de l'Ancols¹, la rénovation énergétique des logements individuels dans le parc social est marquée par des défis spécifiques qui compliquent sa mise en œuvre. Ces logements, bien que fréquemment ciblés pour des rénovations thermiques, présentent des coûts moyens plus élevés, estimés à 18 000 € contre 15 000 € pour les logements collectifs. Cette différence s'explique par l'absence d'économies d'échelle et des travaux souvent plus techniques.

Les bailleurs soulignent également la difficulté d'amortir ces coûts, en raison d'une moindre rentabilité à long terme. À cela s'ajoutent des contraintes organisationnelles, notamment la gestion des occupants,

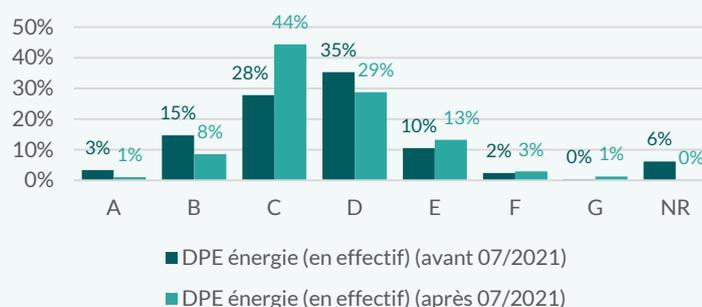
Répartition du parc selon l'ancienneté de construction

Source : RPLS 2023



Répartition du parc selon l'ancienneté de construction

Source : RPLS 2023



qui peut exiger leur accord ou leur relogement temporaire, freinant ainsi les opérations. Les systèmes de chauffage individuel, fréquents dans ces logements, constituent un autre obstacle, car ils limitent les gains énergétiques et la compatibilité avec les objectifs climatiques.

A rebours des tendances observées dans le parc privé, ces différents facteurs font des logements individuels une catégorie complexe à rénover au sein du parc social, nécessitant des solutions adaptées pour relever les défis financiers, techniques et organisationnels.

Informations

¹ Étude sur la rénovation thermique des logements du parc social - Juin 2022 - Ancols (Agence nationale de contrôle du logement social). L'étude confiée par l'Ancols aux cabinets vizGet, Stratégie et Pluricité a permis, à partir notamment d'une enquête auprès de 305 bailleurs, de quantifier les opérations de rénovation thermique conduites dans le parc social, de déterminer leur coût, de comprendre les stratégies et choix opérationnels effectués par les bailleurs et par la même recenser les freins et contraintes qu'ils ont eux-même identifiés.



Les copropriétés mixtes : entre parc social et parc privé

Les copropriétés mixtes peuvent émerger de plusieurs manières. L'une des principales est l'**acquisition de logements par un bailleur HLM** via des contrats de vente en état futur d'achèvement (VEFA), où des promoteurs privés construisent les logements et les vendent à des bailleurs HLM, ces derniers ne pouvant cependant acquérir plus de 50 % des logements au sein d'une même opération immobilière. Une autre voie consiste en la **vente par un bailleur HLM** d'une partie de son patrimoine. Cette mise en copropriété est souvent motivée par la nécessité de dégager des fonds propres pour renouveler ou étendre le parc de logements, ou encore pour financer des rénovations essentielles. Enfin, l'**accession sociale à la propriété** permet à des ménages modestes de passer du statut de locataire HLM à celui de propriétaire, souvent en restant dans le même logement.

Les copropriétés mixtes peuvent toutefois présenter certaines difficultés. Dans plusieurs cas, **le bailleur HLM détient la majorité des tantièmes de la copropriété**, ce qui lui confère une capacité décisionnelle dominante. Cela peut engendrer un sentiment de marginalisation parmi les copropriétaires individuels, qui se retrouvent souvent démobilisés, absents

des assemblées générales et peu représentés dans les conseils syndicaux. Par ailleurs, un **conflit d'intérêt** peut survenir lorsque l'organisme HLM, tout en étant copropriétaire majoritaire, assure les fonctions de syndic de copropriété et, parfois, siège au conseil syndical, comme le permet l'article L443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette situation complexifie la gestion et soulève des questions sur l'équité des décisions prises.

De plus, **les approches de gestion divergent souvent entre le secteur HLM et la copropriété**. Ces différences apparaissent notamment lors de la mise en œuvre de travaux. Il est courant que certains bailleurs sociaux excluent les autres copropriétaires de la définition du programme de travaux, appliquant directement leurs propres méthodes sans organiser de concertation ou de communication adéquate. Une autre difficulté réside dans la tendance des bailleurs sociaux à privilégier des travaux réalisés en une seule phase, ce qui alourdit les charges pour les copropriétaires individuels. Ces montants élevés, exigés en une seule fois, peuvent poser des problèmes de paiement et accentuer les tensions au sein de la copropriété.

LES COPROPRIÉTÉS MIXTES DANS LE CARRÉ MÉTROPOLITAIN* :

1 789 copropriétés mixtes,
73 395 logements
(14 % du parc de logements en copropriété),

37 % des logements détenus
par des bailleurs sociaux
(soit 27 171 logements locatifs sociaux)

Informations

* Source : CoproFF 2022.

Les situations de « minorité » ou « majorité » sont estimées dans chaque copropriété sur la base de la proportion de logements détenus par le bailleur social.



Crédit photo : ©CHAUSSEON N / Urbalyon



DES BAILLEURS SOCIAUX MAJORITAIRES* :

714 copropriétés mixtes,
20 407 logements,

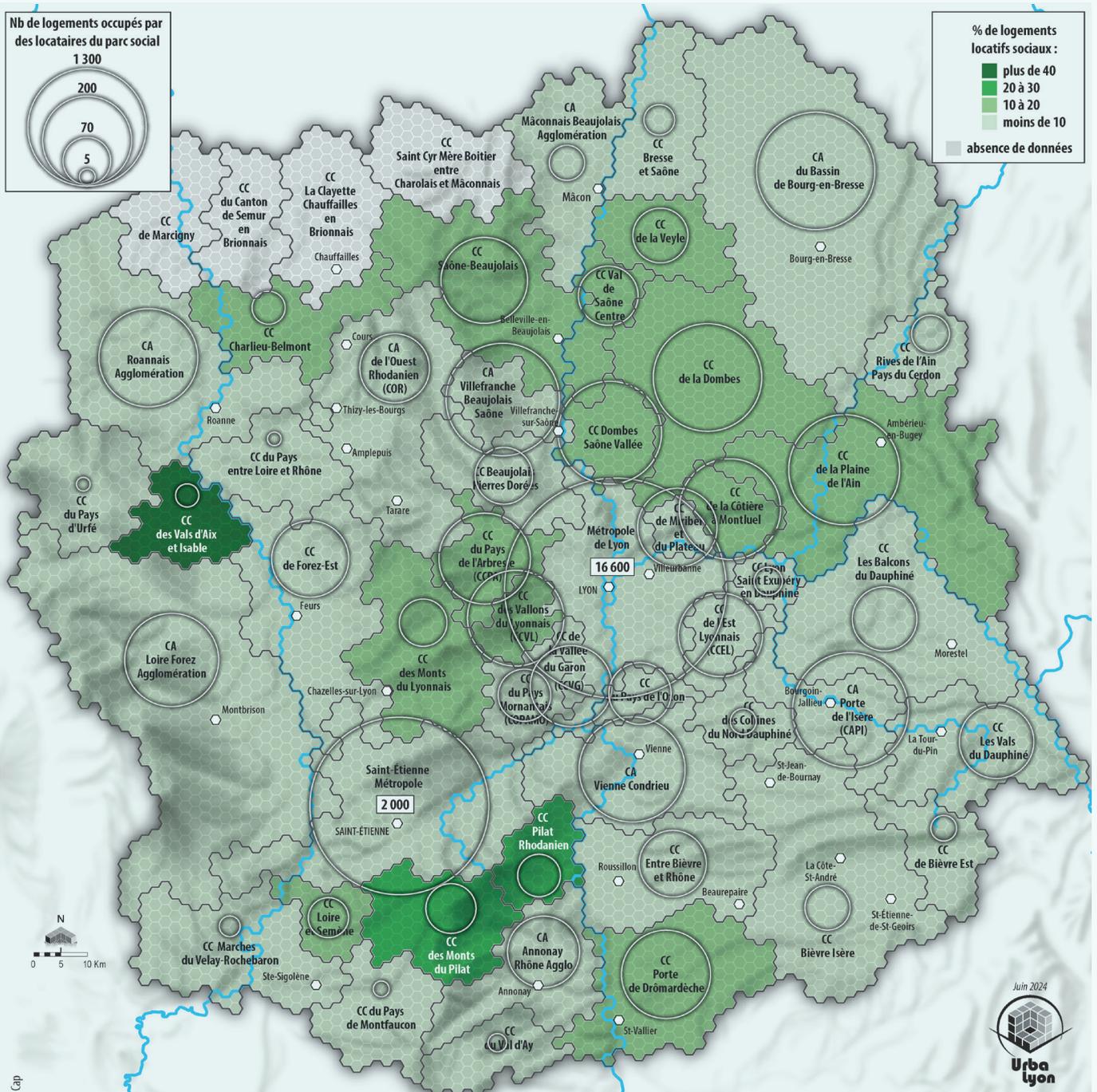
79 % des logements détenus par des bailleurs sociaux
(16 111 logements locatifs sociaux)

DES BAILLEURS SOCIAUX MINORITAIRES* :

1 075 copropriétés mixtes,
52 988 logements,

21 % des logements détenus par des bailleurs sociaux
(11 060 logements locatifs sociaux)

Poids et volume des logements occupés par des locataires du parc social au sein du parc en copropriété
Source : CoproFF 2022



La politique de rénovation énergétique des copropriétés

La politique de rénovation énergétique dans les copropriétés a progressivement pris forme, reflétant des évolutions à la fois dans la perception de l'intervention publique et dans les objectifs poursuivis. Initialement, les actions publiques se concentraient sur des interventions curatives lourdes, visant à répondre à des situations de dégradation avancée de certains ensembles immobiliers. Au fil du temps, cette approche s'est élargie pour inclure des mesures plus préventives, touchant un spectre plus large de copropriétés, traduisant ainsi une reconnaissance croissante de l'importance de ce parc dans les politiques publiques.

Parallèlement, la rénovation énergétique du parc privé elle-même a évolué dans ses finalités et ses bénéficiaires. D'abord conçue comme un levier pour lutter contre la précarité énergétique et soutenir les ménages les plus vulnérables (principalement les propriétaires occupants), elle s'inscrit désormais dans une logique plus universelle, visant à réduire l'empreinte carbone de l'ensemble du parc résidentiel. Cette évolution est étroitement liée aux engagements pris dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique. Les modes d'intervention suscitent toutefois des débats. L'approche dite de la rénovation globale, qui vise une transformation énergétique complète des bâtiments, s'oppose souvent à celle de la rénovation par gestes, qui privilégie des actions ciblées et progressives. Malgré les efforts pour clarifier et trancher entre ces deux stratégies, le cadre opérationnel actuel demeure marqué par cette dualité.

Ainsi, le dispositif aujourd'hui en place pour intervenir dans les copropriétés résulte de ces dynamiques croisées : une légitimité publique en constante construction et une politique énergétique en expansion, guidée par des objectifs sociaux et climatiques.



Les différentes facettes de l'intervention publique en copropriété¹

Genèse et évolution de l'intervention publique : des grands ensembles d'habitat social aux copropriétés privées

Dans les années 1990, émergence de l'action publique dédiée aux copropriétés dites dégradées

Les pouvoirs publics ont longtemps laissé les copropriétaires gérer eux-mêmes leur bien en raison du **statut de la copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965**². En raison de ce statut, l'intervention publique s'est d'abord concentrée sur la résorption des bidonvilles, l'obsolescence des centres-villes anciens et les premières difficultés des grands ensembles d'habitat social. Des émeutes urbaines, notamment à Vénissieux et Vaulx-en-Velin durant l'été 1981 (pour notre territoire d'étude), ont mis en lumière le malaise des quartiers d'habitat social. Le gouvernement a répondu par la mise en œuvre d'un certain nombre d'actions envers ces grands ensembles. Cependant pour les immeubles en copropriété qui accueillent aussi une part de ménages modestes voire fragiles, les actions ont émergé seulement à la suite de la dégradation de certaines copropriétés et des difficultés rencontrées par certains habitants.

En 1992, le Comité interministériel des villes engage une réflexion pour adapter les Opah à la copropriété³. Les **Opah copropriété** sont entérinées par la loi relative à l'habitat de 1994⁴ et en particulier la circulaire du 7 juillet⁵ qui introduit la notion de « **copropriété en difficulté** ».

De 1994 à 1998, l'**extension de la géographie prioritaire de la politique de la ville** prend en compte les copropriétés en difficultés. Les premiers dossiers d'intervention concernent des **situations complexes** et des **interventions lourdes** allant jusqu'à la démolition de certains immeubles. Petit à petit, des dispositifs de redressement et d'amélioration de la gestion sont mis en œuvre, permettant une action conjointe de l'État et des collectivités locales.

En 1996 le **Pacte de relance pour la ville**⁶ instaure le **Plan de sauvegarde (PDS)** permettant aux préfets de réunir des partenaires et de programmer des actions.

Au début des années 2000, la **loi SRU**⁷ introduit la notion de « **copropriété dégradée** ». Le PDS devient l'outil privilégié de l'intervention publique lourde et marque le passage de la politique du logement à la politique de renouvellement urbain et l'engagement de grands moyens pour le traitement des copropriétés dégradées. La Loi SRU renforce le pouvoir des autorités locales pour intervenir dans les copropriétés en difficulté. Elle **réforme le statut de la copropriété**⁸ en assouplissant les règles de majorité dans la prise de décision en AG concernant les travaux d'entretiens (décision votée à la majorité simple des copropriétaires qui évite que les abstentions gonflent les votes contre). En 2004, l'acte II de la décentralisation donne aux collectivités locales de nouvelles compétences. Elles peuvent demander la **délégation des aides de l'Anah**.

Informations

¹ La présente étude n'aborde pas spécifiquement la question des copropriétés en difficultés détaillées par la loi ALUR de 2014, et ne pouvant pas être concernées par une Opah ou un PDS. Elles sont confrontées à des problématiques allant bien au-delà de l'éco-rénovation.

² Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis

³ Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) ont été initialement créées en 1977 pour agir sur les quartiers anciens.

⁴ Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

⁵ Circulaire du 7 juillet 1994 du ministère du Logement et du ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux Opah.

⁶ Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville

⁷ Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

⁸ Fixé par la Loi du 10 juillet 1965



Informations

¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

² Pour plus d'informations, voir sources et définitions page 18

Dans les années 2000, prise de conscience des enjeux environnementaux et de l'impact des immeubles d'habitat

Les politiques publiques de rénovation énergétique se renforcent par des incitations financières, des subventions et des prêts à taux réduits. Ces mesures visent à **encourager les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation énergétique**, y compris dans les copropriétés.

Dans les années 2010, la lutte contre le changement climatique devient une priorité nationale et conduit à une accélération des initiatives de rénovation énergétique. De **nouveaux programmes gouvernementaux sont lancés** avec des incitations financières plus importantes, des outils de diagnostic énergétique gratuits et des incitations fiscales afin d'encourager les investissements dans la rénovation énergétique des copropriétés.

En 2014, la loi ALUR¹ renforce la transparence et la gouvernance des copropriétés. Elle élargit les obligations des syndicats et renforce les droits des copropriétaires en matière d'in-

formation et de participation aux décisions. Elle facilite la mise en œuvre des travaux dans les copropriétés en abaissant la majorité dans le vote de certaines décisions (majorité simple suffisante pour les travaux relatifs à la conservation des immeubles, à la préservation de la santé et l'optimisation de la sécurité des occupants, à la restauration des immeubles et à l'accessibilité). De plus, la loi ALUR instaure l'obligation de mettre en place un **budget prévisionnel**, établi en concertation entre le syndic et le conseil syndical, ainsi qu'un **fond de travaux**. Depuis le 1^{er} janvier 2017, la plupart des copropriétés d'immeubles de plus de cinq ans doivent se doter de ce fond de travaux, alimenté par une **cotisation annuelle obligatoire** des copropriétaires. Le montant minimum de cette cotisation est d'environ 5 % du montant du budget prévisionnel établi par le syndic de copropriété (selon l'Assemblée des responsables de copropriétés (ARC), elle s'élève à environ 100€/an).

Budget 2024 de l'Anah consacré aux copropriétés : 828 M€

dont

216 M€ pour les copropriétés en difficultés

607 M€ pour **MaPrimeRénov' Copropriété**, y compris les copropriétés fragiles

Une hausse de **80 %** du budget par rapport à 2023

Organisation de la mise en œuvre de la politique d'aide à l'amélioration du parc privé autour de l'Anah, agence unique et centralisée

Créée en 1971 pour réhabiliter le parc ancien insalubre et sans confort des centres anciens, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) intervient initialement auprès des propriétaires bailleurs. En 2000, la loi SRU élargit son intervention aux propriétaires occupants. Son accompagnement se massifie par la mise en place d'une **politique contractuelle avec l'État** et la définition d'**objectifs chiffrés**. En 2006, les aides sont étendues à l'ensemble des immeubles collectifs touchés par un dispositif public. Aujourd'hui, son action va au-delà des dispositifs incitatifs (Opah et PDS) et concerne aussi des procédures mises en œuvre par les acteurs publics locaux. Les **moyens financiers** pour l'intervention sur les copropriétés sont renforcés par le **financement des études**, des **expertises**, du **suivi-animation** des dispositifs et des aides à la **gestion** de certains frais de relogement.



Crédit photo : ©FRANCIOSO A / Urbalyon





Un cadre d'intervention judiciaire pour traiter les copropriétés en difficulté

En complément des dispositifs publics d'aide, le législateur a établi un cadre d'intervention judiciaire afin de garantir une gestion adaptée et la mise en œuvre de mesures correctives nécessaires à la préservation du bâti et à la protection des intérêts des copropriétaires..

Pour les premières difficultés, désignation d'un **mandataire ad hoc** (loi n° 65-557 du 10 7 65 : art. 29-1 A à 29-1 C) : lorsqu'une copropriété rencontre des difficultés financières, un mandataire *ad hoc* peut être désigné par un juge à titre préventif. Cette demande suppose une situation d'impayé. La loi ALUR prévoit deux seuils de déclenchement selon la taille de la copropriété : pour plus de 200 lots, l'impayé doit atteindre 15 % des sommes exigibles. Pour les autres, l'impayé doit atteindre 25 % des sommes exigibles. Le mandataire *ad hoc* joue un rôle d'expertise, d'assistance et éventuellement de médiation. Il analyse la situation financière du syndicat et l'état de l'immeuble. Il élabore des préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et pour assurer la sécurité des occupants de l'immeuble. Il présente le résultat des actions de médiation ou de négociation éventuellement menées avec les parties en cause. Il doit remettre son rapport au juge dans un délai de trois

mois (renouvelable une fois par décision du juge) à compter de sa désignation.

Pour les difficultés graves, désignation d'un **administrateur provisoire** (loi n° 65-557 du 10 7 65 : art. 29-1 à 29-15) : lorsqu'une copropriété a de graves difficultés financières ou de gestion, un administrateur provisoire peut être désigné pour prendre les mesures nécessaires à son redressement. Il peut être désigné par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, à la demande du syndic, des copropriétaires représentant au moins 15 % du syndicat, du maire de la commune ou du procureur de la République. Il doit prendre les mesures nécessaires pour rétablir le fonctionnement normal de la copropriété. Pour cela, tous les pouvoirs du syndic de copropriété et tout ou partie des pouvoirs de l'AG des copropriétaires et du conseil syndical lui sont confiés. Le mandat du syndic cesse d'office et sans indemnité. Le conseil syndical et l'AG des copropriétaires, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer les autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. Les prises de décision de l'administrateur provisoire nécessitent l'avis préalable du conseil syndical, sauf urgence.

Le développement d'outils dédiés aux copropriétés

Quantifier et identifier pour agir efficacement

Jusqu'en 2017, il n'y a pas de base de données statistiques permettant de quantifier et localiser les copropriétés et leur éventuel état de fragilité. Le **Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC)**² géré par l'Anah est instauré par la loi ALUR. Ce registre a pour objectif d'améliorer la connaissance du parc et de mieux comprendre ses processus de fragilisation par la mise à disposition d'éléments comparatifs (charges, impayés, étiquette énergétique).

L'immatriculation est obligatoire depuis le 31 décembre 2018 et génère un identifiant unique pour chaque copropriété. Le RNIC se veut un **outil de connaissance du parc** pour les collectivités et les pouvoirs publics et, un **support d'information et de sensibilisation** pour les acteurs de la copropriété.

