

# Points de repère sur les petites copropriétés et la rénovation énergétique

*par Gaëtan Brisepierre, sociologue<sup>1</sup>*

Depuis le Grenelle de l'Environnement, les politiques publiques ont fait de la rénovation énergétique des logements une priorité, aussi bien à l'échelle nationale qu'à l'échelle des collectivités locales. Pour le parc des copropriétés, qui représente 28 % des logements français, les mesures déployées ont principalement porté leurs fruits sur les grandes copropriétés qui connaissent actuellement une dynamique relative de rénovation. **Les petites copropriétés sont aujourd'hui considérées comme un angle mort, aussi bien par les acteurs publics** et privés de la rénovation, que pour la recherche. Elles constituent pourtant un gisement d'économie d'énergie important. Cet article vise à mieux appréhender l'entité "petite copropriété", à comprendre leur rapport spécifique à la rénovation énergétique, et suggère quelques pistes d'action. Il est issu d'une exploration bibliographique sommaire pour préparer un webinaire<sup>2</sup> proposé par le CeDRE AURA.

## Qu'est-ce qu'une "petite copropriété" ?

Tout d'abord, il convient de préciser ce que l'on peut entendre par "petite copropriété". Nous identifions trois entrées possibles : juridique, statistique, et ethnographique. En fonction de la définition adoptée, l'ampleur du phénomène et la façon de poser le problème varie.

La définition juridique s'appuie sur un régime d'exception à la loi de 1965 sur certaines copropriétés. Les petites copropriétés sont soumises comme les autres à cette loi, mais à partir de 2006 plusieurs décrets ont apporté une simplification progressive des règles. Depuis le 1er janvier 2020, la "**petite copropriété**" est devenue une notion juridique à part entière, avec deux régimes dérogatoires visant à simplifier la prise de décision et la gestion. Pour les copropriétés de moins de 5 lots d'habitations ou moins de 15000 euros de budget moyen sur les trois dernières années, le régime permet une comptabilité moins lourde, et retire l'obligation d'organiser une AG, avec une possibilité de décider à l'unanimité par seule consultation écrite. Pour celles de 2 lots, un régime inspiré de celui de l'indivision, permet de prendre seul des décisions sur les mesures de conservation de l'immeuble.

---

<sup>1</sup> Cabinet de sociologie GBS, site web : [www.gbrisepierre.fr](http://www.gbrisepierre.fr), contact : [gbrisepierre@gmail.com](mailto:gbrisepierre@gmail.com).  
Merci à Marguerite Demoures pour son aide dans la rédaction de cette note.

<sup>2</sup> Pour visionner le webinaire [cliquer ici](#) (code secret : xgU3k.i5)

Cette définition juridique a pu faire l'objet de tensions avec les représentants des syndic professionnels qui cherchent logiquement à préserver leur marché. En effet, le régime dérogatoire facilite le passage en syndic bénévole ou coopératif. Le seuil de définition aurait pu être fixé à moins de 10 lots, mais les fédérations ont obtenu de l'abaisser à 5 lots. De ce fait, la seule définition juridique de la "petite copropriété" nous paraît trop restrictive pour appréhender sa réalité sociale.

La définition statistique se base sur les données de l'INSEE pour déterminer la taille d'une "petite" copropriété par rapport à l'ensemble du parc des logements. Dans ces données, une "copropriété" est définie comme un ensemble comportant au moins 2 logements au sein d'un immeuble collectif. Sont donc exclus de la définition les lotissements de maisons, dites « copropriétés horizontales », qui représenteraient environ 10% du parc. Ainsi, on obtient un parc global de copropriété – 28% du parc des logements en France – de 9,7 millions de logements et 740 000 immeubles<sup>3</sup>. On observe alors que **83% des immeubles en copropriété font moins de 20 lots, et 54%, moins de 6 lots.**

Une erreur fréquente revient donc à dire que les petites copropriétés représentent 80% du parc. En réalité, la répartition des logements brosse un tableau différent. On constate que la moitié des logements en copropriété est située dans des immeubles de moins de 20 lots (ANIL, 2010)<sup>4</sup>. **Nous proposons donc de définir par convention comme "petites copropriétés" les immeubles de moins de 20 lots de logement.** Dans cette perspective, les copropriétés "moyennes" seraient les immeubles de 21 à 50 lots qui abritent 32% des logements en copropriété, et les "grandes" copropriétés, ceux de plus de 50 lots qui abritent 17% de ces logements. Il faut souligner que le récent Registre National des Copropriétés (RNC) ne permet pas d'appréhender ce seuil, puisqu'il ne compte que les immeubles de moins de 10 lots et ceux de moins de 50 lots.