Des outils d'observation et de prévention de la dégradation des copropriétés : la Voc et le Popac

Ces deux outils sont portés et instruits par l'Anah via ses délégations locales. Le **Veille et observation des copropriétés (Voc)** est une **aide méthodologique et financière** au développement de démarches d'observation locales des copropriétés fragiles. Elle repose sur la mise en place d'indicateurs sur un périmètre défini qui englobe tout ou partie d'un territoire.

Le **Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac)** est un **dispositif d'accompagnement** pour éviter l'accroissement des difficultés. Il s'agit de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes. L'accompagnement porte aussi sur la gouvernance pour que les décisions nécessaires au redressement soient prises.

Des outils d'intervention allant de l'incitatif au coercitif

À la suite des études pré-opérationnelles, une opération programmée peut être mobilisée allant de l'incitatif pour les Opah (d'une durée de trois à cinq ans), au coercitif pour les PDS copropriétés dégradées (d'une durée de 5 ans).

L'**Opah-copropriété dégradée (Opah-CD)** porte sur un ou plusieurs immeubles pour accompagner les syndicats de copropriétaires à redresser la gestion de leur copropriété et mettre en œuvre un programme de travaux d'amélioration des bâtiments sur les parties communes et privatives.

L'**Opah simple avec un volet « copropriété en difficulté »** s'insère dans un dispositif d'intervention plus large que la copropriété. L'intervention porte sur un échantillon d'immeubles préalablement définis.

L'**Opah-Renouvellement urbain (Opah-RU)** est mobilisée dans des secteurs urbains touchés par des problèmes d'insalubrité de l'habitat, de friches urbaines, de vacance et d'extrême vétusté entraînant de graves dysfonctionnements urbains et sociaux dévalorisant l'immobilier et dégradant le cadre de vie. L'Opah-RU intègre des **volets urbain, immobilier et social**, ainsi que des **actions foncières**, des **actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne** et des **actions dans le domaine économique**.

L'**Opération de restauration immobilière (ORI)** est un outil d'intervention **coercitif** sur l'habitat dégradé créé par la loi "Aménagement" du 18 juillet 1985. Sa mise en œuvre peut être prévue dans le cadre d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou bien reposer sur une déclaration d'utilité publique. Elle est menée dans le cadre d'une **stratégie d'ensemble** visant à réhabiliter des immeubles ou des îlots nécessitant des interventions contrôlées ou en situation de blocage. L'ORI permet de réaliser des travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles et la sécurité des personnes.

Le **Plan de sauvegarde (PDS)** concerne les **situations particulièrement difficiles** (graves difficultés sociales, techniques et financières) d'un groupe d'immeubles ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou mixtes, soumis au régime de la copropriété. C'est un **dispositif d'accompagnement** qui implique un **partenariat** entre les personnes publiques, les organes de la copropriété et éventuellement d'autres personnes privées (fournisseurs, créanciers, etc.). Une commission est désignée pour réaliser le projet de PDS et un **coordinateur** veille à son exécution. Une convention précisant les engagements financiers de

chaque partenaire et l'accompagnement prévu est signée entre les personnes publiques compétentes, l'**administrateur provisoire** et le cas échéant les personnes privées intéressées.

Le **Plan initiative copropriétés (PIC)** piloté par l'Anah est lancé en 2018 pour apporter des réponses aux copropriétés les plus dégradées. Cette stratégie nationale d'intervention repose sur une **démarche partenariale** qui associe l'État, l'Anah, l'Anru, les EPF, les EPA ainsi que des opérateurs locaux (bailleurs, Sem et sociétés locales d'aménagement). Le PIC est un **dispositif sur mesure** qui permet une intervention territorialisée et planifiée mobilisant les compétences techniques et les moyens financiers des partenaires pour permettre des **modes d'intervention « à la carte »**. Pour cela, des partenaires nationaux sont mobilisés : Action Logement, Procvivis, la Banque des territoires et CDC Habitat. Actuellement, dix-sept sites sont en suivi national, dont Vaulx-en-Velin sur le territoire d'étude, ainsi que des sites régionaux.

MaPrimeRénov' Copropriété (MPR Copro) finance les travaux de **renovation énergétique des parties communes** qui garantissent une amélioration significative du confort et de la performance énergétique de la copropriété. Après travaux, le gain énergétique doit être de **35 % minimum**. Cette aide est attribuée au syndicat de copropriétaires et déduite de la quote-part des travaux. Elle permet de financer entre 30 % et 45 % du montant des travaux selon l'ambition de la rénovation énergétique, plafonné à 25 000€ par logement. Pour prétendre à cette aide, les copropriétés doivent être suivies par une AMO. Depuis 2020, MPR Copro a permis de rénover 75 000 logements. En 2024, l'objectif est de 80 000 logements rénovés.

Pour les petites copropriétés : MPR Petite copro

En 2024, l'expérimentation **MPR Petite copro** est lancée à destination des copropriétés de **20 lots ou moins**, situées **en centre ancien et qui ne parviennent pas à atteindre les 35 % de gain énergétique** en raison des spécificités de leur bâti. Ces petites copropriétés constituent l'essentiel des logements des centres-villes et des bourgs historiques. Construites majoritairement avant-guerre, elles ne correspondent pas aux standards actuels de construction et peuvent cumuler des défaillances énergétiques, structurelles et de gestion. *Cette aide est détaillée page 39.*

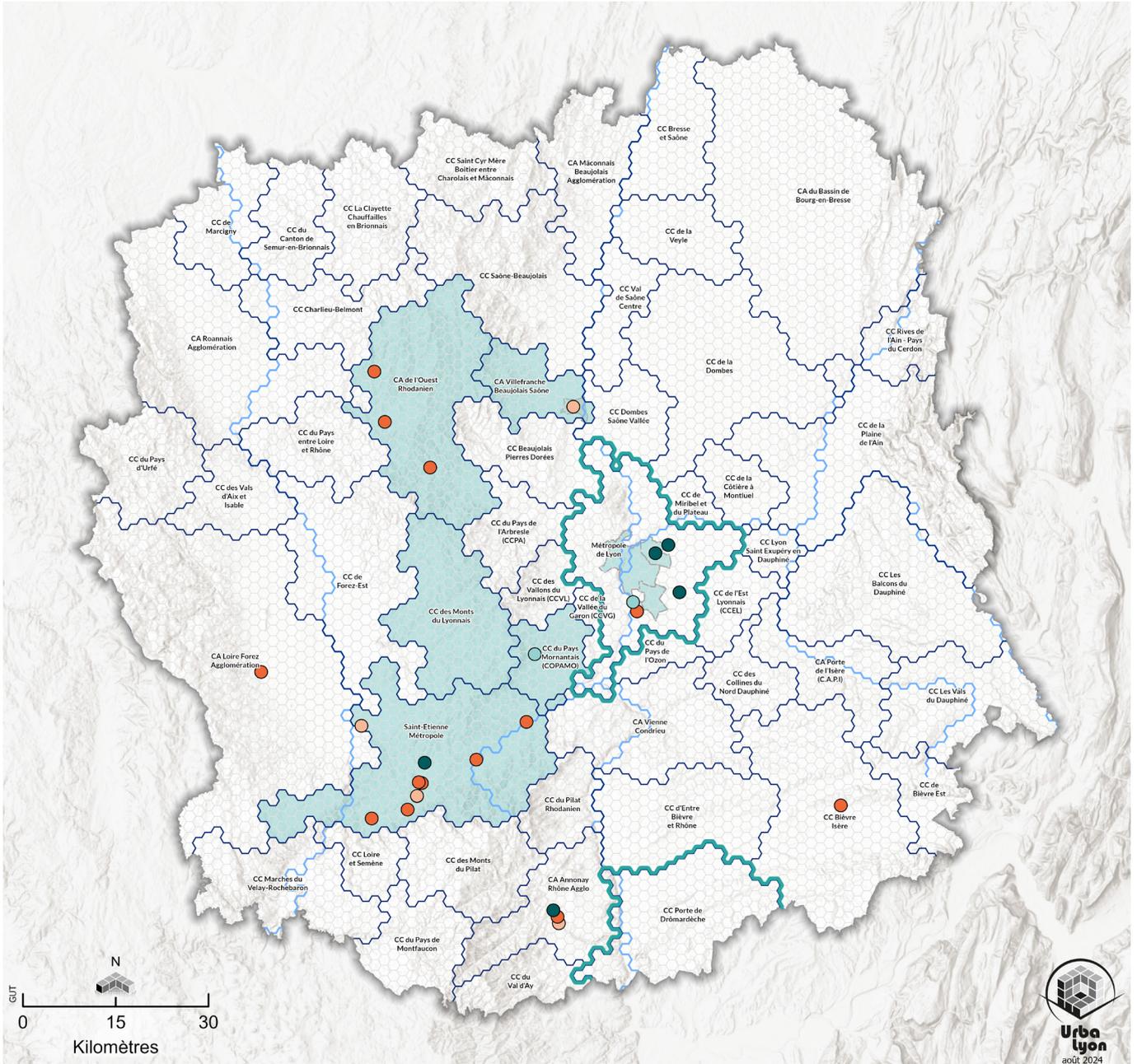


53 dispositifs en vigueur en 2024 dans le carré métropolitain

Des objectifs opérationnels pour **7 673** logements en copropriétés

Les dispositifs d'intervention avec un volet sur les copropriétés en vigueur en 2024

Source : Anah



- OPAH - Renouvellement urbain (RU)
- OPAH - Copropriétés dégradées (CD)
- Plan de Sauvegarde (PDS)
- Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

- Les dispositifs d'intervention aux échelles communales et infra-communales sont représentés par les pastilles.
- Les dispositifs aux échelles pluri-communales sont représentés par les aplats de couleur.
- Le POPAC métropolitain est en détour bleu

La Métropole de Lyon au chevet de ses copropriétés

La rénovation énergétique des logements est l'un des piliers de la transition écologique. Elle vise à réduire les consommations énergétiques des logements et les émissions de GES et ainsi, diminuer les charges liées au logement et lutter contre la précarité énergétique.

Au sein de la métropole de Lyon, les deux tiers du parc de logements sont en copropriété. C'est pourquoi un certain nombre d'outils incitatifs et d'accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés ont été mis en œuvre par la Métropole et ses partenaires.

Délégation des aides à la pierre de l'Anah et aides Anah locales

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la Métropole de Lyon est **délégitaire des aides à la pierre** via la signature d'une convention dite de type 3 (DLC3), pour une durée de six ans. La Métropole est désormais compétente en matière de **gestion-instruction des demandes dédiées au parc privé**. Pour assurer la réception, l'instruction, l'engagement et les paiements des dossiers déposés, elle a constitué une équipe dédiée (l'Unité aides au parc privé) au sein de sa Direction de l'Habitat et du Logement. Dans le cadre de son Programme d'action territorial, la Métropole dispose également d'**aides complémentaires aux aides de l'Anah** gérées par l'Unité aides au parc privé, dans le cadre de la délégation de compétence.

Outils de conseil et d'accompagnement de la Métropole pour l'éco-rénovation

L'**Alec Lyon** (Agence locale de l'énergie et du climat de la Métropole de Lyon), est une association créée en 2000 à l'initiative de la Métropole de Lyon, de l'Ademe et de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (Aura). Sa mission est d'aider les collectivités, promoteurs, bailleurs, copropriétés, professionnels du bâtiment et particuliers à intégrer la question énergétique et la problématique environnementale dans leur projet. L'Alec Lyon est la **porte d'entrée du dispositif Ecorénov'** de la Métropole de Lyon pour les particuliers et les copropriétés qui s'engagent dans une rénovation thermique. Pour ce faire, elle met en place différents niveaux d'intervention auprès des copropriétés. Les **conseillers énergie climat** de l'Alec Lyon sont membres du réseau France Rénov'.

Outils d'intervention mobilisés sur le territoire métropolitain

Les copropriétés qui subissent un processus de dévalorisation et font l'objet d'une intervention se situent principalement dans le **centre ancien et les quartiers prioritaires de la politique de la ville**. Dans le cadre de son **PLU-H** (révisé en 2019), la Métropole de Lyon s'est fixé l'objectif de traiter et d'accompagner entre 8 000 et 9 000 logements en **copropriétés fragiles et dégradées** sur la période 2018-2026. Cela passe par différentes actions en fonction de la gravité des situations.

En 2016, la Métropole a mis en œuvre un **Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac)** à l'échelle de son territoire. Il permet de suivre et d'accompagner les copropriétés avec des problématiques de gestion et de fonctionnement (charges, impayés, lien syndic-conseil syndical, etc.), qui sont principalement situées en quartier de renouvellement urbain. **Cent-vingt copropriétés sont repérées comme fragiles** par le Popac. Elles font l'objet d'une veille active, et une vingtaine ont bénéficiées d'un accompagnement ciblé.



Crédit photo : ©Pixabay.com



Depuis 2022, trois nouveaux dispositifs ont pris le relais : une **Veille et observation des copropriétés** (Voc) cartographiée à l'échelle de l'ensemble des copropriétés du territoire, un **Popac copropriétés existantes** et un **Popac copropriétés neuves ou récentes** dans les périmètres NPNRU. En 2022, neuf territoires représentant **107 copropriétés** ont été suivis dans le cadre du Popac métropolitain (Lyon 8, Lyon-Duchère, Meyzieu, Vaulx-en-Velin, Saint-Priest, Saint-Fons, Lyon 7, Vénissieux et Bron), douze de ces copropriétés ont bénéficié d'un accompagnement pour améliorer leur gestion, leur fonctionnement et leur situation financière.

La Voc est déployée depuis 2023 dans le territoire métropolitain. Cet **outil cartographique interne à la Métropole** est basé sur un SIG afin de visualiser l'état des lieux complet des copropriétés, d'alerter sur les situations de fragilité et de permettre la définition des mesures d'accompagnement adéquat. Plus de 2 100 copropriétés sont recensées selon la source Majic 2020. Grâce à cet outil, la Métropole souhaite **identifier les copropriétés les plus vulnérables** en croi-

sant des données de l'Insee, des fichiers fonciers, des fichiers fiscaux, du cadastre énergétique et du RNIC.

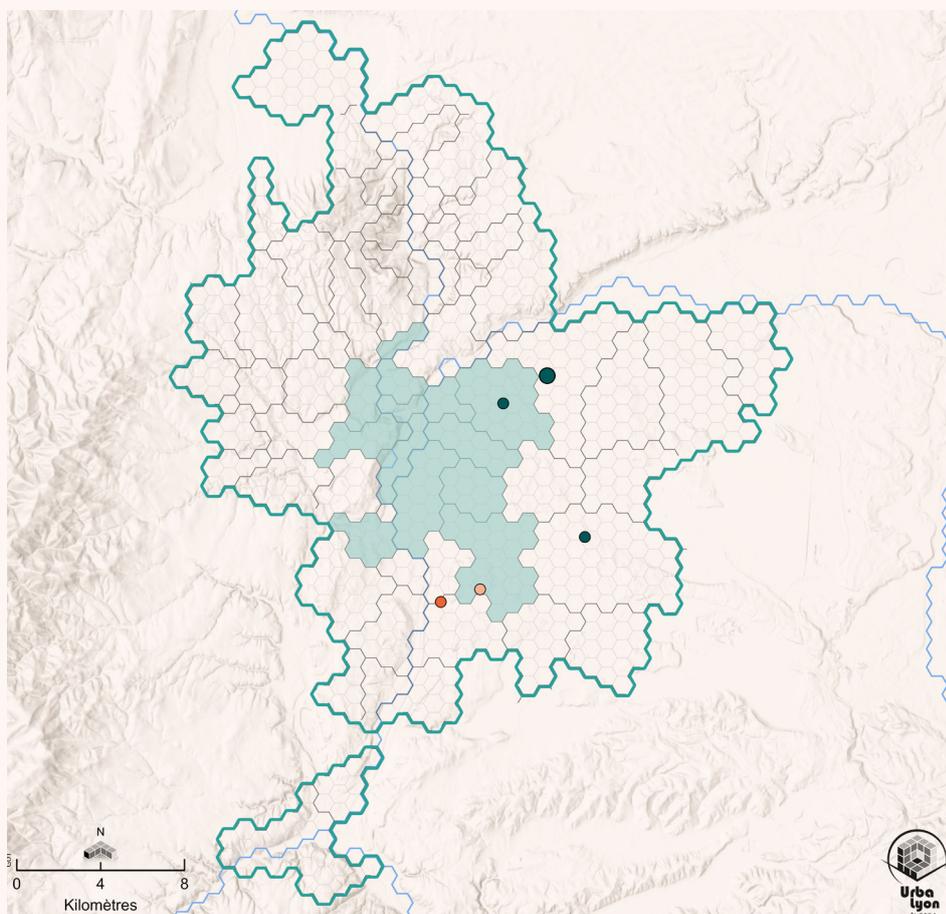
Financements des interventions

Des **actions préventives ou curatives** sont menées sur certaines copropriétés dans le cadre des dispositifs Anah (PDS et Opah-Copropriétés). Leur animation est totalement financée par les partenaires : 35 % à 50 % par l'Anah, complétés par la Métropole et les communes permettant d'atteindre 100 %. Pour la partie travaux, les financements sont assurés de 25 % à 50 % par l'Anah (et plus dans le cadre du PIC) et complétés à parité par la Métropole et les communes.

Dans le cadre du dispositif **Ecorénov'** de la Métropole de Lyon, une prime de 2 000€ à 3 500€ par logement peut être octroyée selon la performance énergétique atteinte (-35 % de consommation ou atteinte du niveau BBC rénovation).

Les dispositifs d'intervention avec un volet sur les copropriétés en vigueur en 2024 dans la métropole

Source : Anah



21 dispositifs en vigueur en 2024 dans la métropole de Lyon

Des objectifs opérationnels pour **4 483** logements en copropriétés

- POPAC
- PIG
- OPAH - Copropriétés dégradées (CD)
- OPAH - Renouvellement urbain (RU)
- PDS - Cervelières - Sauveteurs
- PDS

De la lutte contre la précarité énergétique à la massification de la rénovation énergétique

La loi de Transition énergétique pour la croissance verte (TECV) de 2015 vise à lutter contre le dérèglement climatique, à renforcer l'indépendance énergétique de la France et à garantir un accès compétitif à l'énergie. Le bâtiment est le troisième secteur le plus émetteur de GES (18 % en 2019). Pour se conformer à l'Accord de Paris, ce secteur doit réduire drastiquement sa consommation énergétique pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. L'objectif est de rénover 500 000 logements par an et en priorité les 150 000 passoires énergétiques occupées par des ménages précaires, afin de disposer d'un parc immobilier conforme aux normes BBC. Cette politique ambitieuse est soutenue par plusieurs programmes.



Informations

¹La loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 a prévu l'engagement d'un PIA (Programme d'investissements d'avenir) financé par un emprunt national de 35 milliards d'euros, dans des domaines variés. Pour le logement, le PIA a autorisé l'engagement de crédits d'un montant de 500 millions d'euros sur un programme «Rénovation thermique des logements» contribuant au financement de l'aide de solidarité énergétique

Evolution des programmes d'interventions

Le programme Habiter Mieux, une politique territorialisée initialement ciblée sur les propriétaires modestes à très modestes

Le programme Habiter Mieux est mis en œuvre en 2010 via une convention conclue entre l'État et l'Anah¹. Il s'adresse à un public ciblé avec une enveloppe programmée de crédits. Initialement réservé aux propriétaires occupants (PO) modestes ou très modestes, il est élargi aux propriétaires bailleurs (PB) en 2013, puis aux copropriétés fragiles en 2017. Les travaux de rénovation devaient conduire à des économies d'énergie d'au moins 25 %, avec un objectif global de réduction des consommations énergétiques d'au moins 30 %. En 2021, les conditions de gain énergétique minimum pour les PO sont poussées de 25 % à 35 %. Les aides à la rénovation se divisaient alors en deux volets :

- Le premier volet **Habiter Mieux Sérénité** s'adressait aux **PO modestes et très modestes** pour une **rénovation globale**. Les travaux devaient être réalisés par des entreprises labellisées **RGE** (Reconnu garant de l'environnement) et permettre un **gain énergétique minimal de 35 %**. Un opérateur-conseil devait accompagner le propriétaire. Un **bonus sortie de passoire thermique** de 1 500€ était possible pour les logements en étiquettes énergétiques F ou G avant travaux et un **bonus BBC** de 1 500€ pour les logements en étiquettes A ou B

après travaux. **Ce dispositif a été remplacé par MaPrimeRénov' Sérénité en 2022** (elle-même récemment remplacée depuis par MaPrimeRénov' parcours accompagné).

- Le second volet **Habiter Mieux Agilité** s'adressait aux **PO modestes et très modestes** pour une **rénovation par gestes**. Lancée en 2018, cette aide visait le financement de **trois types de travaux** : remplacement des chaudières ou du mode de chauffage, isolation des murs par l'intérieur ou l'extérieur et isolation des combles. La subvention Anah était de 35 % ou 50 % du montant des travaux, selon les revenus, à laquelle s'ajoutait une aide forfaitaire de 150€ si le demandeur avait recours à un expert pour l'accompagner sur l'administratif ou le diagnostic. **Habiter Mieux Agilité a été remplacé par MaPrimeRénov' en 2020** (aujourd'hui MaPrimeRénov' parcours par geste).



Le bilan 2010-2017 du programme Habiter Mieux, selon l'enquête menée par la Cour des comptes en 2017²

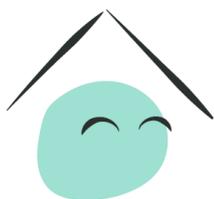
Ce programme visait la rénovation de 300 000 logements du parc privé entre 2010 et 2017 pour un gain énergétique escompté de 30 % en moyenne. Selon le rapport de la Cour des comptes, **Habiter Mieux a permis la rénovation de 243 239 logements** pour un montant de 2,487 M€ entre 2010 et 2017 à l'échelle nationale.

Les montants alloués au programme ont connu **cinq modifications en sept ans**, passant d'un mode forfaitaire à une indexation sur le montant des travaux. Plafonnées à un montant individuel de 1 600 € à l'origine, les subventions destinées aux PO ont atteint 3 500 €, pour redescendre à 2 000 € maximum en 2016. L'enveloppe spécifique dite FART (Fonds national d'aide à la rénovation thermique), a varié plusieurs fois entre 2010 et 2017. Ces variations de l'enveloppe et du régime des aides ont eu une incidence sur le ciblage des publics. Ouvert aux PO, puis aux PB (en contrepartie d'un conventionnement du logement) puis aux

syndicats de copropriété, le programme Habiter Mieux a bénéficié principalement aux PO (88 % des projets financés) et, parmi ces derniers, à ceux qui sont définis comme très modestes (83 % des dossiers PO).

Sur le plan des performances énergétiques, le programme a dépassé ses objectifs, puisque la moyenne des gains s'est élevée à 41,9 % en 2015 et 43,2 % en 2016 pour une moyenne escomptée de 30 %. Ces résultats favorables doivent néanmoins être nuancés. D'une part, les gains enregistrés n'ont pas permis systématiquement une amélioration de l'étiquette énergétique attachée à chaque logement. D'autre part, les types de travaux engagés par les propriétaires pour atteindre une amélioration énergétique ont été disparates et leur réalisation parfois discutable en termes de sécurité, de choix d'équipements et matériaux, faute d'une information pleinement satisfaisante des consommateurs.

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète



Une simplification des aides avec MaPrimeRénov' (MPR)

Au 1^{er} janvier 2020, Habiter Mieux Agilité a fusionné avec le CITE (Crédit d'import pour la transition énergétique) et créé MaPrimeRénov'³. Il s'agit d'une nouvelle aide pour les travaux de rénovation énergétique **par gestes** dont l'objectif est identique mais dont la demande est simplifiée. MPR est ouverte à **tous les PO sans conditions de revenus, aux PB et aux copropriétés** pour la réalisation de travaux dans les parties communes. **Quatre catégories de revenus** sont définies (pour les propriétaires occupants et copropriétaires occupants sur parties privatives) : très modestes, modestes, intermédiaires et supérieurs, pour lesquelles les montants de la subvention MPR sont différents. Cela permet aux ménages modestes et très modestes de prétendre à une meilleure prime que les ménages aux ressources intermédiaires ou supérieures. **MPR permet une simplification** par rapport au programme Habiter Mieux sur plusieurs points :

- **Le montant des primes est connu à l'avance** car fixé en fonction du gain énergétique et du revenu du ménage alors que le montant de la subvention Habiter Mieux Agilité était fixé en fonction des devis et des revenus des ménages.
- **Le versement de l'aide est plus rapide.** MPR est versée quinze jours après la réception de la demande alors qu'Habiter Mieux Agilité était versée jusqu'à un an après la fin des travaux.

- **MPR est cumulable avec d'autres dispositifs** comme les Certificats d'économies d'énergie (CEE), certaines aides des collectivités locales ou d'Action Logement, la TVA à 5,5 % et l'Éco-PTZ.

Mise en œuvre de Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)

En 2022, dans le cadre du Conseil National de la Refondation Logement, le gouvernement annonce des mesures pour accélérer la rénovation énergétique : simplification de MPR, solutions complémentaires de financement et déploiement de Mon Accompagnateur Rénov'. Il s'agit d'un **professionnel agréé par l'État « tiers de confiance »** qui accompagne les ménages à toutes les étapes de leur parcours de rénovation. Il assure un **appui technique, administratif, social et financier**.

Informations

²Cour des comptes - Le programme « Habiter Mieux » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) - février 2018, résultats de l'enquête sur le programme Habiter Mieux menée par la Cour en 2017

³Source : Décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié

Information

¹ L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) définit la valeur verte comme étant « la valeur nette additionnelle d'un bien immobilier dégagée grâce à une meilleure performance environnementale »

² Le plan France Relance a une double ambition : relancer l'activité économique, frappée par la crise sanitaire, et bâtir la France de 2030. Doté d'un budget de 100 milliards d'euros sur deux ans, dont 30 milliards dédiés à la transition écologique, le plan de relance met en œuvre 20 % des propositions de la Convention citoyenne pour le climat. MaPrimeRénov' a été dotée de 2 milliards d'euros supplémentaires sur 2021-2022, grâce à ce plan.

<https://www.ecologie.gouv.fr/france-relance-transition-ecologique>

Dernières évolutions et prise en compte des spécificités des copropriétés

En 2024, déclinaison en trois volets de MPR

Depuis mai 2024, MPR a évolué et se décline désormais en trois volets avec des obligations communes dans les trois cas : les logements et copropriétés doivent être **construits depuis au moins quinze ans**, les travaux doivent être réalisés par des **entreprises certifiées RGE** et un **audit énergétique ou un DPE** doit être réalisé en amont.

Un copropriétaire peut **cumuler les aides MPR Copropriété et MPR** s'il souhaite effectuer des travaux de rénovation énergétique dans son appartement, en complément des travaux réalisés sur sa copropriété.

MPR Copropriété pour accélérer la rénovation énergétique des logements collectifs

En plus de l'objectif de réduction drastique des émissions de CO2 du secteur du bâtiment, il s'agit d'apporter du **confort d'hiver et d'été**, de **maîtriser les factures énergétiques** et de **redonner de la valeur verte** ¹ aux immeubles. Le dispositif MPR Copropriété, lancé en 2021 dans le cadre du plan France Relance ², est amélioré en 2023 pour accélérer la rénovation énergétique des 9,7 millions de logements collectifs en France. Après le vote des travaux en AG, **un seul dossier de demande d'aide est à déposer par le syndic de copropriété** pour l'ensemble des copropriétaires. C'est lui qui reçoit la prime et la répartit entre copropriétaires en fonction de leur quote-part, exprimée en tantièmes.

MaPrimeRénov' : une marque unique, trois approches différenciées de la rénovation énergétique

Source : France Rénov'

OBLIGATIONS COMMUNES AUX TROIS VOLETS

- Immeubles construits depuis **au moins quinze ans**
- Recours à des **entreprises labellisées RGE** pour réaliser les travaux

MPR parcours par gestes

Pour un ou plusieurs travaux d'isolation, de changement de système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné

MPR parcours accompagné

Pour des travaux de rénovation d'ampleur du logement

Accessible à tous les propriétaires : occupants, bailleurs, usufruitiers, **sans conditions de ressources** (depuis 01/07/2024 pour les propriétaires bailleurs)
Obligation de réaliser un **audit énergétique**
Obligation de faire appel au dispositif **Mon Accompagnateur Rénov'**
Travaux qui doivent permettre un **gain minimum de deux classes énergétiques** et **inclure deux gestes d'isolation**
Financement qui peut atteindre 63 000 €

MPR copropriété

Pour des travaux dans les parties communes et équipements communs de l'immeuble et dans les parties privatives déclarées d'intérêt collectif

Aide à destination des **syndicats de copropriétaires**
Obligation d'**immatriculation au RNIC**
Obligation de réaliser un **audit énergétique**
Obligation de recourir à une **AMO** financée en partie par l'Anah
Financement des travaux de 30 % (si gain d'au moins 35 %) à 45 % (si gain d'au moins 50 %) plafonné à 25 000 €/logement



Des difficultés à toucher les petites copropriétés qui conduisent à la mise en œuvre d'une expérimentation

En 2024, l'Anah lance l'expérimentation MPR Petite copro pour une durée de 3 ans (cf. page 32). Elle concerne des critères techniques spécifiques aux petites copropriétés de moins de 20 lots situées en centre-ville et centre-bourg.

MPR Petite copro vise à créer un effet levier pour accélérer la rénovation énergétique de ce parc qui peine à mobiliser les aides. L'expérimentation part du constat de l'Anah que « les petites copropriétés situées dans du bâti construit avant 1948 "échappent" en nombre aux aides de MaPrimeRénov' Copropriété ». Selon l'Anah, « deux principaux facteurs expliquent le peu de recours – et d'éligibilité – à MaPrimeRénov' Copropriété : une isolation thermique par l'extérieur souvent impossible (immeubles en pans de bois, en pierre, en brique... impossibilité urbanistique ou patrimoniale) et un mode de chauffage individuel qui exclut l'installation d'un équipement commun. « Dans ces conditions, il est très compliqué d'atteindre les 35 % de gain énergétique qui permettent de prétendre aux aides financières ». Pour apporter des réponses, l'Anah réalise en 2023 une étude nationale auprès des acteurs concernés par la rénovation énergétique en centres anciens (opérateurs de suivi, espaces conseil France Rénov', collectivités, syndicats, architectes...) « L'idée était de s'interroger sur la meilleure aide à mettre en place mais aussi de créer la discussion entre toutes les parties ». Ainsi, plusieurs critères de MPR Copro ont été revus :

- **abaissement du seuil de lots d'habitation principale à 65 %** contre 75 % pour les plus grosses copropriétés (les immeubles en centre-ville ont souvent un commerce en rez-de-chaussée) ;
- **obligation de réaliser un diagnostic technique global ou un audit énergétique** du bâti et d'être accompagné par un **maître d'œuvre** aux compétences architecturales et thermiques. En contrepartie le seuil de 35 % de gain énergétique est abaissé à 15% ;
- **ouverture aux copropriétés déjà situées dans des périmètres d'intervention** (Opah-RU, Opah-CD, Popac).

Les travaux déterminés par le diagnostic technique global ou l'audit énergétique doivent permettre un **gain énergétique d'au moins 15% contre 35% pour les autres aides**. Certains critères techniques ont été modifiés mais les montants de l'aide MPR ne changent pas. Elle correspond à un taux qui s'adapte en fonction de la situation de la copropriété

et de la nature des travaux. Les Villes de Lyon, Rennes, Bayonne, Saint-Denis, Lille et Grenoble ont exprimé leur intérêt pour bénéficier de cette expérimentation.

France Rénov', point d'entrée unique pour les travaux d'amélioration de l'habitat privé

France Rénov' a été créé en 2022 par le gouvernement à la suite de la loi Climat & Résilience afin d'inciter les ménages à rénover leur logement. C'est un **service public gratuit d'information et de conseil** sur la rénovation de l'habitat piloté par l'Anah. Il s'agit du **point d'entrée unique** pour tous les travaux d'amélioration de l'habitat privé. Le site Internet France Rénov' (france-renov.gouv.fr) permet aux propriétaires de réaliser une simulation pour connaître les aides et les montants auxquels ils peuvent prétendre via le Simulateur Rénov'. De plus, 577 espaces de conseils sont répartis dans le territoire national (avril 2024) au sein desquels des conseillers renseignent et conseillent gratuitement les particuliers qui souhaitent réaliser un projet de rénovation énergétique.

« Il existe une importante difficulté à trouver le dispositif technique pour arriver au 30 % de gain énergétique en centre ancien et donc d'être éligible aux aides de l'Anah. Problématique fortement liée à l'enjeu du respect du patrimoine qui contraint ces interventions (isolation extérieure, PAC, ...).

Au sein d'immeubles, les travaux de rénovation au logement ne permettent pas d'avoir le gain énergétique significatif. »

Saint-Marcellin Vercors
Isère Communauté
Source : étude urba4,
2022 - voir page 23



Ecoréno'v : une politique globale de rénovation énergétique du parc

L'éco-rénovation est une approche de rénovation thermique globale visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments anciens, jusqu'à atteindre ou dépasser le niveau BBC. Elle nécessite une intervention complète sur le bâti (fenêtres, isolation, chauffage, ventilation). La Métropole de Lyon combine ses aides Ecoréno'v avec celles de l'Anah et des aides complémentaires pour une politique de rénovation énergétique cohérente, favorisant une dynamique importante dans son territoire.

BILAN ECORÉNO'V¹:

213 copropriétés financées,
15 261 lots logements

dont :

101 rénovations au niveau exemplaire (équivalent BBC rénovation)

112 rénovations au niveau volontaire (gain énergétique minimum de 35 %)



Un dispositif qui évolue dans le temps

Depuis 2015, la Métropole de Lyon déploie Ecoréno'v dans son territoire pour accompagner et aider financièrement aux travaux de rénovation énergétique des parcs privé et social. Ce service, animé par l'Alec Lyon, conseille, informe et accompagne gratuitement les projets d'éco-rénovation de l'habitat. Ecoréno'v s'adresse à tous les types de logement : copropriétés, maisons individuelles, logements sociaux, en situation de fragilité ou non. Sur le volet accompagnement, des conseillers énergie climat, membres du réseau France Renov accompagnent les propriétaires de la préparation du projet au suivi post-travaux. Sur le volet financier, Ecoréno'v porte sur trois postes : l'audit énergétique, la maîtrise d'œuvre (MOE) et la réalisation des travaux. Les ménages les plus modestes peuvent bénéficier d'aides supplémentaires et des bonus sont mobilisables sous conditions. La Métropole de Lyon s'est fixé l'objectif de 200 000 logements rénovés à l'horizon 2030, dont 100 000 accompagnés par Ecoréno'v dans le cadre de son Schéma directeur des énergies voté en 2019. Pour le parc privé, cela représente 100 000 logements collectifs rénovés dont 45 % accompagnés par Ecoréno'v d'ici 2030.

Au 1^{er} janvier 2024, un nouveau règlement Ecoréno'v est entré en vigueur ainsi qu'un budget complémentaire de 15M€ afin de soutenir entre 9 000 et 11 000 logements supplémentaires. Il s'agit d'améliorer la qualité des rénovations énergétiques, notamment sur le plan de la transition écologique, d'étendre les aides à certains types de propriété et de simplifier la complémentarité avec les aides nationales (MPR notamment). Parmi les évolutions, le bonus confort

d'été est élargi à l'ensemble des logements. Pour le collectif, un bonus aux projets de rénovation globale des petites copropriétés de 20 lots ou moins est désormais possible.

La déclinaison des aides aux travaux de la Métropole

Elles se composent d'une aide socle selon deux niveaux de performances : exemplaire (équivalent BBC rénovation) et volontaire (minimum 35 % d'économies d'énergie) ainsi qu'une aide aux projets à caractère innovant et/ou démonstrateur permettant d'atteindre au minimum 25 % d'économie d'énergie. Cette aide de 5 000 €/lot concerne uniquement des projets innovants ou démonstrateurs recherchant une rénovation énergétique globale et performante malgré des particularités ou des contraintes urbanistiques, architecturales ou patrimoniales.

A cette aide financière socle peuvent s'ajouter des bonus si les travaux prévoient notamment, l'utilisation de matériaux biosourcés ; l'utilisation d'énergies renouvelables ; le raccordement à un réseau de chaleur ; la sortie du fioul ; le passage d'un chauffage individuel à un chauffage collectif ; le passage à des équipements individuels plus performants pour la production d'eau chaude ; la végétalisation des toitures ou des murs ; l'installation de protections solaires pour l'amélioration du confort d'été.

Un bonus petites copropriétés est possible pour celles de 20 lots principaux ou moins. Ce bonus est de 2 000 € par logement avec l'aide Ecoréno'v socle (niveau volontaire, exemplaire ou innovant) et/ou au moins l'un des bonus cités précédemment.

Informations

¹ Bilan depuis 2015 (données arrêtées au 30 juin 2024)

« Une rénovation thermique performante permet de réduire sa consommation jusqu'à 80 % »

Alec Lyon



Un dispositif d'aide qui s'adresse également au parc social

Dans le cadre de son **Schéma directeur des énergies** mentionné précédemment, la Métropole de Lyon affiche l'ambition de **75 000 logements sociaux rénovés d'ici 2030**, dont 70 % accompagnés par Ecoréno'v (52 000 logements) et deux tiers de ménages modestes et/ou en situation de précarité énergétique.

Ecoréno'v s'adresse aux projets d'éco-rénovation des bailleurs sociaux depuis 2016 pour les opérations dont le permis de construire a été déposé avant 1990. Comme pour le parc privé, Ecoréno'v parc social propose une **aide socle** à laquelle peuvent s'ajouter des **bonus** en cas d'utilisation d'éco-matériaux, d'amélioration du confort d'été (pose de certaines protec-

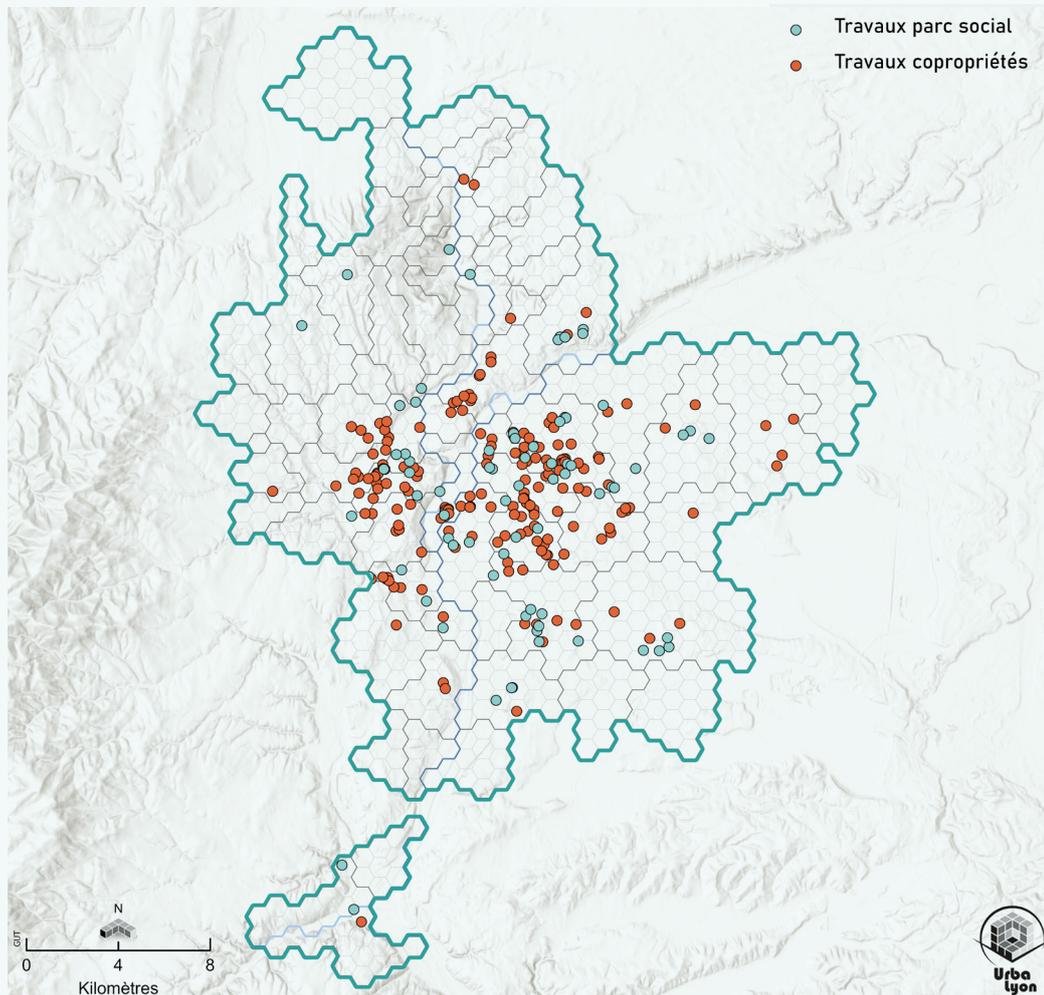
tions solaires, végétalisation) et de réemploi de matériaux. Enfin, la Métropole propose des aides pour les **projets à caractère innovant et/ou démonstrateur** recherchant une rénovation énergétique globale et performante malgré des particularités ou contraintes urbanistiques, architecturales, ou patrimoniales. Dans ce cas, le projet n'est pas tenu de respecter les critères minimaux de performance énergétique pour les différents postes de travaux. Les demandeurs doivent s'engager à réaliser des travaux de performance énergétique atteignant le **niveau BBC Rénovation** (labellisation non obligatoire) ou -35 % (si le niveau BBC n'est pas atteignable).