Enfin, on peut proposer une définition ethnographique, celle qui part du point de vue des copropriétaires. Il faut noter que ceux-ci ne raisonnent pas en termes de nombre de lots mais en termes de nombre de copropriétaires. Mais surtout, ils n'ont pas toujours conscience d'être en copropriété au sens juridique. C'est ce que montre une étude réalisée sur la ville de Flers en Normandie<sup>5</sup> qui a enquêté sur les copropriétés déclarées « sans syndic » dans le Registre National des Copropriétés RNC, critère qui s'est révélé opératoire pour repérer les petites copropriétés. L'enquête amène à définir **une petite copropriété comme celle dans laquelle la norme sociale prédomine sur la norme juridique pour gérer les affaires de la copropriété.**

Plus précisément, le niveau de conscience des copropriétaires « d'être en copropriété » varie. Pour illustrer cette diversité, nous résumons la typologie proposée dans l'étude du PUCA en trois idéaux-type de petites copropriétés sans syndic.

---

<sup>3</sup> Données sociales : la société française, Insee, édition 2002.

<sup>4</sup> BOSVIEUX Jean, Les logements en copropriété, ANIL, 2010

<sup>5</sup> SIMAILLAUD Tees, [Les petites copropriétés sans syndic. Une catégorisation pertinente ?](#), PUCA, Avril 22

- La “**quasi-monopropriété**” désigne une copropriété – souvent très petite, avec 2 ou 3 lots et sans espaces communs – au sein de laquelle les copropriétaires n'ont pas conscience d'être en copropriété. La gestion est réalisée par le copropriétaire majoritaire, ou laissée à chacun pour sa partie du bâtiment.
- Dans la “**copropriété interpersonnelle**”, la gestion repose uniquement sur les relations interpersonnelles des copropriétaires. Ceux-ci se considèrent comme trop peu nombreux pour que les obligations de la copropriété s'appliquent à eux, et ne ressentent pas le besoin de s'appuyer sur son cadre juridique.
- Enfin, le “**copropriété consciente**” a conscience des obligations légales, et croit s'y conformer. Cependant, on observe souvent qu'elles ne sont pas réellement respectées en pratique, par exemple, le syndic bénévole est souvent non élu.

Au sein du parc des petites copropriétés au sens statistique (moins de 20 lots), ces copropriétés sans syndic posent une difficulté spécifique vis-à-vis de la rénovation. Leur fonctionnement informel, entraîne en effet **deux grands risques de blocage** de la gestion et de la prise de décisions, liés notamment aux mutations ou éventuels incidents. D'une part, un **conflit interpersonnel** entre copropriétaires qui risque de parasiter la communication d'empêcher l'organisation collective. D'autre part, des cas de **vacance** peuvent créer des situations où les copropriétaires ne se connaissent pas, et de ce fait ne sont pas en mesure de communiquer ou de se réunir pour décider.

## Quelques caractéristiques du parc des petites copropriétés

Le parc des petites copropriétés est un objet encore plus **méconnu** que celui des copropriétés en général. D'abord, les copropriétés ont peu fait l'objet de recherche en sciences humaines et sociales, et les études existantes se sont concentrées sur les grandes copropriétés des Trente Glorieuses. Ce sont ces dernières qui connaissent des difficultés plus visibles (ex : grandes copropriétés dégradées)<sup>6</sup> et sont concernées par la dynamique de rénovation énergétique<sup>7</sup>. Ensuite, cette méconnaissance est également statistique, selon les sources 100 à 300 000 copropriétés sur 740 000 ne seraient pas déclarées, dans le Registre National des Copropriétés. Enfin, elles sont méconnues du point de vue de la performance énergétique, l'Observatoire National de la Rénovation Énergétique (ONRE) raisonne, non en termes d'immeubles, mais de logements, et de ce fait ne différencie pas les copropriétés du reste du parc.

D'un point de vue géographique, on peut considérer que le parc des petites copropriétés est surtout **une caractéristique des villes moyennes et petites**. De leur côté, les métropoles ont l'apanage des grandes copropriétés, même si leur parc compte

---

<sup>6</sup> LE GARREC Sylvaine, *La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? : les Bosquets à Montfermeil (93)*, Thèse en urbanisme sous la direction de Christine Lelévrier, 2010

<sup>7</sup> BRISEPIERRE Gaëtan, « La décision de rénovation énergétique dans la copropriété : un jeu d'acteurs dynamique », *Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de sociologie sous la direction de Dominique Desjeux, 2011

également des petits immeubles. Plus spécifiquement, on trouve une grande concentration de petites copropriétés dans les centre-ville historiques et les centre-ville reconstruits (comme ceux de Saint-Nazaire, ou Lorient).

On peut aussi considérer les petites copropriétés comme **un parc en voie de reconnaissance**, voire de naissance du fait de la mise en copropriété. Outre le fait que nombre de ces copropriétés s'ignorent en tant que telles, la majeure partie du parc des petites copropriétés a été construite avant-guerre, à une époque où la copropriété n'existait pas pleinement. Il s'agit donc souvent de mono-propriétés vendues à la découpe et devenues ainsi des copropriétés, ou parfois de micro-copropriétés issues de la division du pavillonnaire.

Par ailleurs, des outils de l'ANAH<sup>8</sup> ont permis de montrer que les petites copropriétés sont plus souvent soumises au **risque de fragilité**. On constate que sur 100 000 immeubles repérés comme « fragiles » (classés en catégorie D), 75 000 sont des copropriétés de moins de 11 lots. Souvent anciens, ces immeubles ont été construits sans les standards constructifs actuels et les normes d'hygiène d'aujourd'hui. Ils se trouvent régulièrement soumis à l'insalubrité, voire à des dangers graves, comme a pu l'illustrer dramatiquement l'effondrement de la rue d'Aubagne à Marseille en 2018.

Enfin, ces copropriétés sont souvent qualifiées de "**désorganisées**".<sup>9</sup> Ce mot implique un jugement de valeur, sous-entendant qu'il s'agirait d'un frein à la gestion et à la rénovation. Cela présuppose qu'une dynamique de structuration (inscription au registre, emploi d'un syndic professionnel, etc.) serait un préalable nécessaire avant d'engager la rénovation. Cependant, l'enquête du PUCA<sup>10</sup> montrent que les copropriétaires ne voient pas toujours l'intérêt de se structurer. Cette étude a par ailleurs montré que plusieurs copropriétés sans syndic ont été capables de décider de travaux, même importants. La prise de décision sans syndic y est même décrite par les copropriétaires comme un "parcours sans embûche". Cela doit nous amener à questionner le parti-pris selon lequel il faudrait d'abord organiser les petites copropriétés pour susciter ensuite des rénovations énergétiques.

## Un cumul de handicaps vis-à-vis de la rénovation énergétique

Aujourd'hui, les copropriétés qui se sont engagées dans une rénovation énergétique globale correspondent à un profil spécifique : grandes ou moyennes, avec chauffage collectif, situées en métropole. Pourtant, les petites copropriétés constituent la majorité du parc – 54% des immeubles en copropriété font moins de 20 lots. **Comment comprendre alors qu'elles restent un angle mort de la rénovation énergétique ?** Ce retard s'explique en fait par un cumul de handicaps vis-à-vis de la décision de rénovation énergétique.

---

<sup>8</sup> ANAH, [Mémento de l'Habitat Privé](#), 2014

<sup>9</sup> LE GARREC Sylvaine, *Petites copropriétés désorganisées : enjeux de repérage et de connaissance*, Forum de l'Habitat Privé, juin 2016.