Crédit photo : ©FRANCIOSO A / Urbalyon



Projets Ecoréno'v réalisés ou en cours dans la métropole de Lyon (2024)

Source : Métropole de Lyon



BILAN ECORÉNO'V 1 :

92 opérations,
10 426
 logements sociaux financés
59 %
 d'économie d'énergie en moyenne



Crédit photo: ©Freepik.com



Credit photo : © William Justen / Pexels



II – LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ : ENTRE COMPLEXITÉS ET COLLABORATIONS

Le parcours de rénovation, un parcours à obstacles

ANNÉE 0

ANNÉE 1

ANNÉE 2

ACTEURS :

Espace France Rénov'

Bureaux d'audit

Conseil syndical + syndic de copropriété

PRÉPARATION



Contact auprès de son **ECFR'**
(Espace Conseil France Rénov')
le plus proche

Recherches d'informations
et de conseils

Constitution d'une **équipe projet
motrice** parmi les copropriétaires

ÉTAT DES LIEUX



Réalisation de l'état des lieux
technique et proposition de
différents scénarios travaux
(PPPT / DPE)

Consultation des AMO et MOE

CONCEPTION DU PROJET

Conception
du programme
de travaux

Consultation
des
entreprises
et analyse
des devis

Assemblée Générale ANNÉE N

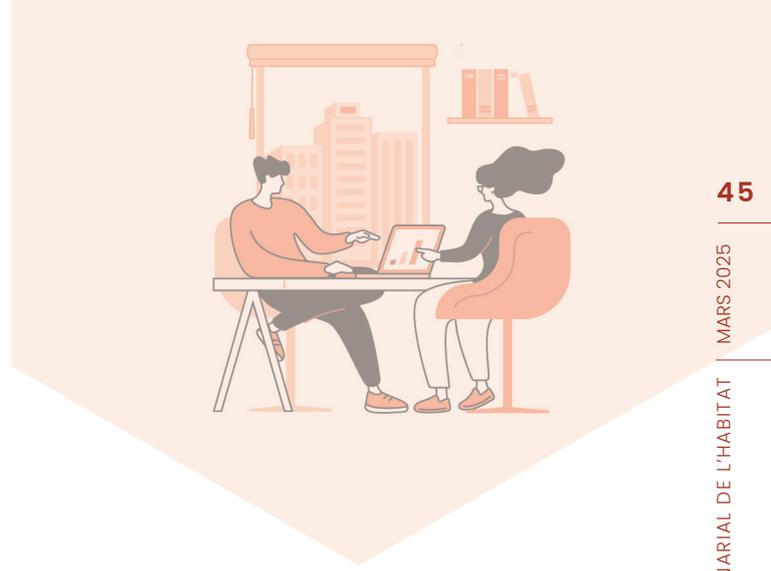
Choix des professionnels

- Vote PPPT / DPE Collectif /
audit énergétique

Assemblée Générale ANNÉE N+1

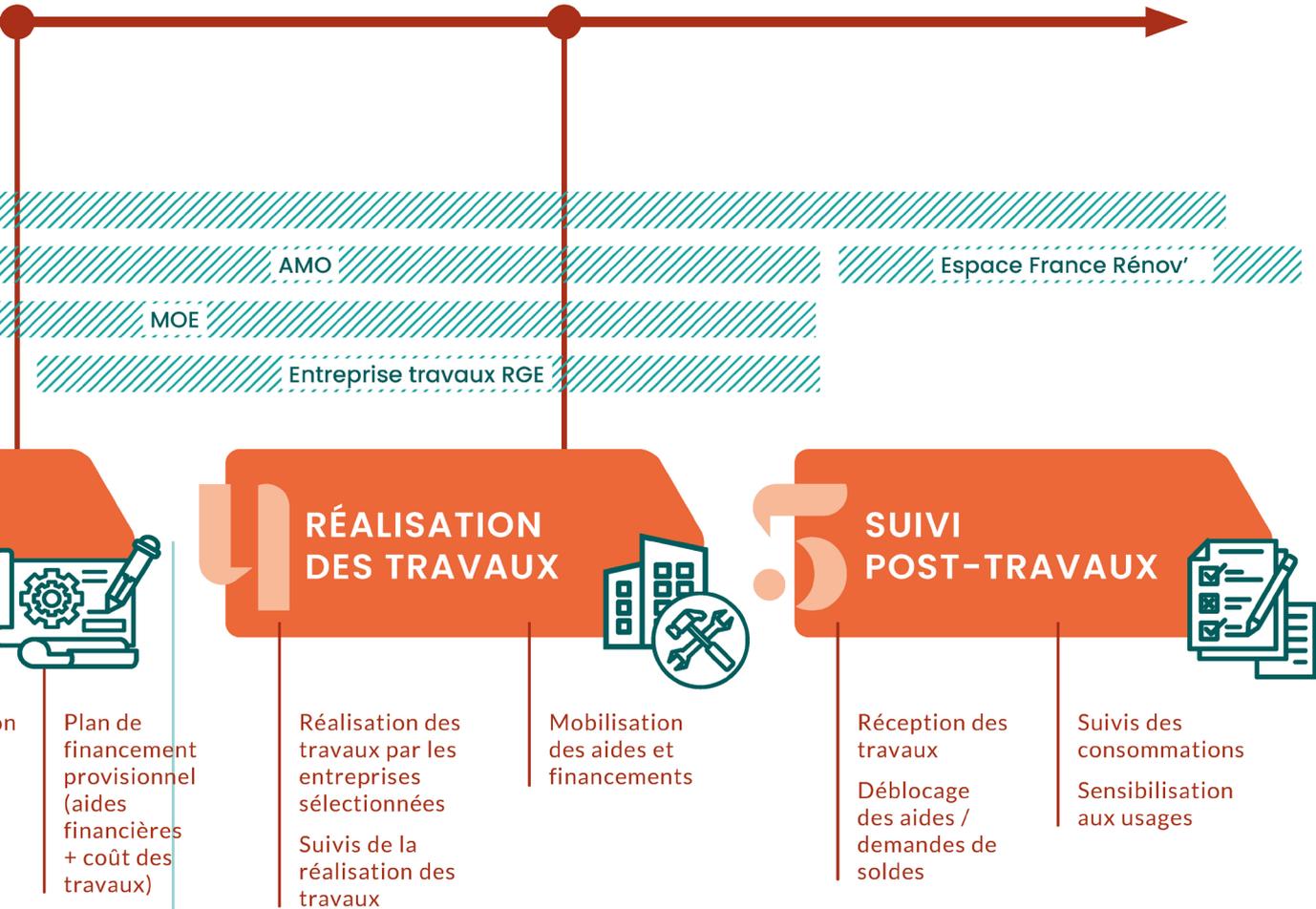
Choix d'un maître d'œuvre
pour concevoir le projet et
d'un assistant à maîtrise
d'ouvrage pour accompagner
la copropriété tout au long du
projet

- Restitution du PPPT / DPE
Collectif / audit énergétique
- Vote mission de **maîtrise
d'œuvre**, phase « conception »
- Vote mission d'**AMO**, phase
« conception »



ANNÉE 3

ANNÉE 3-5



Assemblée Générale ANNÉE N+2

Vote des travaux

- Vote du programme de travaux
- Vote du maître d'œuvre, phase « suivi de travaux »
- Vote de l'AMO, phase « suivi de travaux »,
- Vote du budget

Engager un projet de rénovation énergétique en copropriété est un parcours complexe, impliquant de mobiliser l'ensemble des parties prenantes (copropriétaires, syndic de copropriété, professionnels du bâtiment et de l'accompagnement) afin de surmonter des obstacles techniques, financiers et organisationnels.

De la préparation de la démarche à la mise en œuvre des travaux, en passant par la conception du projet et la prise de décision collective, chaque étape nécessite une planification rigoureuse et une coordination efficace.



La préparation du projet

Première étape clé du parcours de rénovation énergétique en copropriété, la préparation du projet repose sur un conseil syndical engagé, un accompagnement initial stratégique, la constitution d'une équipe projet solide et la prise en compte des premières contraintes pour poser les bases d'une démarche réussie.

Les professionnels de la gestion de copropriétés rencontrés pendant l'étude notent **une volonté plus grande des propriétaires à aller vers des projets de rénovations énergétiques** en raison de plusieurs facteurs : la mise en place par l'État de mesures incitatives, la création du guichet unique France Rénov', l'obligation de réaliser un DPE collectif et un PPT, ainsi que l'interdiction de louer des logements classés F et G au 1^{er} janvier 2025 pour les propriétaires bailleurs : « **Ça avance dans le bon sens** ». Ils constatent une augmentation des sollicitations de la part des propriétaires depuis cinq à six ans, également en lien avec l'augmentation des coûts de l'énergie.

Pour les propriétaires interrogés ayant terminé la rénovation énergétique de leur résidence, la motivation première avant projet était la perspective des **économies d'énergie**. Après la réalisation des travaux, c'est le **confort thermique**, et notamment le confort d'été, qui est plébiscité. Sur ce point, l'Adil constate également qu'**avec l'éco-rénovation, la question du confort d'été émerge de plus en plus**.

Faire adhérer au projet, le rôle primordial du conseil syndical

Lorsque des propriétaires souhaitent étudier la possibilité d'un projet d'éco rénovation, un travail de **pédagogie**, de **dialogue** et de **sensibilisation** est à mener auprès du syndicat des copropriétaires. Ce travail est réalisé par le **conseil syndical** avec l'appui de l'**Espace Conseil France Rénov'** (animé par l'Alec sur le territoire de la métropole de Lyon) ainsi que du **syndic de copropriété**, en fonction de son mandat.

La réussite d'un projet dépend de la **motivation** et de l'**adhésion** des copropriétaires à la démarche, dès les premières réflexions en amont des premiers diagnostics. La copropriété doit être « **convaincue et motivée** » par le projet, **comprendre** et **partager** les tenants et aboutissants de la démarche et **rester mobilisée** tout au long de celle-ci. Les copropriétaires rencontrés soulignent le rôle déterminant du **conseil syndical** dans l'**aller vers**, la **discussion** et le **dialogue** avec les copropriétaires en amont et durant toutes les phases du projet. Les syndicats professionnels interrogés partagent également le fait qu'il est primordial de fédérer les copropriétaires en amont, par un travail de pédagogie. Il s'agit de « **donner**

une impulsion, un déclic » pour que le projet puisse se lancer. Le **syndic de copropriété** est associé en tant que représentant légal de la copropriété. En fonction de son mandat, il accompagne plus ou moins le projet.

Dans les **copropriétés mixtes**, dont une partie des logements appartient à un bailleur social, les projets sont souvent initiés par celui-ci : « **le bailleur est à la baguette et est moteur sur les projets** » (Rhône Saône Habitat). Ces rénovations énergétiques sont alors souvent couplées à une réhabilitation des logements.

C'est le **conseil syndical** qui a le rôle essentiel d'aller à la rencontre des copropriétaires, d'expliquer le projet, de les faire adhérer. Pour cela, ses membres doivent **s'informer** et **se former** sur les aspects techniques, financiers et réglementaires d'un projet de rénovation. Étudier les consommations énergétiques, les travaux réalisés dans la copropriété, les finances, etc. est nécessaire pour sensibiliser les copropriétaires et préparer l'état des lieux préalable au projet. Les propriétaires peuvent **se former** auprès de leur Espace Conseil France Rénov'.

L'Espace Conseil France Rénov', acteur indispensable pour conseiller et accompagner les copropriétaires

Sur le territoire de la Métropole de Lyon, l'ECFR est animé par l'Alec. Elle organise des **réunions d'information** régulières auprès des copropriétaires. Les trois phases de projet et les clés pour estimer le potentiel de rénovation globale de leur copropriété sont expliquées. Une formation en ligne gratuite sous forme de MOOC dédiée aux conseillers syndicaux et aux syndicats est également disponible sur le site de l'Alec. Pour la formation des professionnels, certains syndicats de professionnels se sont associés à l'Alec et développent des formations en interne.

L'ECFR est un acteur jugé essentiel pour la compréhension et l'adhésion des copropriétaires par les conseils syndicaux et les régies interrogés. Son **statut neutre et indépendant** par rapport au projet (pas de financement par le projet) lui procure l'écoute des copropriétaires. Il aide à faire passer « **les bons messages** » pour aider à la prise de décision. Pour cela, un conseiller France Rénov'/Alec peut intervenir en AG de copropriété afin d'appuyer le conseil syndical lors du vote pour la

Informations

¹Tout savoir sur la rénovation énergétique de votre copropriété, édition 2024, France Rénov'



réalisation du diagnostic (audit, DPE, PPT), puis du choix de l'AMO/MOE. Il joue un rôle de **formateur**, de **conseiller** et de **tiers facilitateur** entre le conseil syndical, le syndic et les copropriétaires. Son accompagnement se termine lorsque l'AMO est désignée. « **L'Alec s'arrête trop vite. Il faudrait garder la neutralité plus longtemps** » (*Syndic professionnel*). En effet, sur le territoire métropolitain, depuis la mise en place d'Ecoréno'v et la montée en puissance des demandes d'accompagnement des copropriétés il y a « **un doublement des nouvelles demandes chaque année** », ce qui a conduit l'Alec à recentrer son activité sur la phase amont des projets. L'accompagnement ne concerne plus que la phase de diagnostic/audit puis, une fois désignée, l'AMO prend le relais.

Depuis les premiers projets d'éco-rénovation suivis, l'Alec constate une **évolution de la typologie des copropriétés qui sollicitent un accompagnement**. Elles sont plus anciennes et leur taille moyenne plus réduite : « **on voit arriver de la petite copropriété d'avant 1948** ». Cette évolution induit une **complexité accrue des projets**. En effet, les copropriétés les plus simples à rénover sont celles construites durant les trente glorieuses avec un mode de chauffage collectif. Les plus complexes sont celles datant d'avant 1948 avec un aspect patrimonial et un système de chauffage individuel. Les solutions de rénovation généralement préconisées sont inappropriées à ce bâti ancien. Par exemple, une isolation par l'extérieur est à proscrire en cas de façade en pierre de taille, à pan de bois ou à colombage.

Contraintes au lancement d'un projet

Lancer un projet de rénovation énergétique représente un **investissement financier d'ampleur** pour les copropriétaires ainsi qu'une **complexité** à la fois technique, financière et juridique décrite ci-après.

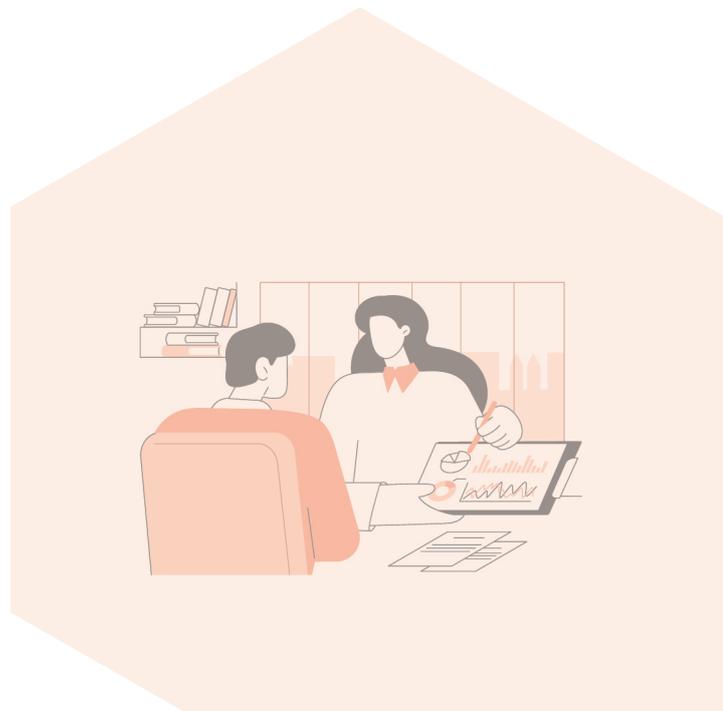
Les contraintes liées à la gouvernance. Le statut particulier de la copropriété et sa gouvernance impliquent plusieurs parties prenantes dans les prises de décisions ; ce qui est souvent la cause de non-réalisation d'un projet. Le dysfonctionnement de la gouvernance, l'absence de syndic de copropriété ou un syndic bénévole non formé sont des difficultés pour la prise de décision. La part de propriétaires occupants par rapport aux propriétaires bailleurs au sein de la copropriété peut peser fortement sur la prise de décision en AG. S'ils ne sont pas convaincus de l'intérêt du projet, ils ne voteront pas pour. L'inertie dans la prise de décision quand les opinions et les motivations divergent peut retarder ou entraîner un vote contre le projet.

Les contraintes financières. Etant donné le coût global élevé pour une copropriété, le montage financier est une étape cruciale pour décider le syndicat de copropriétaires à voter le projet. En cumulant les aides nationales et locales, les prêts et les CEE, cela peut couvrir une part importante du coût. Les simulations de reste à charge réalisées pour chaque copropriétaire permettent d'éclairer la prise de décision. Cependant, la fragilité de la copropriété et la part plus ou moins importante

de copropriétaires aux capacités financières limitées peuvent complexifier la réalisation d'un projet, voir le rendre impossible. Les régies rencontrées lors de l'étude pointent que, « **le point de blocage le plus courant est la solvabilité des copropriétés, même si les gens sont demandeurs** ». En effet, la quote-part de travaux est plus ou moins conséquente en fonction des tantièmes détenus par les copropriétaires et de leur capacité financière. La taille de la copropriété est également une contrainte. Plus elle est réduite et moins la répartition des coûts de travaux entre copropriétaires est importante alors que certains coûts sont fixes quelque soit la taille de la copropriété. Cependant, les copropriétaires interrogés indiquent que les propriétaires modestes à très modestes n'ont pas été bloquants pour la réalisation de leur projet. Au contraire, ce sont des ménages sans difficulté financière qui se sont montrés les plus réticents. Ils n'avaient tout simplement pas envie de payer une somme importante de travaux, leurs revenus ne leur permettant pas de prétendre à un niveau d'aide élevé. Ces ménages ne se projetaient pas dans le futur de leur bien immobilier, sa valeur patrimoniale, sa valeur verte et la conservation du bâti pour les générations à venir.

Les copropriétaires rencontrés ont indiqué que pour les ménages les plus modestes, les aides spécifiques de l'Anah permettent de fortement diminuer le reste à charge. A ce titre, ils ont souligné un fort manque d'accompagnement et de connaissance de la part du secteur bancaire sur les demandes et la constitution des dossiers de PTZ des ménages modestes.

Les contraintes techniques, architecturales, patrimoniales. Les copropriétés anciennes, notamment en centre-ville, sont construites avec des matériaux ne permettant pas d'atteindre les 35 % d'économies d'énergie et complexifient les travaux d'isolation. De plus, elles sont très souvent de petite taille ce qui ne permet pas de réaliser des économies d'échelle. La présence d'un secteur patrimonial et la réglementation sur le bâti ancien ajoutent encore une complexité à leur rénovation (obligation d'isolation par l'intérieur, interdiction des surélévations, interdiction d'installation de pompe à chaleur en façade, ...).





L'état des lieux de la copropriété

Étape incontournable du parcours de rénovation, l'état des lieux de la copropriété s'appuie sur des diagnostics techniques approfondis afin de dresser un portrait précis des performances énergétiques, d'identifier les besoins et d'orienter les premières décisions stratégiques.

Les diagnostics préalables et le Plan pluriannuel de travaux (PPT)

Les études préparatoires réalisées par un professionnel thermicien, architecte ou un bureau d'études, permettent d'évaluer le **potentiel de rénovation** d'une copropriété. Ces études comprennent le **DPE collectif**, le **Diagnostic amiante avant travaux (DAT)** ainsi que le **Plan pluriannuel de travaux (PPT)**. Ce dernier est devenu obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de quinze ans (loi Climat & Résilience). Le PPT permet d'élaborer une liste des travaux à réaliser par ordre de priorité, d'estimer leurs coûts, d'estimer l'amélioration de la performance énergétique et la réduction des émissions de GES, ainsi qu'une planification des travaux sur dix ans. **« Le PPT permet de prioriser les choses, c'est primordial »** (Rhône Saône Habitat).