<sup>10</sup> SIMAILLAUD Tees, *Les petites copropriétés sans syndic. Une catégorisation pertinente ?*, PUCA, Avril 22

- La **dépense d'énergie est rarement un sujet commun** pour les petites copropriétés car le chauffage individuel est largement prédominant – 86% contre 66% dans le reste du parc<sup>11</sup>. Lorsque le chauffage n'est pas un sujet de discussion collective lors des Assemblées Générales, difficile pour les copropriétaires de faire le lien avec des travaux d'amélioration du bâti.
- Ce parc est constitué d'immeubles plus anciens – 67% datent d'avant 1945, contre 48% pour le reste des copropriétés<sup>11</sup>. Par conséquent, la **priorité dans les décisions de travaux est souvent donnée à des « travaux d'urgence »** concernant la pérennité des structures ou les infiltrations, qui passent avant l'amélioration énergétique.
- Les petites copropriétés représentent également **des cas de rénovation énergétique plus difficiles**, posant plusieurs questions délicates. Comment atteindre le seuil de 35 % d'économies qui déclenche les subventions, quand les fenêtres, le chauffage et l'ECS sont des parties privatives ? Comment gérer le surcoût lié à la dimension patrimoniale – notamment dans les centres-villes historiques – nécessitant l'avis des Architectes des Bâtiments de France ?
- Les copropriétaires étant moins nombreux, ils ne réalisent **pas les mêmes économies d'échelle que ceux des plus grandes copropriétés**. Il est ainsi plus difficile pour eux de dégager un budget pour des études (DTG, MOE...), et les restes à charge des travaux sont souvent plus élevés (ils peuvent facilement atteindre 50 000 € selon plusieurs REX).
- La **capacité du gestionnaire à prendre en charge la rénovation énergétique est plus faible** pour les petites copropriétés. La gestion de ces copropriétés est plus souvent informelle ou réalisée par un syndic bénévole, or le sujet de la rénovation énergétique reste complexe à aborder. Même dans les cas où la gestion est professionnelle, la petite copropriété ne représente qu'un faible budget pour le syndic professionnel, qui n'aura pas intérêt à consacrer beaucoup de temps au sujet.
- L'occupation des petites copropriétés est également moins homogène. Alors que les grandes copropriétés rassemblent une majorité de propriétaires occupants, les petites copropriétés comprennent **une large part de propriétaires bailleurs et de locaux commerciaux**. Ceux-ci sont potentiellement moins engagés dans la gestion, et leur intérêt économique à rénover est plus faible (ex : les bailleurs ne bénéficient pas directement des économies de charges, ni du gain en confort).
- On constate que **les démarches actuelles d'accompagnement à la rénovation énergétique sont inadaptées aux petites copropriétés**, car les acteurs ont innové à partir de l'expérience des grandes copropriétés. Ce constat concerne aussi bien les outils réglementaires, comme le DTG qui apparaît comme trop lourd, que les offres des bureaux d'étude, qui n'ont pas été conçues pour ce profil.

---

<sup>11</sup> INSEE, Base Logement 2017

Au final, **un modèle spécifique d'accompagnement reste donc à inventer** pour les petites copropriétés<sup>12</sup>, quelque part entre le « leader énergétique » des grandes copropriétés, et l'auto-réhabilitation des pavillons. De plus, il sera sans doute nécessaire de proposer des approches différentes pour les très micro copropriétés (3 à 5 lots), les très petites (entre 5 et 10 lots) et les petites (10 à 20 lots).

## Des pistes d'action à explorer

L'état des lieux nous permet de finir en proposant quelques pistes de réflexion et d'action pour aborder la rénovation énergétique de ce parc. Attention, les pistes proposées ci-dessous se situent au niveau des acteurs professionnels et locaux, mais ne traitent pas de dispositifs à l'échelle nationale (subventions, réglementation...) qui sont pourtant fondamentaux.

Tout d'abord, on voit émerger des dispositifs locaux spécialisés sur les petites copropriétés. Il s'agit d'un changement d'approche car, sur ce parc, les collectivités ont l'habitude d'attendre la crise pour agir via des outils coercitifs tels qu'un arrêté de péril ou un rachat. Des **collectivités expérimentent des démarches préventives ciblant spécifiquement les petites copropriétés**, avec un mode d'intervention adapté. On peut ainsi citer des commissions qui rassemblent les acteurs locaux, une OPAH dédiée sur un quartier, une subvention de l'ADIL pour la réorganisation ou des travaux en parties communes<sup>13</sup>, ou encore un club municipal de syndics bénévoles.