Le projet d'élaboration du PPT doit être **voté à la majorité absolue en AG de copropriété** (cf. Schéma du parcours de rénovation). Pour cela, l'équipe projet de copropriétaires appuyée par un conseiller ECFR rassemble les documents nécessaires à la réalisation de l'état des lieux. Elle établit le cahier des charges pour la consultation des entreprises, analyse les candidatures et en sélectionne plusieurs auxquelles des devis sont demandés. Les différentes offres sont présentées en AG afin de procéder au vote. Le conseiller ECFR/Alec peut épauler le conseil syndical lors de la sélection des réponses puis de l'AG de vote. **« On vient expliquer pourquoi il faut voter »** (Alec).

Lorsque les diagnostics préalables sont réalisés, le conseil syndical et l'équipe projet vérifient que les rapports des bureaux d'études sont conformes au cahier des charges. Une fois finalisés, les résultats et les scénarios proposés sont présentés en AG et un vote est effectué pour choisir l'un des scénarios. Le **fonds de travaux** constitué par le syndicat de copropriétaires permet de financer la réalisation du PPT et les travaux réalisés dans son cadre.

Selon les syndicats professionnels rencontrés, le PPT et le DPE collectif sont **deux éléments accélérateurs pour la réalisation d'un projet** de rénovation énergétique. De plus, le DPE individuel et l'interdiction de louer les passoires thermiques sont des arguments supplémentaires qui poussent les propriétaires bailleurs à adhérer au projet.

Le DPE, un outil informatif devenu obligatoire mais très critiqué

Le DPE est l'instrument de mesure retenu par les pouvoirs publics pour piloter les politiques visant à accélérer et

massifier la transition énergétique. Avant le projet, il permet d'évaluer les besoins de rénovation et après, de mesurer l'impact des rénovations effectuées. **« La consommation théorique prédite par le DPE est en effet une mesure centrale pour modéliser les économies d'énergie et donc la décarbonation attendue d'une rénovation. C'est pourquoi l'étiquette DPE est utilisée notamment pour définir les priorités de rénovation de bâtiments et conditionnent une majorité des aides à la rénovation »** (Admil).

Le DPE influence le **prix de vente** des biens (valeur verte), ainsi que le **marché locatif** car le classement énergétique détermine si un logement est louable ou non et conditionne le montant du loyer. Avec l'interdiction progressive de louer des passoires thermiques, le DPE est devenu un outil prépondérant de la transition écologique en **sancionnant les logements les plus énergivores**.

Depuis sa création en 2004, le DPE a été révisé à plusieurs reprises. **« Les DPE ont été refaits trois fois. Le syndicat était réfractaire pour les DPE. Les copropriétaires n'ont plus confiance »** (Syndic professionnel). En 2021, la loi Climat & Résilience rend le **DPE logement juridiquement opposable** et le **DPE collectif obligatoire** selon un calendrier échelonné pour les bâtiments d'habitation. Cette obligation s'inscrit dans le contexte d'accélération de la rénovation énergétique des bâtiments. Malgré sa réforme, il continue d'être critiqué en raison de son **manque de fiabilité**, de son **décalage avec l'utilisation réelle du logement** et de la **pénalisation qu'il entraîne pour les petites surfaces** (les critères de déperditions thermiques déterminés les pénalisent). Pour tenter d'endiguer ce problème, en 2024 une nouvelle réforme modifie le calcul pour les petites surfaces jusqu'à 40m². Dans Le Parisien du 12/02/2024, le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Christophe Béchu, déclarait qu'avec cette réforme **« nous sortons 140 000 logements de moins de 40 m² de la catégorie des passoires énergétiques »**, soit 15 % des plus de 910 000 logements classés F et G en France. Entrée en vigueur en juillet 2024, cette réforme ne solutionnera pas la défiance par rapport à la fiabilité des DPE. **« Le DPE c'est très nébuleux » ; « calelette obscure »** (Syndic professionnel).

Concernant la prise en compte des **spécificités du bâti ancien**, le Sénat qualifie les modalités de calcul du nouveau DPE comme trop simplificatrices. Elles ont été élaborées en fonction du bâti moderne et **« elles mesurent les performances énergétiques des bâtiments sur la base d'un certain nombre d'éléments évalués indépendamment les uns des autres (bâti, isolation, étanchéité des fenêtres, système de chauffage, ventilation mécanique) sans qu'il soit tenu compte de leurs éventuelles interactions. Ni le système constructif, ni les matériaux, ni les usages, ni l'inertie ne sont pris en**



considération. Ces modalités d'analyse ne permettent pas de prendre en compte des performances réelles du bâti ancien et conduisent majoritairement à son classement dans la catégorie des passoires thermiques. »¹

Une autre critique concerne le **coût** du DPE individuel qui n'est pas réglementé et peut varier d'un professionnel à l'autre. Actuellement, aucune aide financière ne prend en compte sa réalisation. Cette dépense est à la charge du propriétaire qu'il soit bailleur ou vendeur. Son coût moyen se situe entre 150 € et 250 € pour un logement individuel et varie en fonction de la surface, de l'année de construction, du mode de chauffage, etc.² Pour le DPE collectif, selon l'Ademe, il est estimé entre 1 000 € et 5 000 € par copropriété (variation en fonction du nombre de lots, des caractéristiques du bâtiment, de la superficie totale, du système de chauffage...).

Enfin la **formation des diagnostiqueurs** est pointée du doigt. Au 1^{er} juillet 2024, leur certification est devenue plus sévère mais il n'y a pas de filière professionnelle pour ce métier ni d'organisme de contrôle permettant de vérifier leur certification, la souscription d'une assurance professionnelle ou encore l'enregistrement des DPE réalisés auprès de l'Ademe.

L'audit énergétique, non obligatoire mais qui devient indispensable pour bénéficier de certaines aides à la rénovation

En copropriété, l'audit énergétique était obligatoire jusqu'en décembre 2016. Depuis ce n'est plus le cas mais pour les professionnels, il est considéré comme un **outil important pour définir les travaux nécessaires au projet ainsi que les financements possibles**. L'audit énergétique permet d'établir une vision globale, complète et précise de la copropriété. Il détermine la consommation totale d'énergie, liste les points d'amélioration du ou des bâtiments, et priorise les opérations d'économies d'énergie. Il estime les coûts des travaux et les économies attendues. Avant le 1^{er} avril 2024, l'audit énergétique était divisé en trois types : architectural, réglementaire et incitatif (nécessaire pour obtenir les primes MPR et Coup de pouce). Depuis cette date, les audits réglementaire et incitatif ont fusionné.

L'audit énergétique est obligatoire pour obtenir MPR Copro, les CEE et l'Éco-PTZ car les travaux doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 % que seul un audit peut estimer.

Le prix moyen d'un audit varie entre 800 € et 1 500 € en fonction du prestataire, du niveau de précision souhaité et des caractéristiques de l'immeuble.² Il peut être financé dans le cadre de MPR (jusqu'à 500 € pour les ménages précaires, jusqu'à 400 € pour les ménages modestes et jusqu'à 300 € pour les ménages intermédiaires).

Informations

¹ Rapport d'information du Sénat n°794 fait au nom de la culture, de l'éducation et de la communication sur le patrimoine et la transition écologique par Mme Sabine DREXLER / enregistré à la Présidence du Sénat le 28 juin 2023

² Conseil national de l'habitat note de synthèse des travaux du groupe de travail « filière DPE / Audits énergétiques » 11/2023

Les différents diagnostics techniques :

Le Plan pluriannuel de travaux (PPT) concerne les copropriétés de plus de quinze ans et doit être actualisé tous les dix ans. Le projet de PPT doit comprendre :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de GES ;
- l'estimation du niveau de performance énergétique et de performance en matière d'émissions de GES que les travaux permettent d'atteindre ;
- l'estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Il doit être voté à la majorité absolue en AG de copropriété. Les travaux prescrits, leur échéancier et éventuellement ceux prescrits par le **Diagnostic technique global (DTG)**, doivent être intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble. L'obligation de mise en place d'un PPT est progressive et s'achève en 2025 avec les copropriétés de 50 lots maximum. Depuis le 1^{er} janvier 2024, le PPT doit être intégré à la liste des documents remis à l'acheteur prévu par le Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le Diagnostic Technique Global (DTG), instauré par la loi ALUR, informe les copropriétaires de l'état technique global de l'immeuble et de ses équipements communs. Il comporte une analyse de l'état apparent des parties communes et équipements communs, un état de la situation du syndicat de copropriétaires, l'analyse de l'amélioration possible en matière de gestion technique et patrimoniale de l'immeuble, un DPE collectif ou un audit énergétique. Le DTG n'est obligatoire que pour les immeubles de plus de dix ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété ou à la demande de l'administration lorsque qu'il présente des désordres (insalubrité, péril) afin de vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes.

Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est créé en 2006, il renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de GES. Il doit être effectué à l'initiative du propriétaire du logement et à ses frais. Le **DPE individuel** est obligatoire pour la vente et la mise en location d'un bien. Valable dix ans, il doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié.

Le DPE a évolué une première fois en 2013 avec la mise en place d'une nouvelle méthode de calcul (3CL). Il évolue une seconde fois en 2021 : il devient juridiquement opposable, la méthode de calcul évolue et de nouvelles classes énergétiques entrent en vigueur (étiquette climat + étiquette énergie). De plus, la loi Climat & Résilience impose aux bâtiments d'habitation collective dont le PC a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, de réaliser un **DPE collectif**. Cette obligation s'étale sur plusieurs années en fonction de la taille de la copropriété : depuis 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots, à partir de 2025 pour celles de 51 à 200 lots et à partir de 2026 pour celles de 50 lots maximum. Le DPE collectif contient une description de l'état initial de la copropriété (caractéristiques du bâtiment, chauffage, production d'eau chaude sanitaire, éclairage, etc.), l'indice de consommation du bâtiment, les dépenses annuelles d'énergie et les émissions de GES, l'étiquette énergie et l'étiquette climat et, des recommandations de travaux d'amélioration de performances énergétiques du bâtiment.



La conception du programme de travaux

La conception des travaux de rénovation énergétique est une démarche complexe où les études techniques et les solutions financières dessinent les performances et l'avenir du projet. Elle nécessite une planification détaillée et une coordination entre différents acteurs.

Cette phase fait entrer en jeu un nouvel acteur, l'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Son rôle est d'apporter un **accompagnement financier, social et technique** à la copropriété qui est le maître d'ouvrage du projet. L'AMO intervient auprès du conseil syndical et de l'équipe projet de copropriétaires pour les assister sur la consultation des entreprises, l'analyse des offres, le choix des prestataires, les procédures d'urbanisme, les demandes d'aides financières... Une fois le chantier débuté, elle doit s'assurer de son bon déroulement et de l'atteinte des performances énergétiques visées (minima de 35 %).

La mobilisation d'une AMO pour la conception du projet représente un coût pour la copropriété, sans savoir si les travaux seront réalisés. C'est à elle de faire l'avance de cette somme, ce qui peut être un frein pour le projet. Pour palier à celui-ci, la Métropole de Lyon a mis en place une aide permettant de subventionner cette phase, même si les travaux ne sont pas réalisés.

Le recours à une AMO est désormais obligatoire pour bénéficiaire de MPR Copro à partir de 100 000€ de travaux. L'AMO choisie doit être référencée sur la plateforme MaPrimeRénov'.

Désigner une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et un maître d'œuvre (MOE)

Pour procéder au choix de l'AMO et du MOE, comme en phase d'état des lieux, l'équipe projet de copropriétaires et le conseil syndical établissent un cahier des charges de consultation des entreprises, le publient et analysent les candidatures. Accompagné par un conseiller France Rénov', l'équipe projet et le conseil syndical sélectionnent plusieurs candidats auxquels ils demandent des devis, les analysent puis présentent les candidatures retenues en **AG de copropriété afin de procéder au vote**. A l'ordre du jour de cette AG (cf. schéma page 44) sont inscrits la restitution des diagnostics préalables (PPT / DPE collectif / audit énergétique) ainsi qu'une proposition de choix de prestataires d'AMO et de MOE pour la **phase de conception** du projet.

Les missions d'AMO et de MOE peuvent être assurées par un même prestataire s'il dispose de toutes les compétences requises. Pour cela, le conseil syndical et l'équipe projet doivent s'assurer que l'équipe choisie dispose des compétences de thermicien, d'architecte, d'ingénieur fluides, de conduite de chantier, d'économie de la construction.

Pour aider au choix de l'équipe, un conseiller France Rénov' peut être sollicité pour l'analyse des offres avant de les soumettre au vote en AG. Le conseiller termine sa mission lorsque l'AMO est désignée.

Définir le programme de travaux

Le MOE intervient en deux temps, d'abord la conception du projet puis, sa conduite opérationnelle (*abordée dans la partie suivante*). Durant la **conception**, il étudie le projet et le conçoit selon plusieurs phases. D'abord il réalise un **diagnostic** qui ajuste et complète l'état des lieux préalable. Ensuite, il conduit les études d'**avant-projet** (AVP) et d'**avant-projet définitif** (ADP) qui permettent de définir les solutions techniques possibles, faire des propositions architecturales, évaluer les gains énergétiques possibles, ainsi que les solutions financières envisagées. Puis, il définit le **projet** qui précise et arrête les détails (plans, coupes, formes, matériaux, etc.). La phase de conception aboutit à des **propositions de scénarios de travaux** combinant plusieurs solutions techniques. Tout au long du projet, l'AMO et le MOE doivent assurer sa conformité, sa sécurité et sa viabilité financière.

Élaborer le plan de financement

Par rapport au programme de travaux définitif, il s'agit de **calculer le montant de l'ensemble des aides, subventions et prêts** permettant d'aider à son financement. Les aides peuvent être attribuées à la copropriété à titre collectif (syndicat des copropriétaires) et à titre individuel pour chaque copropriétaire. C'est à l'AMO d'optimiser le montage financier du projet en mobilisant les **aides publiques** (MPR Copro, Éco-PTZ, CEE), les **aides locales** (Ecoréno'v pour la Métropole, des aides de certaines communes, MPR pour les ménages modestes) et d'informer les copropriétaires sur les **aides individuelles** sur critères de ressources auxquelles ils peuvent prétendre. Des **prêts bancaires** sont également possibles (collectifs ou individuels). L'Anil constate que les aides publiques aux travaux sont souvent considérées comme **déterminantes** par les propriétaires occupants afin de lancer le projet de rénovation mais « **le problème c'est que les aides sont très fluctuantes d'une année à l'autre** » (Admil).

Le plan de financement du projet est affiné sur la base de l'**AVP** puis des **consultations des entreprises**. De **nombreux allers et retours** sont nécessaires afin de le stabiliser.





Pour chacun des ménages copropriétaires, le plan de financement simule la **quote-part**, les **subventions**, les **mensualités** (en cas de prêt), ainsi que le **reste à charge** après subventions et économies d'énergies. Pour les demandes d'aides ou de prêts individuels, les copropriétaires peuvent solliciter l'aide de l'équipe projet et l'AMO pour constituer leurs dossiers.

MPR Copro et les CEE sont des dispositifs nationaux qui aident sur les parties **ingénierie et travaux**. L'Éco-PTZ permet le financement du **reste à charge**. Une vigilance est à porter sur la mobilisation des CEE qui nécessite de l'anticipation. En effet, ils doivent être demandés par le syndic de copropriété **avant la signature des devis des travaux**.

Dans le territoire de la métropole, les aides de l'Anah et de la Métropole sont complémentaires. La porte d'entrée du dispositif est l'Alec (avec Soliha pour les ménages modestes), puis, la Métropole et la délégation locale de l'Anah croisent les demandes afin de vérifier si les copropriétés ayant sollicité les aides de la Métropole ont également déposé un dossier Anah.

Deux types de **prêts collectifs** sont possibles pour la rénovation énergétique d'une copropriété. Le premier est le **prêt collectif consenti au syndicat de copropriétaires** qui requiert un vote à l'unanimité en AG. Le syndic organise le prélèvement de la contribution des copropriétaires adhérents pour rembourser le prêt. Cependant, le vote à l'unanimité n'est pas requis lorsque l'emprunt sert à pré-financer des subventions publiques, comme MPR Copro. Le second est le **prêt collectif à adhésion individuelle**. Il nécessite un vote à majorité simple. En revanche, le montage financier est plus complexe car il implique d'organiser un prélèvement individuel des copropriétaires adhérents. Le prêt n'engage que ceux qui y adhèrent.

Il existe également un **Éco-PTZ Copropriété** permettant de financer certains travaux de rénovation énergétique entrepris sur les parties et équipements communs d'un immeuble en copropriété, ainsi que certains travaux d'intérêt collectif

réalisés sur les parties privatives. La loi de finances pour 2024 (art. 71) a prorogé le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027. Deux types d'Éco-PTZ peuvent être accordés pour les syndicats de copropriétaires : Éco-PTZ copropriété et Éco-PTZ MPR copro, lorsqu'il est couplé avec le dispositif d'aide MPR Copro.

Une fois les demandes d'aides déposées, il faut **attendre l'accord des différents financeurs** avant de signer les devis de travaux et de pouvoir commencer la rénovation. La longueur des délais d'instruction a été pointée par certains professionnels : **« une fois le dossier de financement monté, il faut encore que la Métropole donne son accord, c'est complexe »** (Syndic professionnel).

Les copropriétaires et syndicats professionnels rencontrés s'accordent à dire que le secteur bancaire n'est pas facilitant pour les projets : **« pour le montage de l'offre de prêt, il faudrait une plateforme dématérialisée »**. De plus, les copropriétaires rencontrés ont indiqué que les banques consultées lors de leur projet n'étaient pas ou peu au courant des dispositifs et des temporalités pour demander les PTZ.

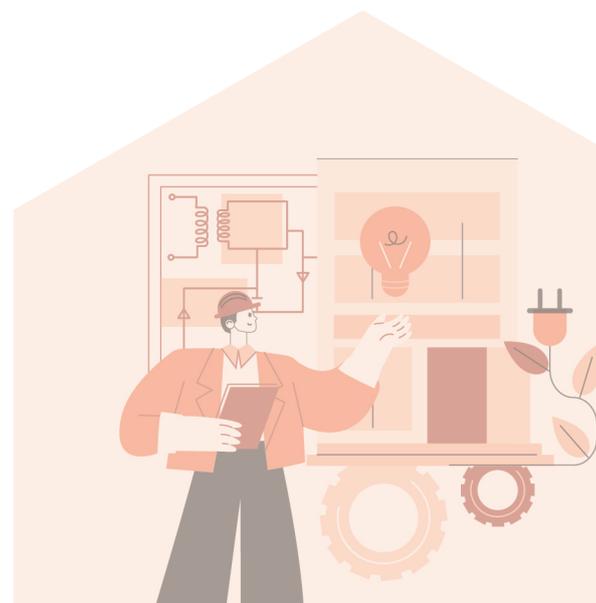
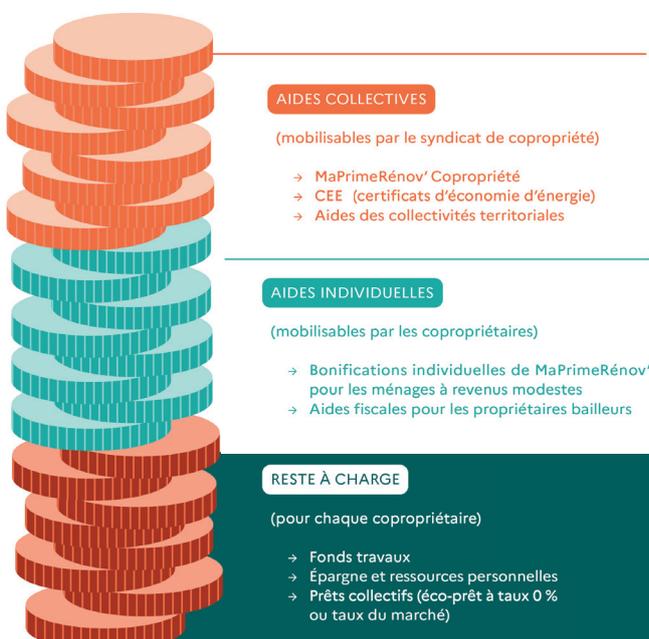
Faire voter le programme et le plan de financement

La réalisation des travaux nécessite l'accord du syndicat de copropriétaires au travers d'un vote en AG. Lors de cette AG, le programme de travaux est présenté et discuté sur les choix de travaux proposés, les devis, les plans, les études de faisabilité, etc. ainsi que du plan de financement incluant les contributions de chaque copropriétaire en fonction des quotes-parts.

Une fois le programme de travaux et le plan de financement votés, les entreprises travaux sont sélectionnées. Pour cela, des appels d'offres sont lancés et les réponses sont analysées afin de s'assurer qu'elles correspondent bien au cahier des charges : qualification, labellisation RGE, références similaires, délais de réalisation, garanties...

De multiples aides pour le financement d'une rénovation énergétique globale en copropriété

Source : France Rénov'



Des travaux standardisés, souvent inadaptés au bâti ancien

Le bâti d'avant 1948 représente environ 30 % du parc immobilier, soit près de 10 millions de logements (60 % de maisons individuelles et 40 % d'immeubles). Ce patrimoine, souvent riche en valeur architecturale et historique, nécessite une approche de rénovation sur-mesure pour préserver ses caractéristiques uniques.

Selon la charte du CREBA,* une réhabilitation responsable du bâti ancien doit intégrer **trois dimensions complémentaires** :

- **Patrimoniale** : préserver les valeurs architecturales et historiques ;
- **Technique** : garantir la durabilité des composants et la qualité sanitaire du bâtiment ;
- **Énergétique et environnementale** : réduire les consommations d'énergie et l'impact environnemental tout en améliorant le confort intérieur.

Pour les bâtiments construits avant 1948, la rénovation énergétique doit être envisagée au cas par cas dans le cadre d'une **réflexion globale sur le bâti**. Un audit préalable est indispensable, car des travaux mal adaptés peuvent accélérer le développement de pathologies et compromettre la pérennité de l'édifice.

Le bâti ancien est souvent réalisé avec des matériaux locaux et naturels (terre, pierre, bois, chaux...) qui régulent l'humidité en absorbant l'eau lors des périodes pluvieuses et en se desséchant durant les périodes chaudes, ce qui améliore le confort estival. L'application de **techniques modernes inadaptées** – comme l'installation d'isolants imperméable ou le remplacement des menuiseries anciennes par des systèmes étanches – peut empêcher cette circulation naturelle de la vapeur, générant condensation, moisissures et dégradations.

Face à ces enjeux, **l'offre de rénovation énergétique doit évoluer et se spécialiser**. Les solutions d'hier laissent place à des alternatives comme la laine de bois, le photovoltaïque, la végétalisation, la récupération des eaux de pluie et des dispositifs favorisant l'accessibilité, impliquant ainsi la **création de nouveaux métiers**. Par ailleurs, la **demande croissante des copropriétés anciennes pour une rénovation thermique adaptée remet en question les méthodes standards conçues pour le bâti récent**. Des alertes, notamment au Sénat, sont données sur l'inadéquation des outils prévus par la loi Climat et Résilience pour protéger ce patrimoine fragile.

Informations

* Le CREBA, est le Centre de Ressources sur la Réhabilitation responsable du Bâti Ancien. Il s'adresse aux professionnels du bâtiment (maîtres d'œuvres, architectes, bureaux d'études, artisans, prescripteurs, techniciens, experts, chercheurs, ...) et, plus globalement, aux acteurs de tout projet de réhabilitation, de rénovation énergétique ou de restauration d'un bâtiment ancien. Il s'appuie sur trois piliers fondamentaux :

- La performance énergétique et environnementale du bâti ancien ;
- Le respect de ses valeurs architecturales et patrimoniales ;
- La prise en compte de ses spécificités techniques et physiques, afin d'éviter les pathologies et d'assurer la durabilité de ce patrimoine.

L'enjeu final est de promouvoir une approche « responsable » et ainsi favoriser la qualité globale des réhabilitations.

Pour cela, il réunit et diffuse des ressources techniques et pédagogiques pour adapter les solutions de réhabilitation de ces bâtiments à leurs spécificités patrimoniales : des fiches bibliographiques d'études et d'ouvrages, des retours d'expériences sur des opérations conciliant rénovation du patrimoine et réhabilitation énergétique, des outils d'aide à la décision et une charte de réhabilitation responsable.

Créé en 2018, les 5 membres fondateurs du CREBA sont le Cerema, l'École nationale supérieure d'architecture de Toulouse, Maisons Paysannes de France, Sites & Cités remarquables de France et, l'École d'Ingénieur des Arts et métiers Paris Tech.



Crédit photo : ©SCHMALZC / Pexels



La réalisation des travaux

Lorsque le scénario de travaux et le plan de financement sont votés par les copropriétaires, les travaux de rénovation peuvent débuter. Ils sont coordonnés et supervisés par le maître d'œuvre (MOE).

Le rôle du MOE : coordonner l'intervention des entreprises et les contraintes financières

Le planning défini en amont permet d'**ordonner les interventions** et doit intégrer les **contraintes financières** ainsi que le **calendrier des appels de fonds** du syndic pour éviter un arrêt du chantier et des surcoûts en raison de trésorerie manquante.

Des **réunions hebdomadaires de chantier** sont organisées avec les entreprises par le MOE afin de vérifier l'avancée des travaux et la qualité des réalisations. Le conseil syndical ou l'équipe projet de copropriétaires, en tant que maître d'ouvrage, doit être présent ainsi qu'un membre du syndic de copropriété et l'AMO. Pour assurer le **partage des informations**, le compte-rendu de ces réunions est diffusé aux entreprises, au syndic, au conseil syndical et à l'équipe projet qui en font le relais auprès des copropriétaires.

Pendant toute la phase de travaux, l'équipe projet et le conseil syndical restent à l'**écoute** des copropriétaires afin de les **informer** des avancements, de connaître les **nuisances** éventuelles, les **difficultés** rencontrées, les **inquiétudes**. Ils peuvent également jouer un rôle d'intermédiaire auprès des copropriétaires qui ont des difficultés à honorer les appels de fonds.

La certification RGE, une éco-conditionnalité aux aides

Depuis 2014, l'État impose le principe d'éco-conditionnalité des aides à la rénovation énergétique. Il est **obligatoire de recourir à des entreprises de travaux titulaires d'un certificat RGE (Reconnu garant de l'environnement)** pour pouvoir bénéficier des aides publiques.

Cette certification vise à faciliter l'identification des professionnels bénéficiant d'une qualification professionnelle reconnue en rénovation énergétique. Cependant, selon le rapport n°811 du Sénat¹, ce label fait l'objet de deux critiques qui remettent en cause son efficacité. Il s'agit du **manque d'attractivité** de cette labellisation pour les entreprises et de la **qualité trop limitée des garanties** offertes.

Réceptionner le chantier

Une fois les travaux terminés, un **contrôle qualité** doit être effectué pour vérifier leur conformité par rapport aux prévisions. La **réception du chantier** est assurée conjointement par le syndic, l'AMO, le MOE, l'équipe projet de copropriétaires et le conseil syndical. Ils s'assurent de la réalisation complète et conforme des prestations prévues dans le marché de travaux. Enfin, un **état des lieux final** est réalisé avec le MOE.

Une fois la performance des équipements installés contrôlée, les **garanties** et les **documents de conformité** sont remis à la copropriété. La réception des travaux conditionnant certaines aides financières, les demandes de paiements ou de soldes peuvent alors être finalisées. « **Le après, c'est long** ». « **On a encore toutes la clôture des marchés de travaux** ». Mais, « **C'est un plaisir quand les travaux sont terminés, c'est gratifiant** ». « **C'est pourquoi nous faisons ce métier** ». (Syndic professionnel)

Informations

¹Efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique - Sénat- rapport 811 tome 1 - 29 juin 2023





Le suivi post-travaux

Souvent négligé dans le processus de rénovation, le suivi post-travaux joue pourtant un rôle crucial pour assurer les bénéfices réels des interventions sur le bâti. Il recouvre à la fois les questions d'optimisation des installations et d'accompagnement des habitants dans l'usage des nouveaux équipements. Ce volet essentiel garantit la pérennité des gains énergétiques et l'efficacité globale du projet.

Au moins deux paramètres peuvent affecter la consommation d'énergie après les travaux : la **manière dont les occupants utilisent le bâtiment** et la **manière dont l'exploitant entretient les équipements et optimise leur fonctionnement** (chaudière, ventilation...). Le syndicat de copropriétaires peut conclure un **Contrat de performance énergétique (CPE)** avec les entreprises prestataires (isolation, chauffagiste, etc.) afin qu'elles s'engagent sur un niveau d'économie d'énergie durable après travaux.

Mesurer les économies d'énergie et renégocier les contrats

Il est recommandé qu'un groupe de copropriétaires supervise les questions énergétiques de la copropriété après la fin des travaux. Ils peuvent être aidés par l'Alec ou l'espace conseil France Renov' qui les conseille sur l'**adaptation des usages aux nouveaux équipements**, au bâtiment et sur le **suivi des consommations**. Une **sensibilisation aux éco-gestions** est préférable. « **Un projet de rénovation énergétique c'est une prise de risques** ». Les calculs sont **théoriques**, ils se basent sur des **usages standards** des logements. Tout dépend de comment les copropriétaires vivent dans leur logement. « **Il y a systématiquement un écart entre le théorique et le réel** » (Métropole de Lyon).

Des **réglages** doivent être faits par les fournisseurs d'énergie une fois les travaux réalisés. Les nouveaux systèmes installés et la puissance nécessaire à leur fonctionnement conduisent à une baisse des consommations et donc des coûts liés à la fourniture de l'énergie et à leur maintenance.

Une **sensibilisation des habitants à l'usage des nouvelles installations** est à mener. Le conseil syndical peut se faire aider de son conseiller France Renov' dans ces démarches. L'information

sur les **bonnes pratiques** pour limiter les dépenses d'énergie et **adapter les comportements** à la performance de l'immeuble doit être faite régulièrement, notamment auprès des nouveaux occupants (température de réglage du chauffage, entretien et usage des bouches de ventilation...) pour que les économies d'énergie perdurent.

Quelques enseignements sur des projets terminés

L'Alec Lyon a analysé les gains à la suite des travaux de rénovation de 40 copropriétés du territoire. Les résultats sont très positifs pour les trois quarts avec entre 40 et 50 % de gains énergétiques. En revanche, c'est un échec pour un quart des copropriétés avec seulement de 5 et 10 % de gain. Il s'agit de rénovations partielles, réalisées parmi les premières. Cela donne un argument supplémentaire pour les projets de rénovation globale.

L'Alec n'a pas de retour quantitatif concernant le bien-être dans les logements mais constate une amélioration du confort d'été : « **le principal moteur des travaux d'économies d'énergie, c'est le confort estival** ».





Écosystème et jeux d'acteurs autour du projet de rénovation

Depuis quelques années, nous observons une montée en puissance de la rénovation énergétique. Selon l'observatoire nationale de la rénovation énergétique (ONRE), à l'échelle nationale, le nombre de dépôts de dossiers MPR a été multiplié par trois entre 2020 et 2022 (192 000 en 2020 contre 747 000 en 2022), tous types de logements confondus. Depuis l'ouverture en 2021 de MPR Copro à toutes les copropriétés, le nombre de logements concernés par cette aide est passé de 11 900 logements en 2021 à 25 900 en 2022 pour un montant total de 460 millions d'Euros.

En l'espace de quatre ans, MPR a fait l'objet de plus d'une douzaine de modifications législatives et réglementaires pour ajuster le dispositif (conditions d'attribution des aides et périmètre). En 2024, l'ANIL pointe que « [...] ces fréquents ajustements ont été perçus comme une source de difficulté pour les bénéficiaires comme pour les professionnels, qui soulignent unanimement un besoin de stabilité et de simplification. [...] Les ménages sondés au printemps 2023 pointent un manque de lisibilité des aides, alors même qu'ils identifient très bien MPR, et l'importance de bénéficier d'un accompagnement technique, juridique et financier. Les évolutions récentes placent cet accompagnement au cœur du système de financement de la rénovation, mais soulèvent la question de la qualité et de la robustesse de l'ingénierie mise à disposition des ménages, composée par des opérateurs historiques de l'Anah et des nouveaux acteurs privés. »



La maîtrise d'ouvrage en copropriété : un cadre juridique rigide, un défi collectif

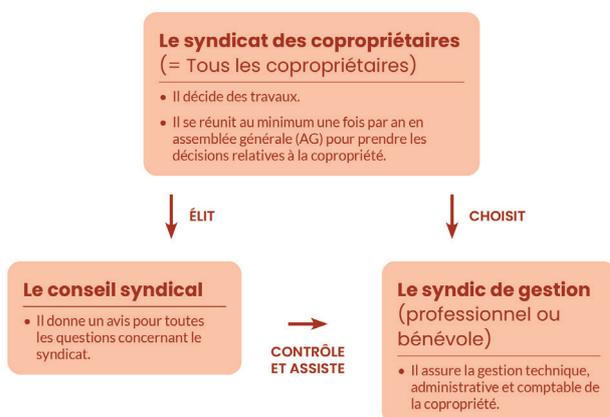
Encadrée par la loi du 10 juillet 1965, la copropriété repose sur un fonctionnement juridique rigide, limitant la mise en œuvre de projets ambitieux, notamment la rénovation énergétique. Assemblées générales complexes, règles de majorités et intérêts divergents freinent souvent l'action collective.

Pour dépasser ces contraintes, la mise en place d'instances en mode projet est essentielle, mobilisant les compétences du conseil syndical et, au-delà de ce cercle restreint, des copropriétaires.

Le syndic, représentant légal, doit également évoluer vers un rôle de pilote stratégique, capable d'accompagner le syndicat des copropriétaires dans la conduite du projet.

Les organes de gestion en copropriété

Source : France Rénov'



Une gouvernance de la copropriété qui complexifie la prise de décision

La gouvernance d'une copropriété repose sur l'**interdépendance de trois acteurs** comme le montre le schéma ci-contre :

Le **syndicat de copropriétaires** est composé par l'ensemble des copropriétaires. La loi précise que tout propriétaire d'un appartement dans un immeuble en est copropriétaire et détient un lot comprenant des parties privatives (appartement, parking, cave, etc.) et une quote-part des parties communes (escaliers, ascenseurs, espaces verts, hall d'entrée, etc.). Le syndicat de copropriétaires doit se réunir a minima une fois par an en AG pour prendre des décisions qui concernent l'ensemble de la copropriété.

Le conseil syndical

Il est composé de membres élus de la copropriété. Il coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic. Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. Ils sont élus pour un mandat d'une durée d'au maximum 3 ans renouvelables. La constitution d'un conseil syndical est obligatoire, sauf dans 3 cas :

- Lorsque le syndicat des copropriétaires renonce à constituer un conseil syndical par un vote en assemblée générale des copropriétaires à la double majorité dite de l'article 26 ;
- Lorsqu'aucun candidat ne se présente ou n'obtient la majorité exigée ;
- Dans les petites copropriétés comportant au maximum 5 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

« On a organisé plusieurs AG extraordinaires pour parler uniquement des travaux. Ça nous a permis d'expliquer les choses et de répondre aux questions, ce qui a beaucoup aidé à convaincre. »

Copropriétaire

Les membres du **conseil syndical** sont élus parmi le syndicat des copropriétaires. Il assiste le syndic dans la gestion de l'immeuble et fait le lien entre ce dernier et les copropriétaires.

Le **syndic de copropriété** peut être une personne physique ou morale chargée d'administrer les parties communes de l'immeuble et de représenter le syndicat des copropriétaires. Il est élu en AG pour un mandat d'1 ou 3 ans et peut être professionnel, bénévole ou coopératif.

La gouvernance de la copropriété peut s'avérer **limitante pour la prise de décision**. Son bon fonctionnement dépend de la capacité du syndicat de copropriétaires à s'organiser, de l'intérêt du conseil syndical et du taux de participation des copropriétaires en AG pour les votes nécessitant une majorité absolue. Au cours du projet de rénovation énergétique, plusieurs votes sont nécessaires afin d'engager et de valider les différentes étapes.

Le premier vote intervient en **phase de préparation pour lancer les diagnostics** (DTG, audit énergétiques, DPE, PPT, ...) permettant de réaliser l'état des lieux de la copropriété, c'est-à-dire, d'identifier le potentiel de rénovation de la copropriété et les besoins en travaux. Lors de cette AG, la constitution d'un fonds de travaux peut être votée s'il n'est pas déjà présent. Le vote pour le lancement de l'état des lieux requiert la **majorité simple** (dite de « l'article 24 ») ou à la **majorité absolue** (dite de « l'article 25 ») s'il y a vote d'un PPT.

Le second vote permet de **lancer la phase de conception**. Lors de cette AG, les résultats des diagnostics sont restitués et le choix de l'AMO et du MOE pour la conception du projet sont soumis au vote.

Le troisième intervient pour **lancer la phase travaux**. Le programme de travaux et le plan de financement du projet élaborés en phase de conception sont soumis au vote afin de déclencher leur réalisation par le MOE sélectionné. Aucun projet de travaux sur les parties communes ou privatives d'intérêt collectif ne peut être réalisé sans le vote en AG à **majorité absolue (art 25)**.

Le **coût financier du projet**, est le frein le plus puissant à la prise de décision des copropriétaires. Se lancer dans une rénovation énergétique doit rassembler autour du projet des copropriétaires aux profils, aux préoccupations, aux intérêts et aux capacités financières très variés. La part de **propriétaires bailleurs** au sein de la copropriété peut également être un facteur limitant, les intérêts de ces derniers et leur implication dans la copropriété n'étant pas les mêmes que des propriétaires occupants. Cependant, les professionnels interrogés pendant l'étude constatent que cela tend à changer en raison de l'interdiction de louer des passoires thermiques. Cela a permis de « **capter les bailleurs** » qui étaient absents dans certains projets.

Les règles de vote applicables

- La **majorité simple** (dite majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) : la décision est approuvée lorsqu'elle obtient la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'emploi du terme « exprimées » signifie que les abstentions ne sont pas prises en compte. Autrement dit, la résolution est adoptée lorsque le nombre de POUR est supérieur au nombre de CONTRE. Il s'agit de la seule majorité qui se calcule ainsi. Les autres prennent en compte l'ensemble des voix de tous les copropriétaires, qu'ils assistent ou non à l'assemblée générale.
- La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).
- La **double majorité** (dite majorité de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965). C'est la majorité au 2/3 de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents lors de l'AG). Dans un souci d'assouplissement des procédures et pour faciliter la prise de décision, la loi ALUR a abaissé la majorité de plusieurs types de travaux en 2014. Par conséquent, la double majorité n'est imposée que rarement. Exemple : un chantier qui entraîne la privatisation d'une partie commune.
- L'**unanimité** : La résolution doit recueillir l'avis favorable de tous les copropriétaires composant le syndicat. Il ne s'agit pas de l'unanimité de l'AG : il suffit qu'une seule personne soit absente et non représentée pour que la majorité requise ne soit pas obtenue.



« En fin de compte, c'est parce qu'on s'est impliqués, qu'on a fait le lien entre tous les acteurs et qu'on a motivé les copropriétaires qu'on a pu obtenir des résultats. Aujourd'hui, tout le monde en profite. »

Copropriétaire

L'équipe projet de copropriétaires, un outil clé qui repose sur la motivation et l'implication de quelques copropriétaires leaders

Avant de se lancer dans une rénovation énergétique, le **conseil syndical** s'informe sur la réglementation, les aides financières, le potentiel de rénovation de la copropriété, les acteurs du projet, etc (voir partie sur la *préparation du projet* p. 46). Pour cela de nombreuses copropriétés constituent une **équipe projet de copropriétaires référents et leaders**. Cette entité, sans valeur juridique, est un acteur déterminant dans le déroulé du projet d'éco rénovation. Ses membres, conseillers syndicaux ou non, se forment au projet de rénovation et s'assureront du suivi du projet. Avant la désignation de l'AMO, ils sont accompagnés dans leur démarche par un conseiller France Rénov'.