On peut également souligner **l'apparition de nouvelles offres d'accompagnement**. Des **start-up de la "proptech"** se positionnent sur le marché de l'aide à la gestion des petites copropriétés. Ainsi, Matera, une plateforme d'accompagnement à la gestion en syndicat coopératif, offre un service dédié à la rénovation énergétique. L'Association des Responsables de Copropriété propose depuis longtemps l'accompagnement de cette cible, mais touche sans doute un public plus âgé.

La transaction immobilière nous semble une autre piste importante à considérer. En effet, une partie des rénovations énergétiques en copropriété passera nécessairement, non par des décisions collectives en AG, mais par des rénovations individuelles au moment des transactions, que l'on dénombre à 1 million par an. Il y a donc **un enjeu important à mobiliser les acteurs de la transaction immobilière** (agents immobiliers, notaires...) pour conseiller suffisamment en amont. Les bailleurs, subissant la pression des nouvelles obligations de rénovation, seraient notamment une cible-clé d'un tel conseil.

L'habitat participatif offre aussi une piste de réflexion intéressante. Ainsi, dans le cadre d'EXPERENOS 2, un projet d'Éco-quartier Strasbourg, intitulé "Réhabiter", a expérimenté **un service pour aider des petits groupes d'habitants à se constituer pour acquérir ensemble et rénover une grande maison** – qui deviendra de fait une copropriété. Cet

---

<sup>12</sup> SIMON Eva, *Copropriétés, panorama des recherches en sciences sociales*, PUCA, Mars 2022

<sup>13</sup> ADIL - [Aides aux petites copropriété dans leur démarche d'organisation et de travaux](#), 2021.

exemple montre que l'on peut s'inspirer des savoirs-faires issus de l'habitat participatif en construction neuve pour faire de la rénovation.

Pour finir, l'approche par l'**empowerment** englobe les initiatives visant à aider les petites copropriétés à prendre conscience d'elles-mêmes. Le théâtre-forum en est un exemple percutant. Cette méthode de théâtre participatif a ainsi été expérimentée pour aider les copropriétaires de petits immeubles de Creil<sup>14</sup> à se mobiliser sur des questions de gestion, à travers la mise en scène par des acteurs professionnels de problèmes rencontrés, vis-à-vis desquels les copropriétaires sont invités à proposer des solutions.

## Bibliographie indicative sur le sujet

ADEME / ONPE, *Mettre en mouvement les petites copropriétés pour la rénovation et la transition écologique*, Cahier des Charges, 2022

BOUBOU Traore, POUGET Mathilde, *Paroles de copropriétaires, Projet : "Panama : cours et courettes"*, février 2012

BOSVIEUX Jean, *Les logements en copropriété*, ANIL, 2010

BRISEPIERRE Gaëtan, « [La décision de rénovation énergétique dans la copropriété : un jeu d'acteurs dynamique](#) », *Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de sociologie sous la direction de Dominique Desjeux, 2011

GERES, *Les copropriétés et la maîtrise de l'énergie*, 2014

LE GARREC Sylvaine, *La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? : les Bosquets à Montfermeil (93)*, Thèse en urbanisme sous la direction de Christine Lelévrier, 2010

LE GARREC Sylvaine, *Petites copropriétés désorganisées : enjeux de repérage et de connaissance*, Forum de l'Habitat Privé, juin 2016.

Le GARREC Sylvaine, *Bilan des premières actions de la compagnie Naje et de l'ARC avec des copropriétés en difficulté*, Juillet 2017.

PROFEEL, [Cartographie du parc de logements en 30 fiches](#)

SIMAILLAUD Tees, [Les petites copropriétés sans syndic. Une catégorisation pertinente ?](#), PUCA, Avril 22

SIMON Eva, [Copropriétés, panorama des recherches en sciences sociales](#), PUCA, Mars 2022

---

<sup>14</sup> Le GARREC Sylvaine, [Bilan des premières actions de la compagnie Naje et de l'ARC avec des copropriétés en difficultés](#), Juillet 2017.