Lorsque la copropriété est parvenue à voter la réalisation du projet de rénovation, le **conseil syndical** et **l'équipe projet** constituée restent mobilisés tout au long de celui-ci. Sa durée est d'environ 5 ans à compter du vote des diagnostics préalables. Accompagnés par le syndic de copropriété, le conseiller France Rénov' puis par l'AMO, le conseil syndical et l'équipe projet doivent aider à la compréhension, à faciliter le dialogue avec les copropriétaires, à désamorcer les difficultés afin de faire voter les différentes étapes en AG (audit, conception, plan de financement, travaux, après-travaux). **Le rôle de ces acteurs s'inscrit donc sur toute la durée du projet allant des diagnostics initiaux au suivi post-travaux.**

« Il faut qu'une ou deux personnes du Conseil syndical s'impliquent vraiment. Ça fait trois ans à un tiers-temps, à peu près, pour gérer tout le projet. »

Copropriétaire





Les « leaders énergétiques »

Le terme leaders énergétiques, est employé par le sociologue Gaétan Brisepierre, afin de désigner les « *copropriétaires qui constituent le principal moteur de la dynamique, encore balbutiante, de rénovation énergétique de l'habitat collectif privé* ». Cette expression est issue de sa thèse portant sur les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif¹.

Cette notion a émergé de ses travaux d'observations et d'entretiens menés auprès de copropriétés d'Île-de-France, engagées à différents stades, dans une démarche de rénovation énergétique. Gaétan Brisepierre définit le leader énergétique ainsi : « *Il s'agit d'un copropriétaire occupant qui agit bénévolement dans le sens des économies d'énergie. Il est « leader », non pas au sens de « chef », mais parce qu'il incarne la rénovation aux yeux des autres habitants, et fait le lien avec tous les professionnels, dont il coordonne l'action au niveau de l'immeuble. Son activisme silencieux compense les défaillances des syndicats professionnels sur le plan technique, et soutient une dynamique de mobilisation collective autour du projet d'économie d'énergie. Bien*

plus que le gestionnaire professionnel, c'est ce consommateur engagé qui est aujourd'hui l'acteur clé de l'efficacité énergétique des copropriétés ».

La sociologue Sylvaine Le Garrec a travaillé sur le profil et l'action de ces « leaders énergétiques » dans le cadre du programme de recherche-action PUCA-Anah « Amélioration énergétique des copropriétés »². **Le leader énergétique est une nouvelle figure dans la copropriété** alors que traditionnellement c'est le Président du conseil syndical qui incarne la figure du leader. Lors de ses travaux, les leaders énergétiques interrogés n'étaient pas Présidents de conseil syndical et parfois extérieurs à celui-ci. Cela rejoint les conclusions de G. Brisepierre : « *les démarches de rénovation énergétique bouleversent les jeux d'acteurs et les cadres d'organisation formels de la copropriété* ». Ces leaders n'agissent pas seuls, ils sont souvent entourés d'une **équipe projet**.

« Il y avait une ou deux personnes très investies qui ont porté tout le projet. Leur enthousiasme a motivé les autres, et ça a fait la différence. »

Copropriétaire

Informations

¹ Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif, Gaétan BRISEPIERRE, Thèse de sociologie sous la direction de Dominique DESJEUX, Université Paris Descartes-Sorbonne, Financement CIFRE GDF SUEZ, Paris, Septembre 2011.

² Association Planète Copropriété, Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ? Sylvaine LE GARREC, rapport final, 23 avril 2014



« On avait un syndic qui ne s'investissait pas du tout. Ça nous a obligés à chercher d'autres prestataires et à faire beaucoup de travail nous-mêmes. »

Copropriétaire

« Le modèle est essoufflé. Il y a de plus en plus de missions dans le même cadre contractuel avec la même rémunération qui n'a pas évolué »

Syndic professionnel

« Il faut [le] faire rentrer dans la charge de travail, les horaires [...] une réunion toutes les semaines, c'est lourd pour les équipes »

Unis

Le syndic de copropriété : un besoin d'évolution du métier face à l'accélération des projets

Le syndic est le **représentant légal du syndicat de copropriétaires**. Il peut être professionnel ou non. Son mandat est de 3 ans renouvelable. À ce titre, il gère les **finances et l'administration** de la copropriété. Pour cela, il doit veiller au maintien en bon état d'usage et de jouissance de toutes les parties communes de l'immeuble et de ses équipements.

Depuis la loi Hoguet de 1970, l'exercice de l'activité de syndic de copropriété est conditionné à l'obtention d'une **carte professionnelle** délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie sous quatre conditions : justifier d'une aptitude professionnelle ; justifier d'une garantie financière suffisante ; contracter une assurance responsabilité civile professionnelle et ne pas être frappé par une incapacité ou interdiction d'exercer. La loi ALUR a ajouté une cinquième condition pour le renouvellement de la carte professionnelle : avoir suivi au minimum 42 heures de formation continue pendant les 3 années de validité de la carte à reconduire. Dans le cas d'un syndic bénévole, il n'est pas tenu de présenter ces garanties.

Actuellement, **9 copropriétés sur 10 sont gérées par un syndic professionnel indépendant**¹ (50 % à 60 % du marché) ou **faisant partie d'un grand groupe** (environ 25 % du marché). Ils sont représentés par des syndicats professionnels (FNAIM, UNIS, SNPI) qui fédèrent leurs activités et défendent leurs intérêts. Ces syndicats englobent l'ensemble des professions immobilières (agent immobilier, gestion locative, etc.). Les **syndics non professionnels** dit « **syndics bénévoles** » sont 52 000 en France. De plus, depuis quelques années, de nouveaux modèles de **syndics en ligne** sont apparus qui transforment les pratiques.

La mission du syndic est d'**assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable** de la copropriété. C'est également l'**intermédiaire** entre les copropriétaires et les prestataires de services (plombier, serrurier, chauffagiste, etc.). Par son rôle de **mandataire** du syndicat de copropriétaires, le syndic de copropriété est le **relais imposé de la rénovation énergétique**, cependant « *plusieurs travaux de recherche mentionnent en particulier le faible engagement des syndicats sur le front de la rénovation énergétique. Ils en identifient plusieurs facteurs explicatifs : un manque de formation technique ; une culture professionnelle de spécialistes du droit et de la gestion courante ; des modèles économiques inadaptés ; un marché très concurrentiel* ». ²

L'éco-rénovation, une charge de travail supplémentaire difficilement absorbable

La récente enquête pilotée par l'Institut Paris Région auprès des représentants nationaux de la profession et auprès de responsables de cabinets franciliens³ conclut que les pouvoirs publics perçoivent le syndic « *essentiellement comme un moyen pour influencer sur la demande de rénovation énergétique, un acteur relais de l'action publique pour convaincre les copropriétaires à se lancer dans des travaux*. » Dans les faits, la gestion d'un projet de rénovation énergétique par les syndicats est difficile et représente une **charge de travail conséquente** qui s'ajoute au **travail de gestion classique** des copropriétés. Cette surcharge n'est pas rémunérée car le contenu du **contrat de syndic** est réglementé par l'État et ne prend pas en compte la spécificité de ces projets. Les acteurs interrogés lors de l'étude indiquent que la gestion de deux projets d'éco-rénovation en même temps dans le portefeuille d'un syndic représente un emploi à temps plein. Or, la composition classique d'un cabinet indépendant en **trinôme** (un gestionnaire, un comptable et un assistant) pose question sur la capacité à absorber cette charge de travail en plus de la gestion des autres copropriétés non concernées par un projet.

D'un point de vue économique, l'enquête pilotée par l'Institut Paris Région indique que « *de nombreux syndicats estiment leur modèle économique inadapté à ce type de projet : la rentabilisation du travail amont nécessaire au montage d'un projet de rénovation repose sur le vote en faveur de l'engagement des travaux, mais ce dernier est loin d'être systématique* ».

Un métier peu attractif et sujet à un turnover important...

Les entretiens menés dans le cadre de notre étude montrent que les syndicats et régies ont bien conscience d'être des acteurs de la transition énergétique mais que dans les faits certains gestionnaires sont frileux à se lancer dans un projet de rénovation thermique « *la question du montage du prêt fait peur [...] C'est très lourd et cela pèse plus lourd ces dernières années* ». Un besoin de formation des gestionnaires se fait sentir, cependant cela se heurte à la réalité économique et au manque de personnel au sein des équipes. Certains syndicats ont changé leur organisation interne pour mieux prendre en compte les projets de rénovation mais « *ce qu'on n'enlèvera jamais c'est la charge*



de travail. [...] Les projets de rénovation c'est en plus de la charge de travail ». L'appui d'une AMO est ainsi jugé indispensable pour la réalisation des projets.

Les professionnels s'accordent sur l'importance de la **relation de confiance** à établir entre le syndic et les copropriétaires afin de lancer des projets d'envergures partagés par tous et de les faire aboutir. Cette relation de confiance requiert une **bonne connaissance de ses interlocuteurs** et donc une certaine **ancienneté** dans le métier. Cependant le métier de syndic connaît un important turnover et des difficultés de recrutement alors qu'il joue un rôle très particulier auprès des copropriétaires. Enfin, la formation initiale aux métiers de l'immobilier prend peu en compte la copropriété. Il y a peu de promotion du métier de syndic lors de cette formation.

... en lien avec un problème d'image.

Le métier de syndic est **mal connu** des copropriétaires. Ils ont souvent le sentiment que leur syndic est cher. Ils n'ont pas de visibilité sur son rôle exacte et ses différentes tâches. Le métier de syndic souffre d'une mauvaise image vis-à-vis de l'opinion publique ainsi que d'un **problème d'attractivité** du métier. L'étude² menée par l'institut Paris Région en 2023 apporte quatre explications à cette dépréciation.

- La première est « **une relation avec les copropriétaires qui apparaît structurellement insatisfaisante pour eux** ». Selon le baromètre de la CLCV, seulement la moitié des copropriétaires se déclare satisfait de son syndic. Ce constat est partagé par les syndics rencontrés lors de notre étude. Le fait de représenter un groupe (le syndicat de copropriétaires) fait souvent du syndic le « **bouc émissaire** » de celui-ci. A cela s'ajoute la méconnaissance du métier de syndic.
- La seconde est que « **l'image que les syndics véhiculent de leur profession serait dévalorisante** ». En raison de leur charge de travail conséquente et des difficultés de recrutement, les syndics peinent à répondre aux multiples sollicitations des copropriétés et donc à valoriser leurs honoraires. Ils seraient alors plus assimilés à un rôle qui se limite à régler des problèmes techniques ou administratifs.
- La troisième tient à « **la posture des pouvoirs publics nationaux à leur égard** ». Deux facteurs sont avancés par l'étude à cette explication : « **des prises de parole publiques des élus nationaux au sujet des syndics qui leur sont généralement très défavorables** » et de manière plus globale, « **le discours entretenu dans les grands**

médias tend à déqualifier la profession car l'angle choisi est quasi-systématiquement celui des dérives ».

- La quatrième et dernière explication avancée par cette étude, est celle de « **l'insuffisante mobilisation des fédérations professionnelles pour promouvoir le métier de syndic** ». Il n'y aurait pas suffisamment d'actions fortes mises en avant.

La formation des syndics à l'éco-rénovation

Un besoin de formation des professionnels à l'éco-rénovation se fait sentir. Les professionnels rencontrés confirment qu'il s'agit d'un **sujet devenu majeur depuis quelques années**. Les syndicats sont dotés d'organismes de formation continue pour leurs membres et certains grands groupes possèdent leur propre organisme de formation. Ce besoin touche aussi les futurs professionnels. A ce titre l'étude de l'Institut Paris Région précise : « **Partant du constat que les formations proposées n'incitent pas les étudiants à s'orienter vers la copropriété, sont trop théoriques et pas assez ancrées dans les problématiques actuelles du métier (rénovation thermique, transition énergétique...), les syndicats œuvrent pour une formation plus adaptée. [...] L'enjeu est de répercuter les évolutions réglementaires dans les formations, d'y intégrer des temps dédiés spécifiquement à la copropriété ou de promouvoir les atouts d'un métier déconsidéré** ».

Le ministère de l'Écologie a lancé plusieurs appels à projets concernant la formation des syndics à la rénovation énergétique, dont les programmes sont financés par les CEE. L'étude réalisée pour l'Institut Paris Région en 2023 indique que « **le programme le plus suivi par les syndicats est « Les Copro Vertes », piloté par la Fnaim, via son école l'ESI, avec l'association Qualitel** ». Un module permanent de formation pour les syndics sur la rénovation énergétique a été développé dans le cadre de la formation obligatoire pour le renouvellement de la carte professionnelle. De son côté, l'Unis travaille en partenariat avec l'Ademe et les Alec sur ce sujet. Son organisme de formation propose des formations gratuites sur la rénovation énergétique animées par la Copro des Possibles à ses adhérents.

« Les équipes au sein des syndics ne sont pas toujours formées pour traiter ce type de dossier complexe »

Syndic professionnel

« La force du syndic c'est l'humain et la proximité[...] La législation a fait de nous des administrateurs de biens or, il y a besoin de lien social [...] Être acteur de la transformation des bâtiments a du sens »

Unis

Informations

¹Source :Insee 2017

²BARNHUSEN Franziska, BRISEPIERRE Gaëtan, DAVY Anne-Claire, JUILLARD Claire, LE GARREC Sylvaine / Les mutations contemporaines des syndics de copropriété / L'Institut Paris Région / 2023

³BARNHUSEN Franziska, BRISEPIERRE Gaëtan, DAVY Anne-Claire / Le syndic de copropriété : un intermédiaire en devenir pour la rénovation énergétique / L'Institut Paris Région / 2024

⁴Source :entretien Fnaim, Grenoble, démarche Urba4, 2022

L'ingénierie de la rénovation énergétique : un écosystème sous contraintes

Face aux défis de la transition énergétique, de nouveaux acteurs viennent compléter l'écosystème de la copropriété. Bureaux d'études thermiques, entreprises de travaux, assistants à maîtrise d'ouvrage et maître d'œuvre accompagnent une maîtrise d'ouvrage souvent fragmentée et peu aguerrie aux enjeux techniques.

Ces filières professionnelles peinent encore à se structurer, et dessinent une offre encore immature – tant en quantité qu'en qualité – pour répondre pleinement aux besoins croissants de rénovation.

« La complexité administrative pour obtenir des aides, la difficulté à trouver un artisan qualifié, la crainte des arnaques ou encore la sécurisation des devis et des contrats d'entreprises sous-tendent le besoin d'une orientation et d'un accompagnement adaptés »

Rénovation énergétique : enjeux, intérêt à agir et adhésion des particuliers, et prise en compte dans les politiques de l'habitat, Anil – mai 2024

« Les AMO sont trop sur le montage de projet et beaucoup moins sur la défense des solutions techniques choisies. On a besoin qu'elle soit impliquée. Nous syndic, nous ne pouvons pas prendre position »

Syndic professionnel

Des missions de conseil et d'assistance en recomposition

Dans le cadre d'un projet de rénovation, les copropriétaires ont recours à deux types d'intervenants complémentaires, chacun jouant un rôle spécifique dans la conception et la mise en œuvre du projet :

- **Les bureaux d'études techniques** se chargent de réaliser l'ensemble des diagnostics et audits indispensables pour établir l'état initial du bâtiment. Leurs analyses permettent de définir précisément les besoins en travaux et d'identifier les solutions techniques envisageables pour améliorer la performance énergétique et la qualité globale du bâti.
- **Les Assistants à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)** accompagnent la copropriété dans la définition globale du projet. Leur mission consiste notamment à rassurer les copropriétaires, à sécuriser le plan de financement grâce à un montage précis des dossiers de subventions et à faciliter la prise de décision collective. Ce rôle s'avère particulièrement crucial dans les petites copropriétés où le reste à charge est souvent plus élevé.

Il convient de noter que la distinction entre ces deux catégories n'est pas toujours nette : certains AMO peuvent également développer des missions techniques, telles que les audits et diagnostics, brouillant ainsi la démarcation traditionnelle avec les bureaux d'études techniques. Des hybridations sont également perceptibles avec les professionnels du bâtiment..

Historiquement, le vivier des AMO est majoritairement constitué d'**acteurs associatifs agréés** – intervenant en diffus au titre de l'ingénierie sociale, financière et technique (L365-3 du CCH) – ainsi que d'**opérateurs de l'habitat privé** intervenant dans les dispositifs publics d'intervention dans les copropriétés en difficulté. Afin d'élargir et d'étoffer ce réseau, l'Anah a instauré des mécanismes d'habilitation et de référencement permettant à de nouveaux acteurs purement privés de se positionner sur ce segment émergent de la rénovation énergétique. Ce contexte, devenu concurrentiel et lucratif, entraîne une recomposition du réseau et l'apparition de **nouvelles pratiques et postures professionnelles** (notamment des accompagnements moins intensifs en diffus que ceux mis en œuvre dans les dispositifs opérationnels classiques).

Ces évolutions sont parfois difficiles à appréhender par les acteurs traditionnels de la copropriété. L'Alec joue un rôle central dans **l'organisation de ces filières** en collaborant avec divers intervenants pour élaborer des cahiers des charges d'audit ou de maîtrise d'œuvre (MOE) adaptés aux spécificités des copropriétés, en travaillant sur le recensement des professionnels en lien avec les fédérations... Elle contribue également à **rendre lisible l'ensemble du réseau de professionnels**, facilitant ainsi l'orientation vers les partenaires ad'hoc selon les situations spécifiques (des acteurs associatifs, comme Soliha, auront par exemple tendance à prioriser les interventions dans les copropriétés dites fragiles).



Credit photo : ©CHAUSSON N / Urbalyon

« Les assistants à maîtrise d'ouvrage, ils sont là pour ça : pour expliquer aux copropriétaires, aller à leur rencontre et s'assurer que tout le monde comprend le projet. Leur présence est essentielle. »

Copropriétaire

Une difficile montée en puissance des métiers de la rénovation énergétique

Dans le contexte actuel, la filière des métiers de la rénovation énergétique est en pleine ébullition et fortement demandeuse de candidats. Outre les besoins en **artisans qualifiés** (menuisier, expert en isolation, couvreur, plombier-chauffagiste, ...), il est également nécessaire de développer des filières pour les **nouveaux métiers de la rénovation** : accompagnateurs et pilotes ou managers des consommations des bâtiments, coordinateur de travaux de rénovation énergétique, ...

Des métiers de la rénovation énergétique en tension

Selon les estimations de la Dares et France Stratégie, pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique, il faudra créer 170 000 à 250 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 dans la rénovation énergétique des bâti-

ments.¹ Si l'on prend en compte les départs en retraite, ce seront alors 635 000 postes qui seront à pourvoir d'ici à 2030.

Les difficultés de recrutement semblent d'ores et déjà ralentir le rythme des rénovations. Les recrutements sont déjà difficiles pour les professionnels qui réalisent les travaux de rénovation énergétique des bâtiments, en particulier les ouvriers qualifiés du second œuvre et du gros œuvre. Selon les estimations de la Dares et de France Stratégies, il y a un déficit de main-d'œuvre dans les métiers du bâtiment de 220 000 emplois. Pour les seuls ouvriers qualifiés du second œuvre, l'estimation du déficit est de 100 000 postes vacants. Ces manques n'épargnent pas non plus les postes de cadres (26 000). Or l'activité des professionnels du bâtiment dans la rénovation énergétique dépend fortement de la conjoncture économique et du soutien public.

Informations

¹ Camille COUSIN (Dares), Cécile JOLLY (France Stratégie), Alice ROBINET (France Stratégie) / Rénovation énergétique des bâtiments : quels besoins de main-d'œuvre en 2030 ? / 20 septembre 2023

Le label RGE

Cette mention vise à faciliter l'identification des entreprises bénéficiant d'une qualification professionnelle reconnue en matière de rénovation énergétique. Elle est octroyée par l'un des trois organismes certificateurs (Qualifelec, Qualibat, Qualit'EnR), eux-mêmes accrédités auprès du Comité français d'accréditation (Cofrac), qui s'assurent de la compétence de l'entreprise et effectuent des contrôles de qualité sur chantier. Pour obtenir la labellisation, le demandeur constitue un dossier transmis à l'organisme de certification compétent afin de démontrer qu'il répond aux compétences techniques définies par l'organisme (formation probante ou d'expérience professionnelle avérée). La demande de qualification est ensuite examinée par un comité ou une commission d'experts, qui statue sur l'attribution ou le refus de la qualification professionnelle.

Le label RGE pour « reconnu garant de l'environnement » atteste que l'entreprise concernée est formée et experte en transition écologique dans son domaine d'intervention. Cette qualification certifie leurs performances dans le choix des matériaux, des techniques, et de la gestion de projet. La certification RGE détenue par une entreprise est valable 4 ans. Plusieurs éléments administratifs et financiers sont contrôlés annuellement, pour un maintien ou une annulation de la certification. Durant les deux premières années, une visite de chantier est organisée afin de s'assurer de la qualité des travaux proposés. En 2020, le label RGE a subi une importante réforme. Elle compte désormais 19 domaines, contre 12 auparavant.



Une baisse du nombre d'artisans labellisés RGE alors que les demandes de travaux de rénovation énergétique augmentent

A la problématique du recrutement s'ajoute celle de la certification. **Le nombre d'entreprises labellisées RGE est en baisse.** Selon l'ADEME, en 2022, 65 228 entreprises étaient certifiées RGE (stable par rapport à 2021). En 2024, elles ne sont plus que 62 684 alors que l'objectif fixé par le gouvernement est de 250 000 entreprises labellisées en 2028. Cette diminution pourrait se poursuivre, car selon l'ADEME près de 17 500 entreprises verront leur qualification expirer d'ici la fin de l'année 2024.¹ Ce chiffre témoigne du faible intérêt des professionnels pour cette labellisation. La Capeb a identifié plusieurs facteurs à cela :

- la complexité croissante des procédures de certification ;
- les changements fréquents de réglementation ;
- le coût et le temps nécessaires pour maintenir la certification.

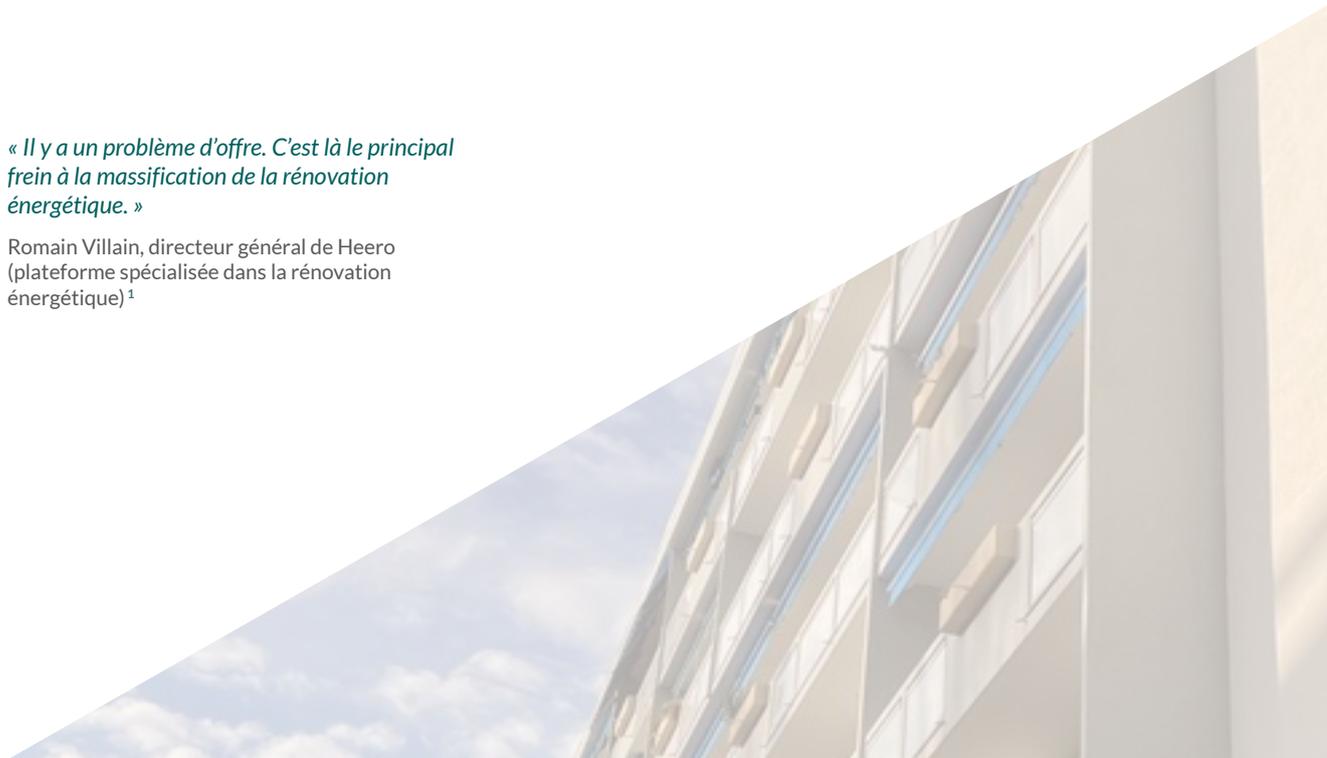
De plus, le contexte actuel d'**instabilités économique et politique** ne permet pas une vision sur le long terme pour les entreprises. Des discussions avaient été entamées avec l'ancien ministre de la transition énergétique Christophe Béchu afin de simplifier le label RGE et ont fait l'objet d'un projet de loi de simplification présenté en conseil des ministres le 24 avril 2024. L'instabilité politique ne fait que ralentir les débats sur la réforme nécessaire de cette labellisation.

Le système actuel ne donne pas le niveau de garantie nécessaire aux ménages en termes de qualité et de performance énergétique des travaux. Un travail sur la labellisation des entreprises est à mener sachant que les acteurs en charge des contrôles des travaux dans la cadre de MPR ou des CEE estiment qu'un chantier sur trois présente des non-conformités . France Stratégie pointe un risque d'augmentation de la fraude et de la non-qualité avec la massification des rénovations en raison de trois éléments. *« Le premier tient au manque de systématisme des contrôles, notamment en amont des travaux (garantie d'un diagnostic sincère et impartial). Le deuxième est celui d'une absence de mobilisation des données de contrôle dans l'orientation des dispositifs d'aide existants (absence d'une vision centralisée des volumes de contrôle tous dispositifs confondus, du taux de non-conformité global et par types de travaux, non-prise en compte dans le renouvellement des labels RGE, etc.). Enfin, le troisième point tient à des sanctions peu dissuasives en cas de non-qualité ».*²

Le recours à un artisan RGE étant une condition indispensable pour bénéficier des aides à la rénovation énergétique, la baisse de leur effectif contraint le nombre de chantier d'éco-rénovation possibles et rend plus difficile l'atteinte des objectifs gouvernementaux.

« Il y a un problème d'offre. C'est là le principal frein à la massification de la rénovation énergétique. »

Romain Villain, directeur général de Heero (plateforme spécialisée dans la rénovation énergétique)¹





« Si vous n'avez pas les bonnes personnes pour vous accompagner, vous risquez de perdre du temps et de l'argent. Il faut vraiment choisir des experts qualifiés dès le départ. »

Copropriétaire

Un besoin de formation des filières du bâtiment à la rénovation énergétique...

Le vivier de travailleurs formés à la rénovation énergétique performante et globale ainsi que d'entreprises offrant les garanties de qualité des travaux effectués est aujourd'hui insuffisant. Pour répondre aux objectifs gouvernementaux, il y a un double enjeu. Celui du **développement de la filière** à travers l'augmentation du nombre de travailleurs en capacité de réaliser des travaux de rénovation énergétique performants et celui de l'**amélioration de la qualité des travaux** en adaptant la formation.

Le rapport du Sénat n°811³ met en avant la nécessité de former les (futurs) professionnels à la rénovation énergétique. Quantitativement, il serait « *nécessaire de former 200 000 professionnels pour les métiers de la rénovation afin de faire face à la hausse de la demande : il s'agira pour le secteur du bâtiment de former des jeunes aux métiers de la rénovation mais également de réorienter des artisans, techniciens ou ouvriers aujourd'hui en poste dans le secteur de la construction vers des activités plus adaptées à la rénovation énergétique des logements* », selon le secrétaire général à la planification écologique Antoine Pellion.

Il existe des **compétences spécifiques à la rénovation énergétique performante** pour lesquelles les professionnels doivent être formés (formation initiale et continue) : prise en compte de l'existant et des contraintes techniques qui en découlent, intervention en milieu occupé, utilisation des nouvelles technologies développées, nouveaux équipements bas carbone, utilisation de produits géo et biosourcés...

La massification de la rénovation énergétique nécessite une augmentation du nombre d'entreprises et de professionnels, une amélioration de la qualité et de la performance des travaux ainsi qu'une montée en compétence des travailleurs sur les enjeux spécifiques de coordination des travaux et de performance globale. « *Cela implique notamment un accompagnement des métiers émergents et une adaptation des référentiels professionnels ainsi que des modalités de formation pour les métiers existants* ».

Informations

¹Léandre HERMAN-KASSE, Le chantier titanesque de la rénovation énergétique menacé par le manque de main-d'œuvre, Challenges, 22 mars 2024

²Camille COUSIN (Dares), Cécile JOLLY (France Stratégie), Alice ROBINET (France Stratégie) / Rénovation énergétique des bâtiments : quels besoins de main-d'œuvre en 2030 ? / 20 septembre 2023

³Efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique - Sénat- rapport 811 tome 1 - 29 juin 2023





Credit photos: ©RUCH MP / Agence d'Urbanisme de Lyon



CONCLUSION

La rénovation énergétique du parc de logements en copropriété : Les principaux enseignements

L'état des lieux du parc de logements en copropriété à l'échelle du carré métropolitain révèle un parc largement méconnu. Différentes sources statistiques, parfois divergentes, ont été mobilisées, notamment le registre d'immatriculation des copropriétés géré par l'Anah, qui demeure la source institutionnelle de référence. L'analyse met en évidence des difficultés à quantifier précisément ce parc, dont le nombre de copropriétés varie entre 35 504 et 49 636 selon les sources. Plus problématique encore, la caractérisation du fonctionnement de ces ensembles immobiliers reste complexe, que ce soit en termes de bâti, d'occupation sociale, de mobilisation des copropriétaires ou de gestion et gouvernance.

Malgré ces incertitudes, plusieurs tendances se dégagent. Environ 43 % des logements du carré métropolitain seraient en copropriété, soit près de 862 000 logements, avec une proportion atteignant 76 % à l'échelle de la Métropole de Lyon. La répartition du parc montre une forte concentration dans les secteurs les plus urbanisés, tout en étant présente sur l'ensemble du territoire, y compris les zones les plus rurales.

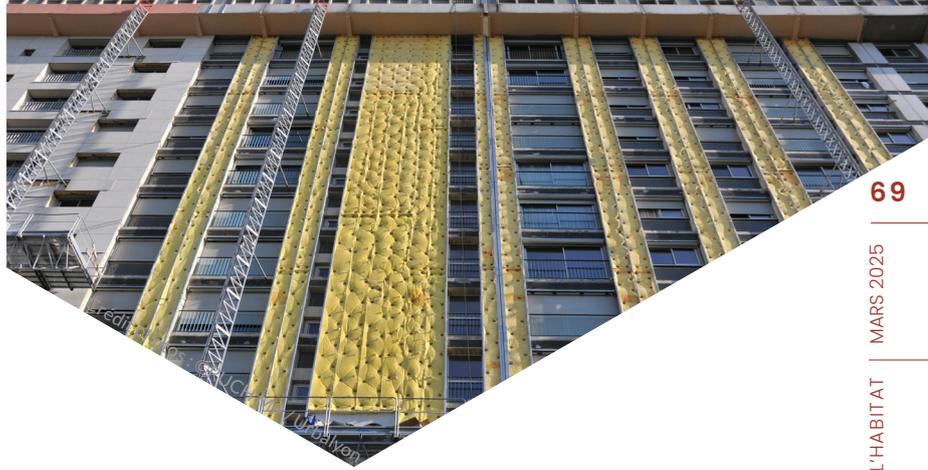
Deux grandes catégories de copropriétés se distinguent. D'un côté, les grandes et moyennes copropriétés, plus nombreuses dans les zones urbaines, concentrent la très large majorité des logements en copropriété (87%). Ces ensembles, généralement gérés par des professionnels, bénéficient d'une meilleure dynamique d'entretien et d'amélioration, en raison d'une plus forte présence de copropriétaires occupants, plus facilement impliqués dans la vie de leur immeuble. Cette typologie dispose d'un accès facilité aux dispositifs publics d'aide à la rénovation énergétique et, en cas de difficultés, à des programmes d'intervention spécifiques (tels que le POPAC, l'OPAH copropriété ou encore les plans de sauvegarde...)

À l'opposé, les très petites copropriétés, composées de moins de dix lots principaux, représentent 57 % des copropriétés mais seulement 13 % des logements en copropriété. Ce segment cumule de nombreuses fragilités : un bâti ancien, souvent énergivore et nécessitant des mises aux normes, une forte proportion de copropriétaires bailleurs,

souvent distants et peu impliqués, ainsi qu'une organisation parfois défailante. Près de la moitié de ces copropriétés ne disposerait pas d'un syndic connu ou renseigné (51% selon la source CoproFF), ce qui complique la prise de décision collective et accentue les risques de dégradation des immeubles. La dispersion de ces copropriétés sur l'ensemble du territoire, y compris dans des zones où les politiques locales et les acteurs privés dédiés à la rénovation énergétique sont plus limités, constitue un frein supplémentaire à leur réhabilitation.

S'agissant de **la politique d'intervention en copropriétés**, cette dernière a progressivement évolué. Initialement axée sur des interventions lourdes destinées à traiter des situations de dégradation avancée, elle s'est progressivement élargie à une approche plus préventive, reconnaissant l'importance de ce parc. L'évolution s'est accompagnée d'une transformation des objectifs poursuivis par la politique de rénovation énergétique. Cette dernière visait d'abord à lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants les plus vulnérables. Elle s'inscrit désormais dans une logique plus universelle de réduction de l'empreinte carbone du parc résidentiel et s'aligne ainsi avec les engagements pris dans la lutte contre le changement climatique.

Toutefois, les modes d'intervention suscitent des débats. L'opposition entre la rénovation globale, qui privilégie une transformation énergétique complète des bâtiments, et la rénovation par gestes, qui repose sur des actions progressives, reste un enjeu majeur. Malgré les efforts pour clarifier ces approches, le cadre opérationnel continue de refléter cette dualité. Par ailleurs, les spécificités du bâti ancien sont insuffisamment prises en compte, tant dans les outils de diagnostic énergétique, qui tendent à pénaliser ces logements, que dans les solutions techniques mises en œuvre, parfois inadaptées aux caractéristiques bâties des immeubles et susceptibles d'entraîner des désordres. Dans ce contexte, l'expérimentation MaPrimeRénov' petites copropriétés apporte une première réponse en abaissant le seuil minimal de gain énergétique après travaux à 15 % pour bénéficier des aides. Toutefois, la question du bâti ancien invite à une réflexion plus large sur les objec-



tifs de la politique de rénovation énergétique : Comment concilier préservation patrimoniale et performance énergétique ? Comment mieux intégrer les travaux de conservation des immeubles dans les dispositifs de rénovation énergétique ? L'enjeu repose-t-il avant tout sur la décarbonation ou sur la maîtrise globale des consommations énergétiques ?

Face à une politique publique encore en construction, de nombreux acteurs dénoncent l'instabilité des dispositifs d'aide, qui complique la mise en œuvre des projets. La rénovation énergétique est **un processus long et complexe à l'échelle de la copropriété**, nécessitant entre trois et cinq ans et au moins trois assemblées générales de copropriétaires avant la réalisation effective des travaux. La sécurisation des copropriétaires, tant sur les aspects techniques que financiers, joue un rôle clé dans leur décision d'engager ces travaux. Or, le cadre juridique défini par la loi de 1965 et les divergences d'intérêts freinent souvent l'action collective.

Dans ce contexte, la massification de la rénovation énergétique repose en partie sur l'émergence d'acteurs moteurs au sein des syndicats de copropriétaires, les « leaders énergétiques », capables d'orienter et de dynamiser les prises de décision. Elle nécessite également une évolution profonde du métier de syndic de copropriété, acteur clé du pilotage des projets. Plusieurs leviers d'amélioration sont identifiés : l'évolution du modèle économique et l'adaptation des contrats de syndic, l'attractivité de la profession et la formation des équipes à l'éco-rénovation... En parallèle, l'écosystème de la rénovation énergétique doit continuer à évoluer pour lever les freins actuels à la massification des projets. La qualité et le volume de l'offre de rénovation restent en effet des enjeux majeurs pour accélérer la transformation du parc immobilier.

Cette publication sur les copropriétés privées s'inscrit enfin dans une réflexion plus large en lien avec la démarche du Livre blanc de l'habitat portée par la Métropole de Lyon. À travers sa proposition 7 : « *Une réhabilitation repensée pour un plus grand confort thermique et acoustique* », le Livre blanc vise à formuler des réponses adaptées aux défis de la transition énergétique et de la qualité de vie à l'échelle

métropolitaine, en mettant notamment en avant **les complémentarités et spécificités des parcs social et privé**. L'analyse comparative des deux parcs permet de dégager ainsi plusieurs enseignements :

- D'une part, si le champs du logement social a historiquement servi de terrain d'expérimentation à la rénovation énergétique, et demeure aujourd'hui en avance sur le parc privé en matière d'intervention à grande échelle, il est face à un paradoxe : alors que la rénovation des logements individuels est plus facilement réalisable dans le parc privé, elle représente un défi majeur pour le parc social, où ce type d'habitat (certes peu répandu) peine à bénéficier des mêmes dynamiques d'amélioration énergétique.
- D'autre part, le logement social intersecte assez largement le parc privé au sein des copropriétés mixtes. À l'échelle du carré métropolitain, ces copropriétés représentent près de 1 800 ensembles immobiliers et regroupent plus de 73 000 logements (37 % de logements sociaux) dont près de 17 000 logements à l'échelle de la métropole de Lyon. Ce parc mixte est voué à se développer à l'avenir et suscite de nombreux questionnements en termes de gestion courante, d'entretien ou encore de rénovation. À ce titre, malgré les capacités d'ingénierie en interne, les bailleurs sociaux ont tout intérêt à trouver appui auprès de l'écosystème classique de la rénovation énergétique, afin de favoriser l'implication des copropriétaires dans le processus des prises de décision, limiter les conflits d'intérêts en présence d'un bailleur HLM-syndic, et enfin créer des ponts entre la culture de gestion patrimoniale HLM et celle de la copropriété.

En fine pour les copropriétaires, engager un projet de rénovation énergétique revient souvent à réenclencher une dynamique collective et à repenser le rapport à l'immeuble. Le savoir-faire des bailleurs sociaux dans l'animation de la vie collective de leur résidence peut les amener à jouer un rôle de leader énergétique au sein des ensembles immobiliers mixtes et plus largement inspirer l'univers de la copropriété privée.





Remerciements

L'Agence tient à remercier sincèrement les personnes qui ont accepté de prendre le temps des entretiens et des groupes focus.

Les professionnels

ABC HLM : Laurie MARTIN ; ADMIL 69 : Nadine GREFFET, Marie-Laure PERDRIX, Pascal TEISSEIRE ; ALEC : Thomas DUBERTRET ; Garance : Franck RENARD ; Grand Lyon Habitat : Jonathan LUNETTA ; Métropole de Lyon : Naéma KADDOUR, Hélène TITEUX ; Régie Simonneau, SLCI : Arthur CERVEAU, Alexis CURNIER ; Rhône Saône Habitat : Maxime DUMONTET ; SACVL : Sandra CONDOTTI ; UNIS : Olivier DUMAS, Marielle ESCLATINE, Patrick LOZANO, Rodolphe MOUTON, Céline PARADOL, Mathieu PEDRINI, Vincent POZZETO.

Les copropriétaires et locataires

Emmanuelle, Eliane, Fatima, Gabriella, Georges, Georges, Jacques, Janine, Michel, Pierre, Richard, Samia.



Pour en savoir plus

L'éco-rénovation des copropriétés : La place de l'habitant au sein de l'écosystème d'acteurs

Mars 2025

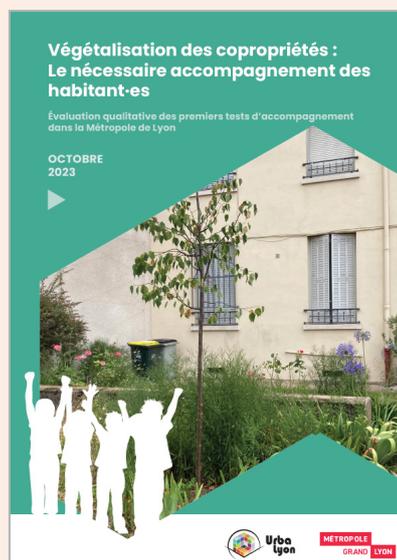
Publication complète à consulter :
<https://www.urbalyon.org/fr>



Végétalisation des copropriétés : Le nécessaire accompagnement des habitant-es

Octobre 2023

Publication à consulter :
www.urbalyon.org/fr/VegetalisationCoproprietes



Déchiffrage #3 : Veille et intervention dans les copropriétés

Décembre 2021

Publication à consulter :
www.urbalyon.org/fr/observatoire-habitat/dechiffrage-3-veille-et-intervention-dans-les-coproprietes





Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme

Directeur de publication : **Natalia Barbarino**
Réfèrent : **Yann Nédellec** - y.nedellec@urbalyon.org

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme