



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Enquête sociologique sur les copropriétés en marge de la rénovation globale

Juillet 2024

Rapport d'étude du projet B2C2 XP sur la rénovation performante par étapes
APR ADEME “Vers des bâtiments responsables”



Auteur du rapport :
Gaëtan Brisepierre

Introduction

Quel est le potentiel d'une méthodologie de rénovation performante par étapes en copropriété ?

Le projet B2C2 a élaboré une nouvelle méthodologie permettant d'accompagner les rénovations énergétiques performantes en plusieurs étapes. Cette approche ([principes techniques](#), [outil](#) de préconisation...) a d'abord été **conçue pour le segment des maisons individuelles**. Le projet B2C2 XP étudie l'intégration de cette méthodologie aux dispositifs d'aides de collectivités. Une enquête sociologique sur des projets de rénovation en maison aidés par une collectivité pionnière est menée par Viviane Hamon Conseil. Elle s'intéresse aux conditions de faisabilité d'une approche de rénovation performante par étapes du point de vue des particuliers et des professionnels qui les accompagnent.

En parallèle, le projet B2C2 XP souhaite **appréhender les implications d'une approche de rénovation performante par étapes dans le segment des copropriétés**. Une étude technique a été réalisée par Pouget Consultants auprès de sept cas de petites et moyennes copropriétés pour préciser et objectiver différentes trajectoires de rénovation par étapes. En complément, la démarche sociologique proposée dans ce rapport cherche à explorer de manière ouverte la signification et les spécificités de la rénovation performante par étapes pour les acteurs de copropriété.

Deux séries d'entretiens ont ainsi été réalisées, auprès des professionnels d'une part et, d'autre part, de copropriétés qui pourraient être la cible privilégiée d'une approche de rénovation performante par étapes.

De la rénovation performante par étapes aux copropriétés en marge de la rénovation globale

La définition d'une **rénovation performante par étapes en copropriété ne peut pas être calquée sur celle de la maison individuelle** pour plusieurs raisons. D'abord en copropriété, la rénovation performante suppose de combiner des travaux en parties communes (vote en AG) et en parties privatives (décisions individuelles). Ensuite, une rénovation énergétique s'inscrit dans la continuité d'un historique de travaux d'entretien courant, voire d'amélioration, sur l'immeuble, mais aussi au sein de chaque logement. Enfin, la décision de rénovation énergétique en copropriété se caractérisant par une temporalité longue (4 à 6 ans), il paraît difficile de s'y reprendre à plusieurs fois.

En maison individuelle, le point de départ de la conception d'une méthodologie de rénovation performante par étapes était le constat qu'une grande partie des travaux effectués échappait au cadre de la rénovation énergétique globale. Le segment des copropriétés n'échappe pas à ce constat, et **la question se pose également de l'accompagnement dans une trajectoire BBC de ces copropriétés qui font de la rénovation partielle**. Ainsi, étudier la rénovation performante par étapes en copropriété suppose de s'intéresser aux conditions de traitement des immeubles qui font des travaux sans s'inscrire dans le cadre institutionnel et technique de la rénovation globale.

Objectifs de l'étude

Question de départ : **Quelle est l'acceptabilité sociale d'une approche de rénovation performante par étapes dans les copropriétés ?** Quelles sont les conditions de succès de cette approche au sein du système d'acteurs actuel de la rénovation des copropriétés, côté professionnels et côté copropriétaires ?

Côté professionnels

- Comprendre le **positionnement des professionnels** vis-à-vis de la rénovation performante par étapes et de la rénovation globale
- Analyser leur **vision du parc des copropriétés** dans sa capacité à s'insérer dans ces différentes approches de la rénovation énergétique
- Évaluer le **positionnement des instruments actuels** vis-à-vis de la rénovation performante par étapes : PPT, DTG, MPR Copropriété...
- Comprendre l'articulation entre **travaux privatifs et travaux sur parties communes** dans une optique de performance énergétique
- Recueillir **les idées d'action des professionnels** pour accompagner une plus grande diversité de copropriétés vers la rénovation énergétique

Côté copropriétés

- Décrire les **profils des copropriétés** qui font de la rénovation énergétique sans s'inscrire dans le cadre de la rénovation globale
- Comprendre **l'effet des diagnostics réglementaires** sur l'objectif de performance énergétique dans les travaux
- Cerner la **vision des copropriétaires sur les solutions techniques** de rénovation proposées par les professionnels.
- Décrypter les **logiques d'arbitrage entre les différents scénarios** de travaux, faites par les copropriétaires
- Identifier des **pistes d'action pour aider ces copropriétés** à progresser vers une rénovation performante

Problématique : **Quels sont les mécanismes sociaux de marginalisation des copropriétés vis-à-vis de la rénovation globale ?** Comment des copropriétés qui souhaitent mener un projet de rénovation énergétique se retrouvent exclues de la rénovation globale et des aides associées (subventions, accompagnement...) ?

Méthodologie : regards croisés de professionnels et copropriétaires

Cette étude sociologique exploratoire repose sur une **approche qualitative et une démarche compréhensive**. Son objectif n'est donc pas de constituer un échantillon représentatif, mais d'explorer la vision et l'expérience d'acteurs pertinents par rapport à la question. Nous avons choisi de travailler sur des cas de copropriétés en croisant les points de vue de représentants des copropriétaires et de professionnels qui les ont accompagnés.

D'abord, **5 professionnels expérimentés de la rénovation énergétique des copropriétés**

Ils ont pour points communs d'**accompagner des copropriétés dans leur projet de travaux** de rénovation énergétique, et d'avoir une expérience de plusieurs années sur le sujet.

Ils représentent **une diversité** selon les critères suivants :

- positionnement des accompagnateurs de la rénovation
- secteur : public / privé
- géographique : trois en Ile-de-France et deux en Régions

Ils ont été recrutés au travers du réseau des membres de l'équipe B2C2 XP.

Puis, **5 copropriétés avec un projet de rénovation énergétique partielle**

Ces copropriétés ont été identifiées avec l'aide des professionnels interviewés. En plus de la mise en contact, ils nous ont fourni les diagnostics (DTG/PPT) qu'ils avaient réalisés sur les immeubles concernés.

Les critères de sélection des copropriétés ont été les suivants :

- des copropriétés pour lesquelles ils ont réalisé une **étude de diagnostic dans les 2 dernières années**.
- sur lesquelles l'atteinte des **35 % de gain énergétique est difficile** ou n'a pas été possible

Les copropriétés enquêtées étaient à différents stades à la suite du diagnostic, en MOE, ou post-travaux. Le profil des représentants des copropriétés était variable : 4 copropriétaires et un syndic.

Des **entretiens semi-directifs** approfondis avec observations

Il s'agit d'entretiens d'**une heure trente** réalisés en présentiel (6) ou en visio (4). Pour les copropriétés, une analyse du diagnostic a été réalisée en amont, et une visite commentée de la copropriété à la fin de l'entretien, incluant la prise de photos.

Le **questionnement est souple** : il suit une série de thèmes mais laisse une grande place à l'expression de la vision du sujet par l'enquêté. L'**anonymat** a été promis aux enquêtés, et garanti dans l'écriture du rapport

Les **entretiens ont été réalisés fin 23 - début 24** :

- pour les professionnels entre novembre 2023 et janvier 2024.
- pour les copropriétaires entre février 24 et mars 2024

NB : Cela signifie qu'ils ont eu lieu avant le démarrage de l'expérimentation ANAH [MPR Petites Copro](#) qui porte sur les copropriétés en dispositif opérationnel.

Sommaire

1. Des copropriétés exclues de la rénovation globale
2. Les diagnostics : des objectifs discutés
3. Des scénarios qui n'atteignent pas la rénovation globale
4. La définition d'une stratégie de travaux : un choix en tension
5. Vers une rénovation énergétique inclusive : pistes d'action

Avertissements aux lecteurs de ce rapport



L'auteur remercie chaleureusement les copropriétaires et les professionnels qui ont bien voulu être interviewés pour cette étude.

Ce rapport se base sur les **propos des copropriétaires et des professionnels interviewés**, il n'est pas l'expression du point de vue des auteurs et/ou commanditaires de l'étude. A ce titre, deux points de vigilance sont à souligner :

- Dans ce rapport la **“rénovation globale”** est considérée comme équivalente à un gain énergétique de - 35 % car les enquêtés font eux-mêmes cette assimilation. Le COPIL de l'étude (ADEME, collectivités...) rappelle que la définition de la rénovation globale est plus large et correspond à l'atteinte d'un niveau BBC.
- Les enquêtés assimilent le **PPT (Plan pluri-annuel de travaux) au PPPT (Projet de PPT)**. Seul ce dernier est concerné par une obligation de mise au vote, qui peut très bien déboucher sur un refus de l'AG. Dans le texte, nous avons conservé l'expression **“PPT”** que les acteurs utilisent pour désigner le projet, alors que dans la loi le PPT désigne bien la mise en oeuvre du projet.

Ce rapport **intègre des verbatims**, c'est-à-dire des citations extraites des entretiens réalisés. Il s'agit donc des propos des enquêtés et non de l'auteur. Ils sont présentés sous cette forme dans les pages suivantes.

“Ceci est une citation”.

Professionnels

Ce rapport **articule deux types d'analyses** : celles basées sur des entretiens avec les professionnels, et celles issues d'entretiens avec les copropriétés. Pour plus de clarté et de transparence dans notre propos nous les avons distinguées dans les pages suivantes en utilisant des fonds de couleur différente pour les pages :

Handicap 2 : le chauffage individuel

La présence d'un chauffage individuel est vue par les professionnels comme un handicap vis-à-vis de la rénovation globale. « On sait pertinemment que c'est plus simple en chauffage collectif. En fait que telle, mais aussi car il est plus souvent présent dans les problèmes copropriétés pour lesquelles les coûts d'accompagnement pour un projet global sont généralement dissuasifs. « même si elles peuvent attendre 35 % elles ne prennent pas d'AMO car c'est beaucoup trop cher. Dans un immeuble de quatre lots un AMO à trois ou quatre mille euros, ça paraît démesuré »

Une partie privative difficile à atteindre et des gains en partie commune insuffisants ou risqués

- Quand le chauffage est individuel, il est souvent exclu du projet global. Considéré comme partie privative, son changement ne fait pas l'objet d'un vote en AG. De plus, il est presque impossible pour les professionnels d'avoir une vision complète de son état en phase diagnostic.
- Les professionnels doivent alors se contenter des gains en partie commune qui ne permettent pas toujours d'atteindre le seuil des 35 %. « En intervenant uniquement sur les parties communes, on ne sort pas de l'E ». Ou alors, le projet repose entièrement sur des isolations partielles soumises à autorisation, ce qui paraît trop risqué.

« On a des cas où on arrive tout juste au 35 % et encore avec de l'isolation par l'extérieur soumise à des conventions d'impasse avec les voisins ou le maire. C'est très risqué car tout le projet repose là-dessus. »

Les copropriétés en tout électrique étaient doublement pénalisées.

- Pour l'électricité, le diagnostic inclut un coefficient de conversion de 2,3¹ qui dégrade la performance par rapport aux autres énergies. Quand le chauffage et l'eau chaude sont électriques il devient improbable de sortir du statut de passoire thermique sans intervenir sur ces équipements électriques. « Donc les copropriétaires vont dire « à quel ça sert ? » »
- A cela s'ajoute le fait que les logements en tout électrique sont plus souvent des petites surfaces qui étaient jusqu'à une réforme récente dévalorisées dans leur classe DPE.

« J'ai un immeuble en fond de cour, de sort des tout petits logements de six mètres carrés. Le DPE est en G à plus de 200, même avec une rénovation sur les parties communes on ne descend pas en dessous de 500, donc on reste en E ».

Il n'existe pas d'alternatives techniques crédibles au chauffage individuel peu performant

- La solution du passage en collectif (chauffage et ECS) est rarement acceptée par les copropriétaires car elle nécessite des travaux importants dans les logements (ex : passage de tuyaux), suppose de disposer de la place en partie commune, et les obstacles juridiques sont forts (unanimité).
- Les solutions individuelles plus efficaces ne sont pas intégrables en copropriété. Pour le chauffage, les groupes extérieurs de PAC ne sont pas les bienvenus sur les balcons. Pour l'eau chaude les ballons thermodynamiques posent un problème de place.

« Ou est-ce que vous allez pouvoir mettre une PAC ? Comment mettre un ballon thermodynamique dans un logement ? C'est beaucoup plus volumineux à cause de l'isolation, et il y a un problème de renouvellement d'air... »

Projet B2C2 – Enquête sociologique sur la copropriété 17

Copropriétés

La ventilation : entre inquiétude et sentiment de lou

Dans une approche de rénovation globale, le renforcement de la ventilation est le complément indispensable de l'isolation ; il est donc systématiquement proposé par les professionnels, mais les copropriétaires se montrent à juste titre réticents. « Dans les travaux, la ventilation inquiète tout le monde ! »

Un effet d'engrenage inacceptable en chauffage individuel gaz

- Dans les deux copropriétés en chauffage individuel, la proposition d'une isolation par l'extérieur requiert un renforcement de la ventilation par une VMC qui s'avère incompatible avec certains modèles de chaudières gaz à tirage naturel présents chez les habitants.
- L'hypothèse d'un changement de chaudière est très difficilement envisageable pour les habitants concernés, en particulier quand ils viennent de la rénover. Les chaudières font une partie privative, ce qui soulève un problème d'équité des dépenses vis-à-vis de travaux collectifs.
- D'autres solutions de ventilation sont explorées par les professionnels pour maintenir les chaudières actuelles (ex : nouveaux conduits). Mais les coûts des travaux alternatifs sont alors exorbitants par rapport aux estimations du diagnostic.

« Si la solution ne fonctionne pas avec les chaudières à condensation, ce n'est pas la fin / tout va changer / ma chaudière en arrivant en 2008, et je ne me verrai pas changer encore une fois »

L'installation d'une VMC est associée à des désagréments

- Des travaux sont perçus comme intrusifs car ils supposent de changer les touches et donc d'intervenir à l'intérieur des logements.
- « Ça risque de déplaire aux copropriétaires car on va toucher à leur confort et nuire à leur tranquillité ».
- La mise en place d'une VMC fait craindre une gêne sonore liée au bruit de fonctionnement, même quand celui-ci est prévu en toiture. « On ne veut pas mettre une VMC à côté de son lit ».
- La VMC demande l'abandonner l'usage des cheminées qui est parfois ancré en vigueur, notamment dans les derniers étages.

Une relativisation de la ventilation qui conduit à des choix risqués

- Il y a un écart entre l'importance accordée par les professionnels à ce lot, et les copropriétaires qui considèrent leurs discours comme exagérés. Alors qu'une copropriété a été prévenue du risque pris en posant des fenêtres sans entées d'air, les ont choisi ce modèle pour un achat groupé. « On nous avait avertis que l'on aurait des problèmes d'humidité. Mais cela n'a pas été le cas ».
- Dans un autre immeuble, les copropriétaires ne sont pas vigilants sur les interfaces dans le traitement de la ventilation et des menuiseries. Ainsi des travaux d'installation d'une VMC sont envisagés en remplacement de la ventilation naturelle. En parallèle, un achat groupé pour les fenêtres est mis en place par le Conseil Syndical sans que la question de la présence d'entées d'air ou non dans les nouvelles fenêtres ne soit posée.

Projet B2C2 XP – Enquête sociologique sur la copropriété 16

Liste des acronymes

ABF	Architectes des Bâtiments de France	MGP	Métropole du Grand Paris
AG	Assemblée Générale	MPR	Ma Prime Renov'
ALEC	Agence de l'énergie et du climat	MOE	Maîtrise d'œuvre
AMO	Assistant à maîtrise d'ouvrage	PAC	Pompes à chaleur
BE	Bureau d'études	PCS	Président du Conseil Syndical
B2C2	Projet de R&D sur la rénovation BBC par étapes	PP	Parties privatives
CEE	Certificat d'économie d'énergie	PPT	Plan pluriannuel de travaux
CCTP	Cahier des clauses techniques et particulières	PPPT	Projet de plan pluriannuel de travaux
CIFRE	Convention industrielle de formation par la recherche	RDC	Réseau de chaleur
CS	Conseil Syndical		
DPE	Diagnostic de performance énergétique		
DTG	Diagnostic technique global		
ECS	Eau chaude sanitaire		

Partie 1

Des copropriétés exclues de la rénovation globale

1. Un positionnement sélectif des professionnels
2. Caractéristiques des copropriétés concernées
 - ZOOM sur l'historique des travaux
3. Cinq portraits de copropriétés en marge

Point de vue des
professionnels

Des copropriétés exclues de la rénovation globale

1.1

Le positionnement sélectif des professionnels

Les profils des professionnels interviewés

Cinq accompagnateurs de rénovation énergétique de copropriétés avec des positionnements variés et chacun leurs spécificités.

Ils interviennent tous auprès des copropriétés dès l'étape du diagnostic : PPT et/ou DTG

- **“ALEC d’une métropole”** : une équipe de conseillers dédiés à la copropriété qui orientent les copropriétaires dans le choix d’un intervenant pour les diagnostics et aident au dépôt des dossiers de subventions. *“On travaille dans le cadre de France Renov’ pour emmener des copropriétés vers MPR copro, qui suppose une AMO obligatoire”*.
- **“Bureau d’études”** : réalise des PPT/DTG pour les copropriétés, puis réponds en coopération avec différents architectes sur la conception et les travaux. *“Notre activité c’est d’embarquer les copropriétaires dans des travaux ambitieux sur le plan énergétique, et on le fait principalement à Paris”*.
- **“AMO privée”** : une filiale d’un opérateur d’habitat qui propose des prestations d’accompagnement au choix de la MOE et réalise l’ingénierie financière / dépôt des dossiers de subvention. *“L’état d’esprit est de garder l’humain au cœur du projet, on ne le voit pas seulement sur le plan techno-économique”*.
- **“MOE intégrée”** : un bureau d’études qui réalise les diagnostics, puis intervient sur la conception en qualité d’AMO avec un cabinet d’architecture sur la MOE, au sein d’un même groupe. *“On a une préoccupation pour la sauvegarde de leur patrimoine architectural dans le cadre de ces rénovations”*.
- **“Contractant général”** : une offre intégrant études et travaux ; la structure travaille en sous-traitant les travaux à des entreprises, et l’AMO financier. *“On peut proposer des honoraires d’études plus resserrés car nous n’avons pas à faire un appel d’offres, ni à produire un CCTP très complexe”*.

Des professionnels engagés, réflexifs et avec de l’expérience

- Les interviewés font partie de structures qui ont autour d’une **dizaine d’années d’expérience sur la rénovation** des copropriétés ; ils font partie des pionniers.
- Ils sont engagés au sens où il ne s’agit pas seulement d’un “business” mais cherchent à **faire aboutir les projets**. *“On n’est pas du tout comme beaucoup de bureaux d’études qui font des diagnostics à la chaîne....”*.
- Ils ont des pratiques de réflexivité sur leur métier et le sujet : activités de **R&D**, hébergement d’une thèse CIFRE, **formation** auprès de syndicats et de copropriétaires...

Tous les interviewés ont un lien avec le projet B2C2 ou au moins un de ses partenaires :

- Certains ont une vague connaissance de l’outil de calcul, *“j’ai trouvé ça intéressant mais je n’ai pas trop saisi”*, ou ont vu une présentation du projet, ce qui ne signifie pas qu’ils se sentent nécessairement alignés.
- Certains développent des partenariats avec les acteurs du projet : certification d’une rénovation de copropriété Effinergie, montage d’un projet européen dans la continuité de B2C2 avec Pouget Consultant.

Des sociétés qui ont à gérer une forte dynamique de croissance

Une forte accélération de la demande liée à l'obligation de PPT, mais différentes **logiques de développement**.

- Le “**leader national**” sur les prestations d’AMO privé a désormais six agences dans les principales métropoles. Il reste peu présent sur la région francilienne. “*La région Île-de-France est la plus compliquée pour nous*”.
- Un des professionnels a développé **une start-up** suite à la séparation avec le cofondateur “*d’un des principaux acteurs de la rénovation des copropriétés en IDF*”.
- Un bureau d’études **embauche** dans son équipe parisienne, et a également une antenne en province. “*Quatre personnes à temps complet, et on va bientôt avoir une assistante*”.
- Une MOE intégrée souhaite rester sur un **fonctionnement à taille humaine** pour privilégier la qualité. “*On traite une vingtaine de copropriétés, c’est un petit nombre par rapport à d’autres acteurs*”
- Une ALEC a dû **arrêter de prendre de nouveaux accompagnements** des PTT en raison des difficultés d’embauche. “*On n’arrive plus à suivre*”.

Les professionnels appliquent différentes **stratégies de sélection** pour gérer cet afflux de demandes trop important

- **Géographique** : plusieurs se concentrent sur Paris intra-muros et la première couronne : “*On a tellement de demandes que l’on pourrait encore réduire en ne s’occupant que de la rive droite. L’idée aussi est de limiter nos déplacements pour le confort des équipes*”.
- Par **type de copropriété** : la majorité se focalise sur des copropriétés de plus de 50 lots, mais certains ont une stratégie divergente. Par exemple l’un choisit les très grandes copropriétés et les petites de moins de 20 lots qui ont besoin d’approches spécifiques.
- Par **partenaires** : un bureau d’études qui travaille actuellement avec 25 architectes différents, envisage de se concentrer sur une poignée avec qui la collaboration est optimale. “*Les demandes arrivent en majorité des architectes. Il faut que l’on arrive à dire non à certains si on veut limiter*”.

Quelques chiffres qui indiquent un nombre élevé de demandes de diagnostics mais également une **déperdition dans le taux de transformation** :

- Bureau d’études à Paris : en 2022, 310 devis de diagnostics envoyés, 95 diagnostics réalisés (31 %), 31 missions de MOE, et 5 chantiers en cours
- ALEC dans une métropole : 334 copropriétés conseillées, et 56 accompagnées sur le choix d’un AMO
- AMO au niveau national : 200 copropriétés en PPT et 350 copropriétés en mission d’AMO
- Une MOE intégrée sur la région parisienne a “*10 copropriétés en diagnostic, 5 en maîtrise d’œuvre de conception, et 5 en travaux ou en préparation de travaux*”.

Les raisons d'une distance avec le "par étapes"

Les professionnels sont unanimes sur le fait que la notion de "rénovation énergétique par étapes" *"ne fait pas sens en copropriété"*. Traditionnellement, les copropriétés ont une approche des travaux au coup par coup qui ne permet pas d'atteindre la performance énergétique. *"Les copropriétés n'anticipent pas, elles ont l'habitude de voter des travaux ponctuels quand il y a un besoin. La toiture fuit, ils votent la réfection de la toiture"*. A partir du moment où l'on inclut un objectif de performance énergétique, *"l'étalement des travaux pose problème"*. **Cette approche est perçue comme insuffisante pour atteindre les objectifs politiques et n'apparaît pas viable** aux professionnels. *"On se doit d'avancer dans une approche globale. Après cela n'empêche pas de réduire l'ambition en fonction des cas"*. Ainsi la seule **définition viable d'une rénovation par étapes en copropriété, est celle qui sépare une étape collective, des étapes privatives**.

Les professionnels **ne savent pas faire** une rénovation énergétique en plusieurs étapes

- Du point de vue technique, les professionnels mettent en avant l'interdépendance **des postes de travaux**. *"Beaucoup de travaux sont liés entre eux : par exemple quand vous faites de l'isolation par l'extérieur, vous êtes obligés de faire la ventilation"*. Ils sont aussi conscients du problème de traitement des interfaces entre les étapes.
- Du point de vue de la décision, le vote d'une rénovation énergétique est considéré comme *"un alignement de planètes"* qui met déjà plusieurs années à être obtenu à travers différentes étapes de diagnostics, d'études, de projet... alors que le collectif des copropriétaires est lui-même instable. L'étalement des travaux poserait un **problème de maintien de la dynamique collective dans le temps**.

Le "par étapes" rend les copropriétaires **moins solvables** qu'en rénovation globale

- *"Les aides ne sont pas adaptées à la rénovation par étapes"*. Le **niveau de subvention** peut être désormais nettement supérieur pour des projets globaux. *"Vous avez MPR rénovation globale et en plus à Paris il y a une aide qui complète à 50 % de la quote-part"*. Auquel il faut ajouter les possibilités de prêt à taux zéro qui permettent - en théorie - d'étaler les dépenses.
- Avec l'**inflation actuelle des prix**, l'étalement des travaux sur plusieurs années renchérit le coût final des travaux, sans même tenir compte des économies d'énergie non réalisées. *"Entre le moment où vous allez réaliser le programme et les travaux que vous ferez dans sept ans, les prix auront doublé"*.

Le "par étapes" n'a **pas de modèle économique** pour ces professionnels

- La **prestation** des professionnels est souvent **subventionnée par les pouvoirs publics**, à partir du moment où ils intègrent une approche globale de la rénovation. *"Notre AMO rentre dans le cadre de l'aide ANAH donc c'est obligatoire pour nous de faire de la rénovation globale"*.
- La **gestion du temps des professionnels** ne serait pas optimale dans une approche par étapes. Au niveau de la temporalité de la décision. *"Il faut cinq ans pour faire voter une étape, donc on ne va pas se relancer pour cinq ans derrière"*. Comme au niveau du chantier : *"A chaque lot il faudrait se remettre sur le dossier, faire une préparation de chantier, les équipes changent en interne..."*. L'approche globale permet des économies d'échelle sur l'accompagnement.

Un positionnement “rénovation globale” avec une définition restreinte

Les professionnels se définissent comme spécialistes de la rénovation globale

- La **quasi-totalité des projets** sur lesquels travaillent ces professionnels sont considérés par eux comme de la rénovation globale “à 99 %” ; ou quelques exceptions comme des “*projets adaptation*” au vieillissement pour un opérateur. Mis à part pour l’ALEC qui intervient sur un large panel de projets en tant qu’accompagnateur public.
- Cela fait même désormais partie de leur **identité professionnelle**, une spécialité qu’il serait difficile de modifier. “*On se présente comme “AMO rénovation globale” vis-à-vis de nos clients*”.
- Pour ces professionnels, il ne semble **pas difficile de trouver suffisamment de copropriétés** susceptibles de faire une rénovation globale ; du point de vue de la demande : “*je n’ai jamais rencontré de copropriétés qui voulaient faire de la rénovation partielle*” ; comme d’un point de vue technique : “*Je n’ai pas non plus de cas de copropriété où la rénovation globale est impossible*”.

Pour eux, rénovation globale = faire 35 % d’économie d’énergie

- La plupart des enquêtés assimilent la rénovation globale à **ce critère administratif exclusif car il donne accès à la subvention de l’ANAH MPR Copro**. Une partie d’entre eux sont conscients qu’il s’agit d’un raccourci. “*Je simplifie en disant que c’est 35 % d’économie d’énergie, en tout cas c’est comme ça que je l’explique aux syndicats que je forme*”. D’ailleurs certains dispositifs locaux proposent aussi des seuils plus élevés : “*40 % en Occitanie*”, et l’ajout d’un autre seuil serait envisagé “*à 50 % pour MPR en 2024*”*.
- Une minorité d’enquêtés considère que ce seul critère est insuffisant pour qualifier une rénovation de performante. “*Faire 35 % quand tu pars de F, c’est très facile donc on ne peut pas appeler ça de la rénovation globale*”. Une ALEC plaide pour **une définition par “l’arrêté BBC” ; un thermicien met en avant l’atteinte d’une étiquette B**. Mais pour les autres, ce type d’approche conduit à une aberration économique. “*Le coût marginal pour atteindre le B est beaucoup trop élevé, et il faut ajouter des gadgets comme du photovoltaïque*”.

Les professionnels ne cherchent pas à pousser la performance au-delà

- Beaucoup de professionnels considèrent l’atteinte de ce seuil comme **un objectif suffisant du point de vue énergétique**. Il serait un garde-fou pour éviter les travaux absurdes : “*Il est suffisamment volontariste pour empêcher les bouquets de travaux débiles avec juste une PAC...*”.
- Même ceux qui le considèrent comme un minimum sont à la recherche d’un **équilibre entre la performance énergétique et l’acceptabilité du projet** par les copropriétaires, notamment d’un point de vue économique. “*On pousse vers le projet le plus ambitieux pour la copropriété, qui n’est pas forcément le plus écologique, car on tient compte des capacités financières des copropriétaires*”.
- Au final, **l’enjeu principal pour les professionnels reste de faire voter les travaux**, l’atteinte du seuil des 35 % est plutôt une condition de possibilité de ce vote grâce aux subventions. La capacité à atteindre ce seuil est garantie en amont, par une très forte sélectivité des copropriétés à l’entrée dans l’accompagnement.

* Depuis l’enquête, l’ANAH a confirmé l’ajout de ce seuil dans son dispositif 2024 : [voir guide des aides](#)

Les professionnels se focalisent sur une cible de copropriétés

Les professionnels ont différentes stratégies de ciblage des copropriétés, mais dans tous les cas ils se tournent en priorité vers celles qui ont le fort potentiel de gain énergétique, a minima 35 % d'économie d'énergie, ce qui les conduit à laisser de côté nombre de copropriétés.

Une sélection à l'entrée pour optimiser le taux de transformation en travaux

- Compte tenu de la forte demande actuelle, au moins en région parisienne, les professionnels ont besoin d'opérer une sélection. Ils **n'auraient de toute façon pas le personnel suffisant** pour répondre à toutes les demandes.
- L'objectif principal de cette sélection est de **maximiser les chances d'accompagner la copropriété jusqu'à des travaux** de rénovation globale. En effet, la réalisation uniquement d'études ne serait pas rentable. *"Aujourd'hui ce qui permet d'équilibrer notre activité économiquement c'est d'aller jusqu'aux travaux"*.
- Dans tous les cas, ils se montrent **particulièrement attentifs à "la motivation des copropriétaires"** vis-à-vis de la perspective de travaux. Certains se déplacent pour rencontrer les membres du Conseil Syndical avant de faire un devis de diagnostic car *"le contact client compte beaucoup"*.

Stratégie dominante : se concentrer sur les copropriétés à haut potentiel où la rénovation globale est plus facile

- Il s'agit de **copropriétés de grande taille**, qui sont aussi celles qui disposent le plus souvent d'un chauffage collectif. *"En dessous de 50 lots on sait qu'on n'ira pas, entre 50 et 100 lots on se pose des questions"*. Avant de se positionner, ils évaluent également le potentiel d'isolation par l'extérieur qui les conduit à éliminer les immeubles d'avant-guerre. *"On se rend très vite compte du potentiel d'isolation de l'immeuble"*.
- Ce choix de ciblage est décrit comme **le plus courant chez les professionnels. Il correspond à une logique économique** liée à la rémunération en pourcentage du montant des travaux qui rend *"le gain largement plus important"* pour ce type de projets globaux. Sachant que le travail d'accompagnement serait équivalent quelle que soit la taille. *"Tout l'aspect de concertation, qui est le plus chronophage, est presque le même pour 20 que pour 300 logements"*.

Stratégie émergente : se concentrer sur les autres copropriétés qui sont les plus nombreuses

- Certains professionnels font le **choix inverse en se concentrant sur les copropriétés de petite taille**, *"moins de 20 lots", "moins de 40 lots"*. La rénovation globale n'y va pas de soi, *"c'est un défi technique"*, car il s'agit plus souvent de bâtiments anciens et en chauffage individuel. Mais il peut aussi être vu comme un avantage du point de vue de la facilité de décision : *"on travaille avec de petits groupes de copropriétaires"*.
- Ce **choix de cible apparaît comme émergent**. *"C'est la part du gâteau qui n'est pas entamée..."*. Il s'explique par le fait que ces immeubles constituent la majorité du parc mais ne trouvent pas ou très difficilement de professionnels pour les accompagner. *"Le modèle classique de la maîtrise d'œuvre ne fonctionne pas économiquement, car les honoraires d'études sont trop élevés. Les Coulon, Harmony... ne répondent pas aux appels d'offres pour les moins de 50 lots"*.

Des copropriétés exclues de la rénovation globale

1.2 Caractéristiques des copropriétés concernées

Quel que soit leur positionnement, les professionnels sont confrontés à des demandes de copropriétés pour lesquelles ils considèrent qu'une **rénovation performante est incertaine**. Autrement dit, ils anticipent des difficultés pour atteindre le seuil des 35 %.

Jusqu'à récemment ces copropriétés pouvaient rester relativement invisibles aux yeux des acteurs car il y avait peu de demandes explicites de leur part. *"L'obligation de PPT a suscité plus de demandes de la part de copropriétés d'avant-guerre. Avant il y avait sans doute une autocensure"*.

Cette partie présente **trois cas types basés sur des exemples concrets** de copropriétés évoquées par les professionnels. Chacune de ces situations est un "handicap" au sens où elle est bloquante en soi pour une rénovation globale, sachant qu'elles peuvent se cumuler au sein d'une même copropriété, en plus de certains paramètres qui viennent renchérir le coût d'une rénovation globale.

La **part des copropriétés concernées apparaît variable en fonction des territoires**. Ainsi, dans une Métropole du sud elles représentent le cas général : *"On a mis en place un Trophée pour récompenser les copropriétés dont la rénovation avait permis un gain énergétique d'au moins 35 %. C'est bien simple nous n'avons eu aucune candidature, c'était 15 % ou 25 % maximum"*.

Handicap 1 : les façades patrimoniales

La qualité architecturale des façades des immeubles, généralement situés en centre ancien, est considérée par les professionnels interviewés comme un obstacle à l'élaboration d'un projet de rénovation globale. En outre, les syndics semblent également avoir intégré que ce type de copropriété n'est pas rénovable au niveau énergétique, ce qui fait un double filtre. *“C'est une idée très ancrée chez eux : 'la copropriété est en centre-ville donc on ne peut rien faire'”*.

Des façades en pierre ou en brique qui ne s'isolent pas par l'extérieur

- L'impossibilité d'isoler la façade par l'extérieur rend beaucoup plus difficile l'atteinte des 35 %. Des solutions techniques existent (ex : pierre agrafée) mais elles sont beaucoup **plus coûteuses, et ne permettent pas de reproduire le rendu esthétique** originel.
- Il y a une **forte incertitude sur l'obtention des autorisations** pour les projets qui touchent à la façade de ce type d'immeuble : celles des Architectes des Bâtiments de France, celles de l'urbanisme en raison de l'emprise foncière qui peut poser problème dans les rues étroites.

“On a les cas des bâtiments haussmanniens ou faubouriens, où l'on ne peut pas faire d'isolation. Techniquement c'est possible de faire de l'isolation des façades en reproduisant des modénatures, mais le rendu ne sera pas du tout le même. Cela va déprécier la valeur patrimoniale car les acheteurs font tout de suite la différence”.

Des alternatives existent en isolant partiellement et en compensant

- Une option souvent envisagée est de faire une **ITE partielle sur une façade non visible et/ou un pignon**. Mais cela demande généralement aussi une autorisation, par exemple quand la façade est située dans une courette partagée. De plus, le gain énergétique reste réduit par rapport à une isolation intégrale.
- Pour compléter cette isolation partielle, les professionnels sont contraints de **renforcer la performance des autres postes** : *“isoler la toiture, revoir la ventilation, isoler la sous-face s'il y a des caves”*. Mais ceci représente un surcoût dans le projet et soulève généralement le problème des parties privatives.

“La façade sur cour est en brique donc les ABF vont nous demander de mettre un parement en brique ce qui représente un surcoût ! Comme la courette est partagée avec quatre autres copropriétés, il faudrait que les autres copropriétés fassent leurs travaux en même temps pour réduire le coût”.

Le champ des immeubles considérés comme patrimoniaux est très large

- Au-delà de l'image d'Épinal de l'immeuble haussmannien, la qualité architecturale des façades concerne tous les **immeubles d'avant-guerre, mais aussi des immeubles modernes**. Par exemple : *“un immeuble typique de la promotion immobilière des années 60 avec un revêtement pierre”*.
- En réalité, la définition de la qualité architecturale inclut aussi le **rapport d'attachement affectif des copropriétaires vis-à-vis de l'immeuble**. Par exemple, une copropriété avec *“des petits carreaux de céramique en façade”* pour laquelle une solution de recouvrement à l'identique est envisagée.

“Il y a plusieurs archi dans le conseil syndical. Ils ont peur de ne pas retrouver la même qualité. Ils ont du mal à accepter ce changement, alors que par ailleurs ils ont fait plein de petites réparations de la façade qui ont déjà dégradé son aspect”.

Handicap 2 : le chauffage individuel

La présence d'un chauffage individuel est vue par les professionnels comme un handicap vis-à-vis de la rénovation globale. *“On sait pertinemment que c'est plus simple en chauffage collectif”*. En tant que telle, mais aussi car il est plus souvent présent dans les petites copropriétés pour lesquelles les coûts d'accompagnement pour un projet global sont généralement dissuasifs. : *“Même si elles peuvent atteindre 35 % elles ne prennent pas d'AMO car c'est beaucoup trop cher. Dans un immeuble de quatre lots, un AMO à trois ou quatre mille euros, ça paraît démesuré”*.

Une partie privative difficile à atteindre et des gains en partie commune insuffisants ou risqués

- Quand le chauffage est individuel, il est souvent **exclu du projet global**. Considéré comme partie privative, son changement ne fait pas l'objet d'un vote en AG. De plus, il est presque impossible pour les professionnels d'avoir une vision complète de son état en phase diagnostic.
- Les professionnels doivent alors se contenter des **gains en partie commune qui ne permettent pas toujours d'atteindre le seuil** des 35 %. *“En intervenant uniquement sur les parties communes, on ne sort pas du E”*. Ou alors, le projet repose entièrement sur des isolations partielles soumises à autorisation, ce qui paraît trop risqué.

« On a des cas où on arrive tout juste au 35 %, et encore avec de l'isolation par l'extérieur soumise à des conventions d'empiètement avec les voisins ou la mairie. C'est très risqué car tout le projet repose là-dessus. »

Les copropriétés en tout électrique seraient doublement pénalisées

- Pour l'électricité, le diagnostic inclut un **“coefficient de conversion de 2,3” qui amoindrit la performance** par rapport aux autres énergies. Quand le chauffage et l'eau chaude sont électriques, il devient improbable de sortir du statut de passoire thermique sans intervenir sur ces équipements électriques. *“Donc les copropriétaires vont dire : « à quoi ça sert ? »*.
- A cela s'ajoute le fait que les logements en tout électrique sont plus souvent des **petites surfaces qui étaient jusqu'à une réforme récente défavorisées** dans leur classe DPE.

« J'ai un immeuble en fond de cour, ce sont des tout petits logements de dix mètres carrés. Le DPE est en G à plus de 900, même avec une rénovation sur les parties communes on ne descend pas en dessous de 500, donc on reste en G ».

Il n'existe pas d'alternatives techniques crédibles au chauffage individuel peu performant

- La solution du **passage en collectif** (chauffage et ECS) **est rarement acceptée** par les copropriétaires car elle nécessite des travaux intrusifs dans les logements (ex : passage de tuyaux), suppose de disposer de la place en partie commune, et les obstacles juridiques sont forts (unanimité)
- Les **solutions individuelles plus efficaces ne sont pas intégrables** en copropriété. Pour le chauffage, les groupes extérieurs de PAC ne sont pas les bienvenus sur les balcons. Pour l'eau chaude les ballons thermodynamiques posent un problème de place.

« Où est-ce que vous allez pouvoir mettre une PAC ? Comment mettre un ballon thermodynamique dans un logement ? C'est beaucoup plus volumineux à cause de l'isolation, et il y a un problème de renouvellement d'air... »

»

Handicap 3 : des travaux antérieurs

S'il reste vrai que certaines copropriétés négligent l'entretien du bâti, **nombre d'entre elles font régulièrement des travaux, ce qui peut s'avérer être un obstacle à la rénovation globale**. Au moment où les professionnels démarrent leur accompagnement, la première étape de travaux est en quelque sorte déjà passée et ils doivent faire avec pour construire le programme de rénovation.

L'occasion manquée : des travaux récents sans logique énergétique et impossibles à réitérer

- Le grand classique évoqué par plusieurs professionnels sont **les immeubles qui ont fait leur ravalement dans les dernières années** sans avoir intégré l'isolation. *“Dans le PPT on n'allait pas leur proposer de refaire ce ravalement, donc on l'a mis en dernière phase”*, mais la rénovation globale est alors inaccessible.
- Une autre copropriété décide unilatéralement d'un **changement de chaudière alors qu'elle est en pleine phase de diagnostic**, ce qui rend caduc le projet d'une rénovation globale. La décision de travaux d'une copropriété ne suit pas toujours une rationalité technique car elle est sous contrainte de gouvernance.

« Ils font les choses à l'envers ! En parallèle du vote de notre étude de maîtrise d'œuvre, ils ont voté 500000 € de travaux de chaufferie. La gouvernance est assez bizarre ! »

Des travaux partiels d'efficacité énergétique qui entament le gisement d'économie d'énergie

- Les copropriétés sont soumises à la vétusté de leurs équipements les conduisant à réaliser des **“travaux d'urgence” dans le cadre desquels certaines ont pu embarquer l'énergie**. Par exemple, la réfection d'une étanchéité de toiture qui a conduit à l'ajout d'un isolant. *“Là on est sur des travaux par étapes contraints car on n'a pas le temps de faire le projet global !”*
- Les **offres de “travaux à 1 €” basées sur les CEE** ont conduit nombre de copropriétés à réaliser des travaux mono gestes, par exemple le calorifugeage des réseaux de chauffage. L'absence d'une réflexion d'ensemble, vient ensuite grever leur capacité à atteindre le seuil.

« Le calorifugeage du réseau. Cela peut représenter les trois ou quatre points de pourcentage dont on a besoin pour atteindre les 35 %. On est dans le par étapes mais la première étape est déjà passée. »

Le syndrome du bon élève qui a fait sa rénovation énergétique avant les autres

- *“Elles ont tout fait sauf l'isolation thermique par l'extérieur”*. Dans la dernière décennie, des immeubles ont réalisé plusieurs travaux d'efficacité énergétique. Par exemple, isolation des toitures, changement de chaudière et même *“achat groupé de fenêtres”*. Elles y ont été encouragées par l'audit énergétique avec affichage des temps de retour sur investissement par poste, ainsi que par des subventions mono gestes (ex : CEE).
- L'isolation par l'extérieur à elle seule ne permet pas d'atteindre les 35 %, d'autant plus si elle est partielle. Ne pouvant bénéficier de MPR Copro, le coût de l'isolation extérieure se révèle prohibitif, et ces copropriétés sont condamnées à stagner dans une étiquette moyenne.

« Ce qui est terrible c'est que ce sont justement les copro qui ont voulu bien faire qui se retrouvent pénalisées. Quand une copropriété est classée en D ou C, c'est très difficile d'attendre les 35 % car les travaux vont coûter très cher. »

Le “coût de la rénovation globale”, un obstacle relatif

Les trois situations présentées - qui peuvent très bien se cumuler - conduisent les professionnels à mettre à distance certaines copropriétés. **Du côté des copropriétaires, ce serait davantage la question du coût de ces rénovations globales qui ferait obstacle.** “*Si les copropriétés ne votent pas de rénovation globale, c'est essentiellement une question de coût*” d'après les professionnels . Mais ce coût s'avère lui-même relatif à la situation de la copropriété.

Le prix de la rénovation est plus élevé dans les **petites copropriétés**.

- Cela s'explique par la moindre économie d'échelle, mais aussi par la **complexité des travaux à réaliser**. “*Quand on projette un scénario de travaux ambitieux, on voit que les types de travaux à faire sont extrêmement hétérogènes*” contrairement aux grands immeubles d'après guerre où les solutions seraient plus standard.
- Un professionnel constate l'augmentation de la taille moyenne des copropriétés qu'il accompagne au fur et à mesure des étapes du projet, soulignant la **déperdition des plus petites**. “*À l'étape du DTG la taille moyenne est de 40 logements, quand on passe à la MOE de conception, on est plutôt sur 80*”.

« *De plus petits immeubles ont une quote-part plus élevée, on est plus proche des 50 000 € que des 25 000€ que l'on voit habituellement dans les grandes copro. Les aides sont calculées par logement, ce qui est défavorable aux petites copropriétés où les quotes-parts sont plus élevées* »

Une priorité donnée aux **travaux structurels** plutôt qu'à la surperformance

- Une partie des immeubles sont confrontés à des problèmes de vétusté **révévés à l'occasion du projet de rénovation énergétique** : humidité, termites... “*Ils nous ont contactés pour une rénovation énergétique, ils se sont retrouvés avec 400 000 € de travaux d'entretien*”. En général, ces dépenses ne peuvent ni être différées, ni même étalées, et le budget ne permet pas toujours d'embarquer la performance énergétique.
- Dans ces cas, l'objectif d'une rénovation performante énergétiquement peut même paraître absurde ; pourtant ce sont parfois **les seuls travaux à bénéficier d'aides**. “*Pour atteindre les 35 %, il va falloir mettre du photovoltaïque, c'est un gadget ! Alors que par ailleurs il y a une remise aux normes fondamentale à faire, mais celle-ci n'est pas subventionnée*”.

« *Ce que je dis souvent aux copropriétaires : 'on va faire en sorte que l'immeuble reste debout, avant de mettre de l'isolant'* »

Des **inégalités** entre les copropriétaires vis-à-vis du projet de rénovation

- **Tous les logements ne gagnent pas autant** à faire une rénovation globale. Certains copropriétaires et/ou bâtiments ont pu déjà faire des travaux d'économie d'énergie. En outre, en fonction de leur position dans le bâtiment, les logements ne tirent pas chacun autant de bénéfices du projet. “*On ne va pas pouvoir isoler le rez-de-chaussée à cause de l'empiètement sur la rue*”.
- En fonction des **situations sociales des copropriétaires**, les ressources économiques peuvent être très différentes au sein d'un même immeuble. “*Des copropriétaires qui ont réuni des appartements pour se faire un 180 mètres carrés au dernier étage*”. Auquel il faut ajouter l'âge et les perspectives de déménagement. “*Quand on sait qu'on va partir, il est évident qu'on ne se projette pas dans des travaux*”.

« *On a le problème de la frustration de ceux qui ont déjà fait des travaux* »

Des copropriétés exclues de la rénovation globale

1.2

Caractéristiques des copropriétés concernées

ZOOM sur l'historique des travaux

Deux idéaux types de rapport aux travaux : hétérodoxe et autonome

Contrairement à l'idée reçue, les copropriétés font toutes des travaux ; aucune ne commence son projet de rénovation à partir d'une page blanche. En revanche, **le consentement aux travaux varie**, et il conditionne la capacité à mener un projet de rénovation globale. Nous avons identifié deux types de rapport aux travaux.

1. Les travaux - même minimalistes et ponctuels - sont des dépenses contestées et arrachées aux copropriétaires

- Les seuls travaux réalisés sont **un entretien a minima et des améliorations ponctuelles** : réfection des parties communes, sécurisation (ex : digicode, caméra...) et un ravalement partiel (sans ITE), mais pas de travaux structurels. Les projets d'amélioration plus importants, comme la création d'un ascenseur, échouent et laissent des traces. *“Ça a capoté et c'est encore très conflictuel comme sujet”*.
- Les copropriétaires **“freinent des quatre fers”** quand il s'agit de voter des travaux et les dépenses qui vont avec. Ils n'ont pas collectivement conscience de la nécessité d'entretenir le patrimoine. Dans certains cas, ils refusent même d'être solidaires dans les dépenses d'entretien de l'immeuble comme le prévoit la loi de 1965. *“Ceux du rez-de-chaussée ne veulent pas payer la réfection de la toiture”*.

“Comme on fait régulièrement la peinture des parties communes, les gens ont l'impression que l'immeuble est en bon état.”

- **L'obligation est le seul levier** de décision de travaux surtout quand ils sont lourds, par exemple l'injonction de la mairie pour un ravalement. La vétusté technique peut conduire à des travaux partiels de remise en état.
- Il s'agirait davantage d'immeubles anciens et de petite taille, confrontés à des problèmes récurrents liés au vieillissement (ex : infiltration...) et à des risques structurels (termites, champignons...). **L'enjeu pour le CS est de passer sur une logique d'anticipation des travaux**, qui peut inclure une amélioration énergétique bien qu'elle ne soit pas forcément prioritaire.

2. Des copropriétés dont la gestion est organisée autour de travaux réguliers, conséquents et anticipés

Dans les immeubles qui sont déjà dans une trajectoire de travaux d'ampleur depuis plusieurs années, le vote de travaux n'est pas un problème en soi :

- Certains ont même déjà mis en place **un plan pluriannuel de travaux, en se basant sur une logique de gestion d'entreprise**. L'un d'entre eux dès 2013, avec dix ans d'avance sur la réglementation, avec un budget fixe et échelonné *“Le principe était d'étaler les travaux sur 5 - 6 ans, on avait un budget de 30000 € par an pour les travaux”*. Des copropriétés provisionnent volontairement dans le fonds travaux au-delà de l'obligation, en versant *“le solde entre le budget prévisionnel et le budget réel”*.
- Une copropriété qui contient un **IGH est régulièrement confrontée à des investissements élevés** compte tenu des contraintes de sécurité qui pèsent sur ce type de bâtiment. *“On vient de refaire l'éclairage de l'escalier de secours, pour 150000 €”*. L'amélioration énergétique ne représente qu'une partie des travaux.
- Il s'agirait davantage d'immeubles de grande taille et en chauffage collectif. L'enjeu pour le CS est **d'intégrer la rénovation énergétique dans ce continuum de travaux**.

Des antécédents de travaux, obstacles à la rénovation globale

De mauvaises expériences de travaux qui créent un traumatisme collectif

- Plusieurs enquêtés évoquent **des travaux réalisés de façon incomplète** : un ravalement qui s'est avéré incomplet, *"ils n'ont fait que les façades visibles"*, ou encore une isolation partielle : *"j'ai découvert avec le DTG que seulement une des courettes a été isolée"*.
- Les enquêtés **le vivent comme un échec et dénoncent** : la malhonnêteté de certaines entreprises, une dérive des coûts par rapport aux budgets prévus, et de longues procédures juridiques qui aboutissent trop rarement à une réparation.
- Ces expériences **nuisent au projet d'une rénovation globale** car elles créent une forte appréhension des travaux chez les copropriétaires. De plus, ils n'envisagent pas de revenir sur les postes concernés même défaillants : *"l'isolation des courettes, on ne va pas le faire ; on l'a déjà payée deux fois !"*

"Après cette expérience les copropriétaires ont dit : plus jamais de travaux !"

Des travaux d'économie d'énergie qui diminuent les gains possibles

- Ces travaux n'ont pas été nécessairement lancés dans une démarche de performance énergétique mais pour **répondre à un problème de vétusté et/ou de confort**. Ex : une réfection de l'étanchéité des toitures incluant l'isolation. Ex : campagne de remplacement des fenêtres à cause *"d'un problème de disparité de température entre les appartements"*
- Mais parfois ces travaux ont bien été **réalisés à la suite d'un audit énergétique**. Les copropriétés ont alors priorisé les travaux ayant le meilleur "temps de retour sur investissement" (isolation des combles et sous face, calorifugeage réseau...), encouragées par des subventions : *"avec les CEE ça ne leur coûtait pas grand-chose"*. En reportant l'isolation par l'extérieur à plus tard, ces "bons élèves de l'audit" n'avaient pas conscience de barrer la route à une rénovation globale.

"On a déjà fait une partie des travaux il y a plusieurs années. Ou alors c'est de la rénovation globale dans laquelle on ne fait pas les travaux en une fois."

Des stratégies de contournement de l'obligation d'isoler par l'extérieur

- Deux copropriétés évoquent **la mise en place de l'obligation d'isolation en cas de ravalement, comme ayant déclenché ou précipité une démarche**. L'une a finalement renoncé au ravalement, quand l'autre a accéléré pour éviter le risque de se voir imposer l'isolation. Dans les deux cas la probabilité de voter une ITE est réduite.
- L'isolation par l'extérieur a été écartée **pour éviter de dégrader la qualité d'usage** : 1) garder la pierre de taille *"une belle qualité architecturale que l'isolation par l'extérieur aurait dénaturée"* ; 2) garder la jouissance des balcons dont la profondeur aurait été réduite par l'isolant. Dans le cadre d'un IGH ces balcons remplissent plusieurs fonctions : circulation en cas d'incendie, lieu de stockage, meilleure expérience de la hauteur.

"Ce que l'on m'a dit quand je suis entré au conseil syndical, c'est qu'il y avait eu la volonté de devancer des éventuelles obligations d'isolation en cas de ravalement, pour conserver la pierre de taille."

Photo : ne pas isoler pour conserver la jouissance des balcons



“Les balcons font un 1,20 de profondeur, et l'isolation l'aurait réduite d'au moins 17 cm. Les copropriétaires mettent des jardinières et des meubles légers qu'ils auraient dû enlever, alors qu'ils apportent beaucoup d'agrément”.

“Ces balcons représentent une qualité de vie au quotidien. Ce n'est pas comme sur les tours du front de Seine (Beaugrenelle) où vous avez le vertige quand vous vous approchez de la fenêtre. Ici vous êtes au 20ème étage mais vous avez une porte-fenêtre qui donne sur un balcon, ce qui est sécurisant”.

“Mais la raison principale est liée à la fonction de circulation de sécurité de nos balcons comme passage vers les escaliers de secours. Une particularité liée à l'IGH est l'utilisation des balcons comme espace de circulation en cas d'incendie. Si les ascenseurs sont arrêtés, vous devez pouvoir rejoindre l'escalier de secours, en cassant les vitres qui séparent les balcons des différents logements. Il y a des marteaux comme dans les TGV”.

Des copropriétés exclues de la rénovation globale

1.3 Cinq portraits de copropriétés en marge

Les cas des copropriétés enquêtées apparaissent plus hétéroclites que le portrait-robot dressé par les professionnels des immeubles qui n'atteignent pas le seuil des 35 % (seuil d'accès à MPR Copro à la date de l'étude) : façades patrimoniales, chauffage individuel, travaux précédents, et petite taille car cela renchérit le coût des travaux. Notre échantillon de copropriétés en marge de la rénovation globale comporte aussi des grandes copropriétés, datant des Trente Glorieuses, certaines en chauffage collectif, et toutes n'ont pas réalisé de travaux. Cela montre que le profil des copropriétés qui restent actuellement en marge de la rénovation performante est en réalité très diversifié.

“ Sur les 140 copropriétés de notre portefeuille, la rénovation énergétique reste quelque chose de très ponctuel ”.

Explique un syndic d'une ville de 20 000 habitants qui a pourtant été pionnier sur le sujet de la rénovation énergétique (trois projets à ce jour en dix ans)

Cas 1 : un immeuble parisien en pierre de taille

Étape du projet : **avant le vote de la MOE de conception**

Caractéristiques de l'immeuble :

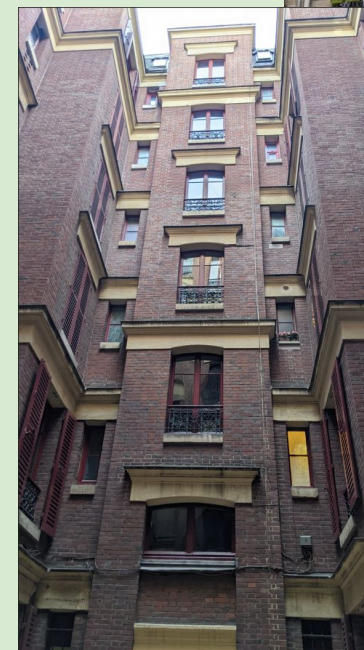
- Construction : 1902
- Style archi : pierre de taille
- Taille : 31 lots
- Nombre de bâtiments : 2
- Mode de chauffage : individuel, gaz et électricité
- Ventilation : naturelle
- Particularité : pas d'ascenseur

Caractéristiques de la population :

- Part de bailleurs : moins d'un tiers
- Nombre de personne au CS : 3
- Enquêté : membre du Conseil Syndical leader
- Particularité : pas de président du conseil syndical

“Les problèmes des fuites d'eau c'est récurrent, j'ai l'habitude de dire qu'ici on rencontre ses voisins grâce aux dégâts des eaux ”.

La cour intérieure



Une façade sur rue



Cas 2 : un petit immeuble béton en chauffage individuel

Étape du projet : étude de **MOE de conception** en cours

Caractéristiques de l'immeuble :

- Construction : 1965
- Style archi : béton, peu compact
- Taille : 13 lots
- Nombre de bâtiments : 1
- Mode de chauffage : individuel gaz
- ECS : individuel gaz
- Ventilation : naturelle
- Particularité : dans une petite ville de 20 000 habitants



Caractéristiques de la population :

- Part de bailleurs : faible
- Enquêté : syndic de l'immeuble depuis 30 ans
- Particularité : une population aux faibles revenus

“C'est très bien de vouloir faire des économies d'énergie mais sans faire de travaux inutiles ou déraisonnables. Isolation extérieure d'accord mais sans changer les radiateurs, la ventilation, ou fermer les loggias”.

Cas 3 : une copropriété dans une banlieue cossue

Étape du projet : avant la présentation
du **DPE collectif** aux copropriétaires

Caractéristiques de l'immeuble :

- Construction : 1962
- Style archi : pierre de taille et grandes baies vitrées
- Taille : 54 lots
- Nombre de bâtiments : 2
- Mode de chauffage : collectif par radiateurs (gaz)
- ECS : collective sur chaudière gaz
- Ventilation : naturelle
- Particularité : un immeuble qui a déjà réalisé un premier PPT

*“Je n'appelle pas ça
“rénovation”, je l'appelle
“plan pluriannuel de
travaux 2” et sinon
“Immeuble des années
30”. Pour se projeter en
2030 et faire jouer la
vision”.*



Caractéristiques de la population :

- Part de bailleurs : moins d'un tiers
- Nombre de personnes au CS : 8
- Enquête : Président du Conseil Syndical (76 ans)
- Particularité : un PCS aux commandes depuis deux décennies



Cas 4 : un IGH au cœur de Paris

Le bâtiment IGH



Étape du projet : **post-travaux,**
résultats du DTG en 2022

Caractéristiques de l'immeuble :

- Construction : 1968-70
- Style archi : pierre de taille et grandes baies vitrées
- Taille : 380 lots
- Nombre de bâtiments : 4
- Mode de chauffage : collectif par radiateurs (CPCU)
- Ventilation : naturelle
- Particularité : un immeuble de grande hauteur et les contraintes qui vont avec

Caractéristiques de la population :

- Part de bailleurs : faible
- Nombre de personnes au CS : 8
- Enquêté : Co-président du Conseil Syndical (70 ans)
- Particularité : 800 habitants

Jardin intérieur et
autre bâtiment



*“L'essentiel de mon travail
a été de faire de la
résidence “un village
urbain”.*

Cas 5 : un immeuble parisien où les bailleurs sont majoritaires

Étape du projet : après le DTG

Caractéristiques de l'immeuble :

- Construction : 1860
- Style archi : structure bois et parement pierre
- Taille : 42 lots
- Nombre de bâtiments : 2
- Mode de chauffage et ECS : individuel, gaz et électricité
- Ventilation : naturelle
- Particularité : un petit bâtiment en nettement meilleur état que le bâtiment principal

Caractéristiques de la population :

- Part de bailleurs : majoritaire, deux tiers
- Nombre de personnes au CS : inconnu
- Enquêté : syndic bénévole, et ex-PCS
- Particularité : des conflits intenses entre copropriétaires

*“Je manage la copropriété avec un avocat !
On est en procédure avec une copropriétaire qui a transformé une cave en logement sans fenêtre. Elle vit dedans et loue aussi cet appartement en Airbnb !”.*

Façade du bâtiment principal



Petit bâtiment



Partie 2

Les diagnostics (PPT, DTG...) : des objectifs discutés

1. Des usages paradoxaux du PPT chez les professionnels
2. Un parcours du combattant pour les copropriétés

Les diagnostics (PPT, DTG...) : des objectifs discutés

2.1

Des usages paradoxaux du PPT chez les professionnels

Les pratiques des professionnels qui accompagnent les copropriétés sont structurées par les obligations réglementaires et les dispositifs de subvention - souvent liés aux cahiers des charges des collectivités. Sur la phase de diagnostic, plusieurs outils d'aide à la décision se sont succédés : audit énergétique, diagnostic technique global (DTG), et désormais plan pluriannuel de travaux (PPT).

Le **plan pluriannuel de travaux (PPT) est censé faciliter une approche de la rénovation par étapes**. Or l'enquête met en lumière que les outils d'accompagnement actuels apparaissent inadaptés aux copropriétés qui ne rentrent pas d'emblée dans le cadre d'une rénovation globale et performante. Autrement dit, ils ne permettent pas de les accompagner vers une rénovation par étapes incluant une amélioration de la performance énergétique.

Exemple de Projet de PPT

Le PPPT présente les travaux à réaliser par degrés de priorité, ce qui invite, en théorie, à une approche par étape.

SANS DELAI		COURT TERME		MOYEN TERME		LONG TERME	
		1 à 3 ans		2 à 6 ans		au-delà de 6 ans	
type de travaux	montants estimés HT	type de travaux	montants estimés HT	type de travaux	montants estimés HT	type de travaux	montants estimés HT
Optimisation de la chaufferie (changement des chaudières existantes par des chaudières à condensation, passage en production ECS (semi accu).	210 000 €	Isolation des toitures terrasses + réfection de l'étanchéité + protection par dalles sur plots. (prix suivant devis en cours ACR Etanchéité)	324 971 €	Réfection de tous les joints de dilatation en façades et sous sols.	72 900 €	Réfection des murs et sols des halls Bâtiment A	2 200 €
Dépose des garde-corps bois existants et pose de garde-corps alu neufs	61 600 €	Isolation des toitures terrasses + réfection de l'étanchéité + protection par une toiture végétalisée. (prix suivant devis en cours ACR Etanchéité)	675 352 €	Nettoyage des façades au jet d'eau HP. (Façades revêtement métallique)	11 451 €	Réfection des murs et sols des halls Bâtiment B	5 250 €
		Isolation des toitures terrasses + réfection de l'étanchéité + protection par gravillons (prix suivant devis en cours ACR Etanchéité)	76 800 €	Dépose des parois existantes + repose mur rideau Alu double vitrage. (Loge Gardien)	21 105 €	Remplacement des boites aux lettres.	21 140 €
		Pose de garde-corps rabattables de sécurité	16 250 €	Remplacement des volets roulants bois d'origine par volets roulants PVC aspect bois.	432 052 €	Réfection des murs, sols, plafond. Bâtiment A	9 240 €
		Isolation par l'extérieur fibre de bois 16cm + revêtement en enduit. (Façades Pâte de verre)	130 559 €	Remplacement des menuiseries double vitrage installées par les copropriétaires avant 2010 par des menuiseries Alu double vitrage performante	648 078 €	Réfection des murs, sols, plafond. Bâtiment B	61 440 €
		Isolation par l'extérieur fibre de bois 16cm + revêtement en enduit. (Façades enduit)	252 628 €	Remplacement de la porte du hall cage d'escalier du bâtiment B.	3 000 €	Réfection des peintures des murs, plafond et sols.	19 600 €
		Remplacement des menuiseries métal d'origine par menuiseries Alu double vitrage.	1 512 183 €	Pose de lanterneaux de désenfumage et rebouchage des trémies existantes	6 000 €	Pose de bandes podotactiles en partie supérieur de chaque volet d'escalier, premier et dernier marches contrastés.	700 €
		Isolation par l'intérieur des coffres de volets roulants.	38 500 €			Réfection de la peinture des portes palières des ascenseurs.	1 177 €
		Isolation du plafond des halls, compris dépose de faux plafond existant et pose un faux plafond neuf.	9 596 €			Mise en place de détecteurs de présence pour les commandes d'éclairages.	1 200 €
		Remplacement de l'éclairage par luminaires Led (halls d'entrée)	1 200 €			Dépose du revêtement pate de verre et végétalisation complète de la cour principale.	51 000 €
		Remplacement des éclairages + BAES (Circulations verticales)	6 300 €				
		Isolation du plafond de l'espace commun au Rdc du bâtiment A, compris dépose du faux plafond existant et pose un faux plafond neuf	41 558 €				
		Réfection d'étanchéité sous espaces verts jardins à usages privés (prix selon retour du CS sur devis en cours)	175 500 €				
		Dans le cadre de travaux d'isolation, mise en place d'une ventilation mécanique basse pression hygro-réglable de type B	310 000 €				
TOTAL		TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
	271 600 €		3 571 397 €		1 194 586 €		172 947 €

Le PPT : une occasion pour orienter vers la rénovation globale !

En théorie, le **plan pluriannuel de travaux** ouvre la porte à la rénovation par étapes.

Le projet de PPT consiste à proposer un **échancier de travaux étalés sur 10 ans** incluant la sauvegarde, le bon entretien, et l'amélioration énergétique. Avec le DPE collectif, sa présentation devient progressivement **obligatoire** entre 2023 et 2025 en fonction de la taille de la copropriété. Il est ainsi susceptible de renforcer chez les copropriétaires une logique d'étalement.

Face à cela **les professionnels interviewés adoptent une posture de défense de la rénovation globale**, avec quelques nuances entre un AMO qui "donnent les billes pour décider" et un BE qui assument de "convaincre". Ils détournent en quelque sorte l'esprit du PPT pour orienter les copropriétés vers la rénovation globale.

Au final, l'approche proposée aux copropriétés est celle de "la rénovation globale sinon rien". C'est ainsi que **bon nombre de PPT ne donnent pas lieu à des travaux**. L'obligation réglementaire porte sur le vote d'un projet de PPT et non le vote des travaux.

« Le problème c'est que l'obligation de PPT introduit l'idée que les copropriétaires vont pouvoir étaler les travaux sur dix ans. »

La présentation du scénario PPT donne lieu à un **argumentaire pro rénovation globale**, qui décourage le "par étapes"

Si les professionnels jouent bien le jeu de présenter aux copropriétaires un scénario de travaux échelonnés, leurs discours valorisent surtout le scénario de rénovation globale à 35 % de gain énergétique en **se basant sur des arguments économiques** :

- inflation du prix des travaux sur dix ans
- économies d'énergie non réalisées sur la période et augmentation du prix de l'énergie
- absence du bénéfice des aides Ma Prime Renov' auxquelles s'ajoutent parfois des aides locales.
- équivalence du reste à charge mensuel en intégrant l'écoprêt à taux zéro sur 15 ans.

« Quand on rend un PPT, on démontre aux copropriétaires que la rénovation globale est plus intéressante que d'étaler les travaux. On chemine avec eux en leur démontrant avec des chiffres que c'est plus avantageux. »

Le PPT : un pied dans la porte pour des **prestations d'accompagnement de rénovation globale uniquement**

Pour les professionnels interviewés, la présentation d'un PPT est une occasion de proposer leurs prestations d'AMO ou de MOE de conception, à la suite du PPT. Or ils ne proposent **pas ces prestations quand les copropriétaires optent pour un scénario de travaux étalés** ou sans gain énergétique substantiel.

En effet, les dispositifs actuels de subvention sont conditionnés à l'étude d'un scénario de rénovation globale (ex : subvention MGP pour la MOE). Cela signifie que **les copropriétés qui feraient le choix de travaux étalés ne bénéficieraient pas de ces aides** aux études de MOE. Ainsi quand les copropriétaires hésitent sur la stratégie à adopter, les professionnels leur conseillent de maintenir un scénario de rénovation à 35 % quitte à ne pas l'adopter par la suite.

« Et puis la rénovation globale c'est notre gagne-pain ! » / « Quand on propose un programme de travaux en AG c'est une rénovation globale, sinon on n'y va pas » .

Le PPT : un risque majeur de sous-qualité

Actuellement le principal risque auquel sont soumises les copropriétés en réalisant un PPT est celui de la sous-qualité qui ne les conduit finalement vers aucune décision de travaux. *“Aujourd’hui le marché du PPT c’est la jungle ! Il y a de tout...”*

Le double effet pervers d’une obligation de diagnostic en copropriété

Il provient d’une part de **la proscription des syndicats** qui voient régulièrement les copropriétés soumises à des obligations. Le discours de certains d’entre eux décrédibilise la démarche aux yeux des copropriétaires *“le gouvernement des écolos vous oblige à faire un PPT”,* voire les incite au contournement de l’obligation : *“Je vais le mettre à l’ordre du jour, mais ne le votez pas !”*

D’autre part, l’obligation crée une bulle de demande qui **attire sur le marché des professionnels qui n’ont pas l’expertise et l’expérience nécessaires** pour mener à bien ce type de prestation. Ainsi, des professionnels parisiens réputés sont sollicités par des copropriétés d’autres métropoles qui ne trouvent pas sur place les professionnels aux compétences requises.

« Actuellement le PPT est une catastrophe pour nous, car beaucoup d’acteurs ne savent pas faire » constate l’ALEC d’une grande métropole

Une offre hétéroclite de prestations de PPT malgré une définition légale

Une ALEC constate des **niveaux de prix très variables** proposés par les professionnels pour la réalisation d’un PPT, allant du simple au quintuple, ce qui risque d’orienter vers le moins-disant.

Afin d’aider les copropriétaires dans leur choix, l’ALEC a conçu un cahier des charges. Mais son application nécessite **un accompagnement, très chronophage pour les conseillers** : vérifier la conformité des devis proposés par les professionnels, puis celle des rendus.

Par ailleurs une partie des professionnels chercheraient à **se décharger des tâches du PPT sur les copropriétaires**. Par exemple, en demandant au Conseil Syndical d’administrer lui-même les questionnaires aux copropriétaires.

« Nos conseillers passent une demi-journée par copropriété à lire les devis de PPT qui font 35 pages. Ils alertent les copropriétaires sur les non-conformités vis-à-vis du cahier des charges. »

Une qualité du PPT difficile à anticiper

L’expérience des obligations d’audit énergétique dans les années 2010 a démontré que la réalisation d’une étude n’est pas en mesure de déclencher, à elle seule, des décisions de travaux dans les copropriétés. Ces décisions supposent que le **diagnostic soit avant tout le support de pratiques d’accompagnement**. Or, pour une partie des professionnels, ceux qui n’accompagnent pas les travaux, les prestations de diagnostics sont une fin en soi.

Le potentiel de transformation d’un PPT en décision de travaux dépend en partie du **travail de pédagogie réalisé seulement par certains professionnels** auprès des copropriétaires. Par ailleurs certaines subtilités, comme le type d’audit énergétique réalisé dans le cadre du PPT (réglementaire), facilitent ou non l’accès aux subventions ensuite.

« La loi PPT inclut seulement un audit incitatif. Il y a beaucoup d’auditeurs qui s’en tiennent à ça pour proposer une prestation moins chère ; ils s’en foutent que la copropriété fasse ou non les travaux ».

Le PPT combiné au DTG : un risque de surqualité ?

Plusieurs professionnels associent au sein de la même prestation la réalisation d'un PPT à celle d'un Diagnostic Technique Global (DTG). Ils peuvent y être incités par les collectivités ; par exemple la Métropole du Grand Paris subventionne 5000 euros la réalisation d'un DTG incluant un PPT.

Une phase de diagnostic trop longue décourage les copropriétés déjà matures pour décider de travaux

Plusieurs professionnels intervenant à Paris dénoncent le passage systématique des copropriétés par le DTG pour bénéficier d'une subvention à la réalisation d'un PPT. En effet, non seulement le DTG alourdit la démarche de diagnostic (ex : mesures de températures...), mais surtout il ajoute **des délais supplémentaires qui éloignent la perspective du vote** de travaux.

La lourdeur d'un DTG apparaît **encore plus problématique dans les petites copropriétés** où la concertation pourrait être facilitée par la petite taille du groupe des copropriétaires. Elle est aussi incomprise quand les copropriétés sont déjà passées par des phases antérieures de diagnostic, comme un audit énergétique.

« Le problème c'est que quand tu arrives devant une copropriété en lui disant qu'il y en a pour cinq ans ça la décourage complètement ! »

Dans certains cas, combiner diagnostic et étude de MOE en une seule étape ?

Plusieurs professionnels font cette recommandation **pour les copropriétés matures**. Ceux qui ont le plus d'expérience estiment que la préconisation des solutions techniques ne nécessite pas une nouvelle étude et donc un nouveau vote en AG ; elle pourrait se faire dans la suite immédiate du diagnostic. *“Quand tu as fait 150 DTG, tu finis par savoir tout de suite quelles sont les solutions”*.

Partageant ce même constat, un professionnel enquêté a construit son **modèle de “contractant général” dans le but de raccourcir le processus de décision**. Il intègre dans une phase *“d'études préliminaires”* les diagnostics obligatoires (DPE collectif, PPT) et propose au vote de l'AG des prix définitifs pour les travaux grâce à des partenariats avec des entreprises sous-traitantes.

« Pour les petites copropriétés motivées, je préconise deux étapes : un vote pour des études, et un vote pour des travaux »

Le DTG reste un outil pertinent pour les copropriétés qui démarrent la réflexion

Les professionnels ne disqualifient pas le DTG par principe. Pour eux, il reste adapté aux copropriétés qui n'ont jamais entamé de démarche concernant une rénovation. En particulier, les petites copropriétés qui sont susceptibles d'être concernées par des **problématiques sous jacentes à la rénovation énergétique** : structures, mise en conformité... *“C'est utile pour les copropriétés qui sont complètement perdues car ça permet de tout remettre à plat”*.

Le temps long d'un **diagnostic approfondi est parfois nécessaire pour la maturation** de la décision de travaux. Le DTG permet de partager un constat, d'avoir des indications de prix, de faire passer des *“éléments de langage”* pour en parler en interne. Du côté des professionnels, ce temps long est aussi une tactique pour tester la motivation de la copropriété à réaliser des travaux.

« Le problème c'est que c'est très difficile de savoir si la copropriété est motivée par des travaux. »

Des changements de pratiques d'accompagnement

À la suite d'un PPT, pour être en mesure d'orienter les copropriétés vers des scénarios alternatifs à la rénovation globale, les professionnels identifient différents changements à initier ou à renforcer dans leurs pratiques d'accompagnement. Ainsi un AMO considère que le PPT pourrait être une opportunité qui permet d'apporter une réponse à des copropriétés qui ne se situent pas dans une perspective de rénovation globale.

Proposer une approche encore plus personnalisée à la copropriété

La rénovation globale se base généralement sur un bouquet de solutions techniques et financières similaires. Dans les autres scénarios, les professionnels ont à faire preuve d'une **créativité technique et dans la recherche de financements** alternatifs à MPR Rénovation Globale. Il faut parfois aussi s'adapter aux inégalités entre bâtiments dont certains sont éligibles et d'autres non.

« Ils n'avaient pas le droit à MPR mais on les a orientés vers la vente d'une charge foncière pour financer les travaux. C'est un peu comme faire de la surélévation. »

La conception d'un **programme personnalisé de travaux implique une concertation poussée** avec les copropriétaires, notamment sous forme d'ateliers. Le scénario de rénovation se compose au fur et à mesure des échanges sur l'impact des choix, y compris dans les options individuelles. *« Ça permet de leur montrer que si on prend cette intervention, ça déclenche le 35 % ».*

Proposer des préconisations "pragmatiques" de travaux

Cela signifie laisser de côté le principe de la rénovation globale quand celui-ci s'avère irréaliste pour la copropriété. Par exemple ils tiennent compte des travaux passés comme un ravalement récent qui rend une isolation extérieure incertaine, ou encore ils donnent la **priorité à des travaux de conformité**. *« Il y avait trop de trucs dangereux à reprendre. Il fallait d'abord faire l'entretien ! »*

Les professionnels évoquent **quelques rares cas où ils jouent alors le véritable jeu du PPT en phasant les travaux**, y compris d'amélioration énergétique. Mais ces scénarios sont présentés comme un pis-aller pour la copropriété, élaborés à contrecœur par le professionnel.

« On leur a fait un PPT en plusieurs étapes, tout en leur expliquant bien ce qu'ils avaient perdu en n'isolant pas la façade au moment du ravalement. De toute façon on ne pouvait pas leur proposer l'isolation en première étape car ils n'allaient pas s'y remettre. »

Intégrer une diversité de compétences dès l'étape du diagnostic

Les professionnels qui réalisent les PPT ont plutôt un profil d'ingénieur, mais ils intègrent de plus en plus la **compétence architecturale dès l'amont**, soit en interne, soit via des partenariats. En effet celle-ci s'avère essentielle pour envisager dès le départ le projet dans une approche globale, et ensuite pouvoir le *« défendre devant les ABF »* notamment quand il s'agit de façades patrimoniales.

En réalité **un triptyque est nécessaire** : thermique, architectural et financier. Ainsi les AMO renforcent-ils leurs équipes avec des ingénieurs thermiciens, tandis qu'un contractant général développe des partenariats avec un AMO financier pour couvrir toute la palette nécessaire dès le diagnostic.

« La rénovation globale est impulsée par l'architecte. »

« On fait de plus en plus de PPT. Cela nous oblige à agrandir les équipes sur le volet technique, car à la base nous n'avions pas de thermicien. »

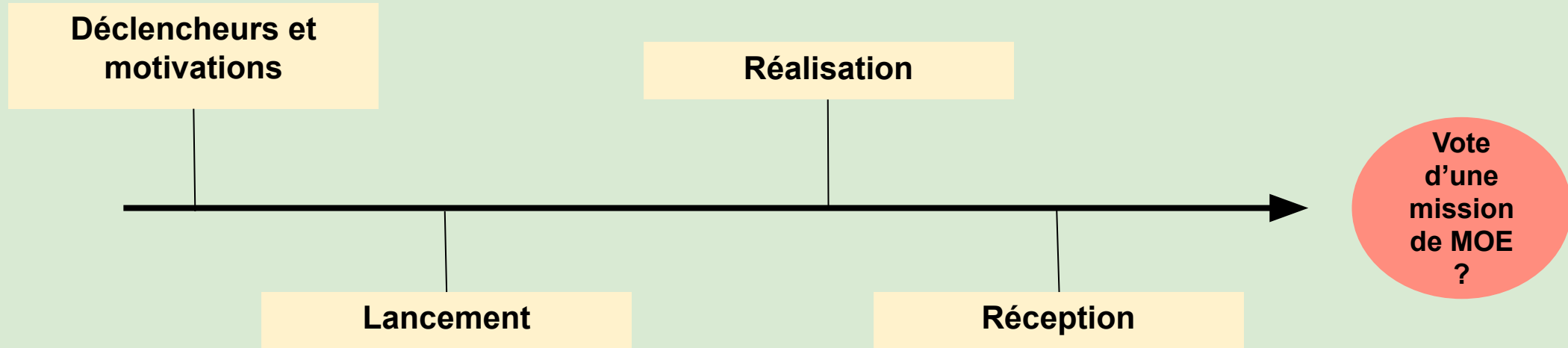
Les diagnostics (PPT, DTG...) : des objectifs discutés

2.2

Un parcours du combattant pour les copropriétés

Dans les diagnostics (ex : PPT...) lancés par les copropriétés, l'objectif d'améliorer la performance énergétique est bien présent mais au second plan. Ce qui se joue est moins l'atteinte d'un niveau de performance énergétique dans le projet, que de **parvenir à finaliser l'étude car il s'agit de répondre à une obligation**, et de pouvoir enchaîner sur une démarche de travaux. Les conditions de déroulement de l'étude influencent le contenu du projet, et donc son niveau de performance.

Les étapes du diagnostic vues par les copropriétaires



L'énergie n'est pas la motivation première des études

Sur les trois événements déclencheurs identifiés, un seul est lié à l'énergie :

- Les **besoins d'entretien de l'immeuble**, "*la copropriété vieillit*", qui peuvent être manifestes ou anticipés par l'âge des équipements. Certaines copropriétés sont dans une logique d'entretien permanent quand d'autres attendent l'injonction de ravalement de la Mairie pour s'y mettre.
- Le **renouvellement du conseil syndical** précède l'initiative de lancement d'une étude. Il correspond au renouvellement générationnel des habitants de l'immeuble, et/ou au départ d'un individu bloquant jusqu'ici.
- L'**augmentation des charges de chauffage** est un déclencheur dans les copropriétés en chauffage collectif. Même dans les copropriétés qui étaient parvenues à stabiliser leurs charges, la hausse des prix du gaz suite à la crise ukrainienne a conduit à inverser la tendance.

"En 2019, on a eu une injonction de la mairie pour faire le ravalement de l'immeuble. Cela faisait 35 ans qu'il n'avait pas été fait, et notre façade est en très mauvais état."

Les fonctions assignées à l'étude dépassent la rénovation énergétique :

- Parvenir à **mettre fin définitivement aux pathologies récurrentes** qui touchent certains immeubles (ex : infiltration), et fragilisent sa structure. "*Mon problème c'était plutôt la pérennité du bâti que la rénovation énergétique*". L'étude aide à passer dans une approche nouvelle d'anticipation des travaux.
- Obtenir un **"plan d'investissement" à moyen terme** pour l'immeuble qui donne une visibilité sur les travaux d'entretien à réaliser et leur coût, pas seulement sur l'énergie. "*On avait un peu négligé les tripes de l'immeuble*"
- Alimenter une **réflexion prospective sur l'immeuble**, qui inclut une vision long terme sur l'énergie (IRVE, auto-consommation, végétalisation, sortie du gaz...), mais aussi le "*vivre ensemble*" (résidentialisation, lien social dans l'immeuble et avec les copropriétés du quartier).

*"Faire de notre copropriété "un village urbain".
Travailler l'ouverture au quartier : prendre contact avec la mairie, prendre contact avec les copropriétés voisines..."*

Une tension entre l'offre réelle d'études et les aspirations des copropriétaires

- Dans leur recherche, les copropriétaires déplorent que **les prestataires restent très tournés vers la thermique**, alors que les attentes sont celles d'un diagnostic plus global comme son nom l'indique. "*Lui c'était l'énergie en premier, et le reste en option*".
- Ils ressentent d'emblée un **conflit de priorités** avec les professionnels, qui mettent en avant le projet de rénovation performante, alors qu'eux souhaitent embarquer la performance énergétique dans des travaux d'entretien et structurels nécessaires.
- À partir du moment où elles affichent leur volonté de ne pas s'inscrire dans la perspective de l'obtention d'une aide MPR Copro, des **copropriétés se voient refuser la réalisation d'études** par les professionnels qui ont une stratégie de ciblage.

"Ils veulent nous faire repartir de zéro : DPE, audit, PPT.... Ils voulaient nous obliger à rentrer dans une démarche globale, alors que l'on avait déjà fait les 35 % et que l'on savait que l'on aurait un mal fou à obtenir 35 % de plus"

Le lancement de l'étude : des choix plus qu'une obligation

Le caractère obligatoire du PPT pourrait laisser penser qu'il va être automatiquement réalisé par les copropriétés. En réalité, il s'agit bien d'un - et même plusieurs - choix pour les copropriétés dont les conditions vont déterminer la qualité de l'étude et donc la nature des travaux.

Trouver un (bon) intervenant pour réaliser l'étude : une course contre la montre

- Pour lancer une étude, le Conseil Syndical doit réaliser un **travail d'identification de bureaux d'études** car le syndic n'est pas nécessairement réactif. *"Je suis allé au salon de l'Habitat Durable et via le site de l'APC"*.
- Une mise en concurrence est nécessaire au vote en AG, donc il faut parvenir à obtenir à temps plusieurs devis à intégrer dans l'ODJ. Compte tenu de l'embouteillage créé par l'obligation et de l'insuffisance de l'offre, les copropriétés **peinent à obtenir un nombre de réponses suffisantes**.
- Les **références des bureaux d'études sont en décalage** avec les attentes de ces copropriétaires, ce qui crée des doutes. Ainsi, les expériences de rénovation sur les immeubles d'avant-guerre sont encore trop rare, et elle nécessite une compétence structure en plus de la thermique.

"Ce n'était vraiment pas facile de trouver ceux qui avaient des références clients avec des immeubles de notre époque"

Convaincre les copropriétaires de la voter.... et le syndic !

- L'obligation de PPT ne dispense pas d'un vote en AG car seule la mise à l'ODJ est obligatoire. Le **Conseil Syndical doit argumenter sur l'intérêt de la démarche**. Au contraire, le caractère obligatoire peut même devenir un repoussoir, certains préférant attendre l'échéance en misant sur un rétropédalage gouvernemental.
- En AG **certains syndics tiennent un discours de proscription** susceptible de décourager un vote positif. *"À chaque fois, il nous déconseillait de le faire, en disant que c'était un truc nouveau"*. Alors que certains syndics, notamment dans les petites villes, estiment suffisamment "bien connaître" leurs immeubles et ne pas avoir besoin d'une étude, alors qu'ils n'ont pas les compétences techniques. D'autres syndics ne mettent jamais les pieds dans les immeubles et y voient un intérêt.

"Je suis capable de vous dire de tête ce qu'il y a à faire dans chacun de mes immeubles. Ce n'est pas comme à Paris vous avez des copropriétés de 200 lots, et des gestionnaires qui changent tous les deux ans"

Le rôle déterminant des structures de conseil, mais celles-ci ne sont pas présentes partout

- La **relation avec une structure France Renov' soutient** les démarches de la copropriété pour lancer une étude : liste de prestataires qualifiés RGE, fourniture d'un CDC type pour les consulter, support pour aider à convaincre les copropriétaires (ex : lettre type). Mais leurs moyens sont parfois trop limités pour venir intervenir en AG ou aider à l'analyse des offres : *"un tiers qui vient expliquer en AG c'est très précieux"*.
- **Dès l'étape de l'étude, le recours à un AMO est facilitateur**. Dans la perspective de l'obtention de MPR Copro, cet AMO est obligatoire, mais cela peut être lui qui réalise l'étude amont ce qui présente l'avantage de la continuité. Une intervention de nature à rassurer le syndic inquiet par le montage des subventions : *"je préfère que ce soit eux"*.

Des conditions de réalisation qui jouent sur l'impact de l'étude

Derrière l'obligation de PPT, **divers types d'études** : des contournements et des effets pervers.

- Certaines copropriétés réalisent un **Diagnostic Technique Global (DTG)** qui les dispense du PPPT*. Cette démarche, plus complète, est actuellement privilégiée sur la Métropole du Grand Paris qui accorde une subvention. Mais elle est peut-être jugée surdimensionnée par les copropriétés qui réalisent des travaux réguliers, et les ralentit dans leur décision. *“On ne voulait pas de DTG car on sait déjà ce que l'on veut ou pas”*.
- Plutôt que de réaliser un PPT, une copropriété choisit de faire **actualiser un ancien audit énergétique**, ce qui s'avère moins coûteux pour elle. Mais cette approche conduit à un plan de travaux qui surestime les économies d'énergie et surtout sous-estime le coût des travaux induits pour sa mise en œuvre, remettant en cause la poursuite du projet et la décision de travaux ultérieurs.
- En parallèle du PPT, une autre obligation porte sur la réalisation d'un **DPE Collectif**, dont l'intérêt est contesté pour les immeubles en chauffage individuel. Une copropriété qui l'a réalisé dénonce le changement pour un mode de calcul conventionnel des consommations qui ne rend pas compte des gains réalisés ces dernières années : *“Avant nous étions notés D - tout proche de l'étiquette C - et d'un coup nous sommes passés en E ! Allez expliquer cela aux copropriétaires !!!”*

Deux **contraintes dans l'exécution** de l'étude ont un effet sur sa réception et sa qualité de l'étude.

- Le **délai de réalisation de l'étude** apparaît comme un point de tension voire de crispation avec les copropriétaires. Annoncé pour “quelques mois” il s'étale souvent sur une année ou plus. Or ce délai supplémentaire repousse la perception d'une subvention, et surtout risque de reporter d'un an la phase suivante, l'AG ayant lieu une fois par an. Parfois justifié par les contraintes saisonnières pour réaliser la thermographie des façades, il s'explique surtout par la surcharge actuelle des bureaux d'études spécialisés. L'enjeu est de conserver une relation de confiance avec le Conseil Syndical pour la suite du projet.
- Les **conditions d'accès à l'information** par les bureaux d'études s'avèrent également assez variables. Une partie importante de la collecte de ces informations passe par la visite de logements, ce qui demande au Conseil Syndical un important travail préparatoire en amont. La possibilité d'accéder aux logements dépend des relations de voisinage, et peut souffrir des conflits préexistants. Par ailleurs, certains professionnels auraient une approche restrictive : *“ça ne nous regarde pas, on ne s'intéresse qu'aux parties communes”*, et/ou seraient sous le coup de contraintes assurantielles.

“On n'a pas pu gambader sur le toit, ni l'architecte ni le bureau d'études ne sont assurés pour. Les seuls qui peuvent y aller ce sont les entreprises, et ils sont juges et parties”.

* : Le syndicat des copropriétaires est dispensé de PPT si DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration, [source](#).

L'enchaînement avec une mission de MOE n'est pas évident

La suite d'une étude de diagnostic est la réalisation d'une phase de conception du projet de travaux (mission de MOE) mais son enclenchement dépend des conditions de réception du diagnostic par les copropriétaires.

Une participation bénéfique des copropriétaires à la restitution du diagnostic

- L'organisation d'une **réunion de restitution du diagnostic** est indispensable pour que les copropriétaires s'approprient ses résultats car *"c'est un document de cent pages !"*. Bien qu'elle soit obligatoire, cette réunion semble aléatoire : aucune, dédiée, en AG... Des enquêtés évoquent à cette occasion **une prise de conscience collective du besoin d'entretien**, condition pour poursuivre la démarche : *"Les gens ont découvert le mauvais état de l'immeuble"*.
- Certains bureaux d'études facilitent ces restitutions en mettant à disposition une salle et/ou en ouvrant la possibilité d'y assister à distance. **L'affluence dépend aussi de la façon dont des copropriétaires ont été associés en amont à la démarche** de diagnostic : via un questionnaire, la création d'un groupe de travail... *"Il n'y a pas autant de monde en assemblée générale d'habitude"*.

Le vote d'une phase de conception est inhabituel, et elle est perçue comme coûteuse.

- Pour voter des travaux **les copropriétés ont l'habitude de solliciter des devis d'entreprises auprès du syndic**, puis d'en choisir une à l'AG suivante. La complexité des projets de rénovation énergétique nécessite le vote d'une mission de maîtrise d'œuvre. Cette différence n'est pas facile à comprendre pour les copropriétaires et certains remettent en question la légitimité d'une MOE.

"Est-ce que vous allez me donner un cahier des charges pour les entreprises ? Il fallait que l'on vote une autre mission, mais là j' ai dit non !"

- Cette mission de MOE est d'autant plus difficile à faire voter que **son coût est relativement élevé**, nettement plus que celui de l'étude de diagnostic, **alors même que la décision de travaux est encore incertaine**. Même quand il existe une subvention, son prix est proportionnellement plus élevé dans les petites copropriétés, et il peut être alourdi par des coûts annexes *"L'architecte veut absolument l'aval du bureau de contrôle au stade de la préconisation"*.

Un travail de coordination des acteurs nécessaire au vote de la MOE

- Le bon enchaînement entre la restitution du diagnostic et le vote d'une MOE **demande de l'anticipation au CS et la coopération du syndic** sur la date de l'AG, l'obtention des devis et la mise au vote des résolutions.
- La proposition d'un **devis par le professionnel qui a réalisé le diagnostic n'est pas toujours possible ou suffisant** à la copropriété pour voter la mission de MOE. La relation n'a pas toujours donné satisfaction. En copropriété, il est d'usage de mettre en concurrence, et à ce stade l'obtention d'autres devis est difficile.
- **L'intervention d'un AMO facilite nettement le passage du diagnostic au vote d'une MOE**. Outre la réalisation du diagnostic, celui-ci organise une consultation de MOE, assure la coordination, prépare le dossier de subvention, voire une étude socio-économique.

Partie 3

Des scénarios qui n'atteignent pas la rénovation globale

1. L'appropriation contrariée des solutions techniques par les copropriétaires
2. L'articulation avec les parties privatives : nécessaire mais problématique pour les professionnels

Des scénarios qui n'atteignent pas la rénovation globale

3.1

L'appropriation contrariée des solutions techniques par les copropriétaires

Les diagnostics aboutissent à des propositions de scénarios de travaux combinant plusieurs solutions techniques. Dans la perspective d'une rénovation énergétique performante, dépassant le seuil des 35 % de gain, les professionnels priorisent certaines solutions (ex : l'isolation par l'extérieur). L'enquête permet d'éclairer la façon dont les copropriétaires s'approprient ces propositions et la faisabilité sociotechnique de chaque solution.

Une isolation par l'extérieur impensable

L'exclusion de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) du scénario de travaux explique en grande partie que les immeubles enquêtés n'atteignent pas le seuil des 35 %. Cette mise à l'écart s'explique par un refus des habitants et parfois, en amont, par une autocensure des professionnels : copropriétés qui ont fait un ravalement récent, craintes de ne pas obtenir les autorisations d'urbanisme, contraintes techniques...

Les trois **bonnes raisons de ne pas isoler** par l'extérieur pour les copropriétaires

- **Esthétique** : l'ITE entraînerait une dégradation de l'aspect extérieur de l'immeuble qui fait souvent partie des raisons pour lesquelles ils ont choisi d'habiter cet immeuble. Deux registres différents sont mobilisés : celui du **"charme de l'ancien"** qui concerne principalement les bâtiments d'avant-guerre, et qui correspond à une forme de confort à part entière. *"C'est pareil qu'avec les ascenseurs, quand ils sont venus habiter ici, ils ont fait le choix de monter à pied. Ils ont le confort de l'ancien, c'est une habitude qu'ils ont prise"*. Pour ces bâtiments, y compris plus récents disposant d'une façade en pierre (ex : pierre agrafée), il s'agit d'une logique de statut social : **"un attachement bourgeois à la pierre"** qui, en plus de l'aspect symbolique de la pierre apparente, conditionne également la valeur économique de leur bien.
- **Qualité d'usage** : l'épaisseur de l'ITE implique une emprise. Dans les immeubles anciens, où les fenêtres sont déjà de taille réduite, les habitants **craignent ainsi la perte de luminosité**, et que celles-ci se transforment en *"meurtrières"*. Dans des immeubles plus récents disposant de **balcons, se pose la question de la jouissance** de ces derniers (voir page 23) ; les habitants privilégient le fait de garder une profondeur de balcon suffisante pour leurs usages : table, stockage...
- **Risque pour le bâti** : à tort ou à raison, les copropriétaires expriment des craintes vis-à-vis de la mise en place d'une ITE en particulier dans les bâtiments d'avant-guerre qui sont souvent déjà touchés par des problèmes de structure. Ainsi l'ITE pourrait **dégrader la structure bois de certains immeubles** : *"Si jamais on met de l'isolant, ça risque d'empêcher les murs de respirer, et le bois pourrait moisir..."*. Les matériaux actuellement utilisés pour l'isolation suscitent aussi parfois une méfiance : *"dans dix ans ça va commencer à tomber. Ça va faire la même chose que les façades en carrelage des années 80"*.

Des **compromis** avec l'ITE qui ont du mal à convaincre

- En raison de ces réticences, les professionnels proposent des compromis comme l'ITE partielle de la cour intérieure, mais certaines disposent aussi de particularités architecturales auxquelles les habitants restent attachés. **L'isolation des pignons est plus facilement acceptée**, notamment quand ils sont aveugles et/ou peu visibles de l'extérieur, mais ils ne sont pas toujours facilement accessibles dans les îlots de centre-ville.
- L'alternative de l'**isolation thermique par l'intérieur (ITI)** est parfois discutée mais **jamais sérieusement envisagée**. Ni par les professionnels car il s'agit d'une partie privative, ni par les copropriétaires qui ont des réticences à toucher à l'intérieur des appartements (ex : refaire la décoration). *"Ça leur fait perdre des mètres carrés. Quand il y a des infiltrations, on ne les voit pas car c'est caché derrière le polyuréthane"*.

Photo : une isolation par l'extérieure impensable

Façade rue



“Sur la façade rue, on ne pourrait pas isoler car on ne touche pas à l'haussmannien, et de toute façon la pierre est épaisse donc le froid passe moins”.

“Des copropriétaires sont ici depuis très longtemps, ils aiment cet immeuble. Changer son aspect pour des gens qui sont là depuis des décennies ça ne passera jamais”.

“Les gens ne veulent pas toucher à la cour pour des raisons esthétiques. C'est une façade en brique et il y a des modénatures qui lui donnent son charme”.

Façade cour



La ventilation : entre inquiétude et sentiment de flou

Dans une approche de rénovation globale, le renforcement de la ventilation est le complément indispensable de l'isolation ; il est donc systématiquement proposé par les professionnels, mais les copropriétaires se montrent là aussi réticents. *“Dans les travaux, la ventilation inquiète tout le monde !”*

Un effet d'engrenage inacceptable en chauffage individuel gaz

- Dans les deux copropriétés en chauffage individuel, la proposition d'une isolation par l'extérieur requiert un renforcement de la ventilation par une **VMC qui s'avère incompatible avec certains modèles de chaudières gaz** “à tirage naturel” présentes chez les habitants.
- L'hypothèse d'un changement de chaudière est très difficilement envisageable pour les habitants concernés, en particulier quand ils viennent de la renouveler. Les **chaudières étant une partie privative**, cela soulève un problème d'équité des dépenses vis-à-vis de travaux collectifs.
- D'autres solutions de ventilation sont explorées par les professionnels pour maintenir les chaudières actuelles (ex : nouveaux conduits). Mais les **coûts des travaux alternatifs sont alors exorbitants** par rapport aux estimations du diagnostic.

“Si la solution ne fonctionne pas avec les chaudières à condensation, ça ne va pas le faire ! Moi j'ai changé ma chaudière en arrivant en 2008, et je ne me verrai pas changer encore une fois”.

L'installation d'une VMC est associée à des désagréments

- Ces **travaux** sont perçus comme **intrusifs** car ils supposent de changer les bouches et donc d'intervenir à l'intérieur des logements. *“Ça risque de déplaire aux copropriétaires car on va toucher à leur cocon et nuire à leur tranquillité”.*
- La mise en place d'une VMC fait craindre une gêne sonore liée au **bruit de fonctionnement**, même quand celle-ci est prévue en toiture. *“On ne veut pas mettre une VMC à 40 décibels sur le toit !”*
- La VMC demande d'**abandonner l'usage des cheminées** qui est parfois encore en vigueur, notamment dans les derniers étages.

Une relativisation de la ventilation qui conduit à des choix risqués

- Il y a un **écart entre l'importance accordée par les professionnels à ce lot, et les copropriétaires** qui considèrent ces discours comme exagérés. Alors qu'une copropriété a été prévenue du risque pris en posant des fenêtres sans entrées d'air, ce modèle a été choisi pour un achat groupé. *“On nous avait avertis que l'on aurait des problèmes d'humidité. Mais cela n'a pas été le cas”.*
- Dans un autre immeuble, les copropriétaires ne sont pas vigilants **sur les interfaces dans le traitement de la ventilation et des menuiseries**. Ainsi des travaux d'installation d'une VMC sont envisagés en remplacement de la ventilation naturelle. En parallèle, un achat groupé pour les fenêtres est mis en place par le Conseil Syndical sans que la question de la présence d'entrées d'air ou non dans les nouvelles fenêtres ne soit posée.

Les fenêtres : dans - hors du projet commun ?

En copropriété, les menuiseries sont considérées comme parties privatives ; il est donc fréquent de se trouver devant une situation où des travaux ont déjà eu lieu de manière disparate : remplacement par du double vitrage, fermeture de certaines loggias... avec ou sans l'accord de l'AG.

Des difficultés à intégrer dans le projet de rénovation les travaux à réaliser sur les fenêtres.

- Pour que le projet atteigne le seuil des 35 % de gains, il est parfois préconisé d'intervenir sur ce poste. Une **partie seulement des copropriétaires est concernée mais ils peuvent être réfractaires** : coûts supplémentaires "3 à 5000 € par fenêtre", volonté de garder un espace ouvert plutôt que de fermer une loggia... Ceux qui sont déjà intervenus dans les 15 dernières années sont les plus fermés alors que des travaux peuvent être exigés par l'Urbanisme : "ceux qui donnent sur rue devront se mettre aux normes en réinstallant des fenêtres en bois".
- Mais les enquêtés **rejetent la possibilité de voter ces travaux en AG** comme "parties privatives d'intérêt collectif". Les Conseils Syndicaux mettent en avant la volonté de construire du "consensus" autour du projet de travaux, et recherchent davantage "l'adhésion" des copropriétaires. Paradoxalement, ils envisagent conjointement une baisse de la consigne pour forcer l'adhésion.
- De plus l'intégration des fenêtres dans le projet collectif **induit un surcoût d'honoraires d'études**, calculé sur le montant de l'enveloppe globale. "C'est normal le bureau d'études doit alors passer dans tous les logements". Ces honoraires sont payés par tous alors que seulement certains copropriétaires sont concernés par les travaux, et sans garantie que les travaux de menuiseries seront décidés ensuite.

"Je ne veux pas non plus voter cela comme une partie privative d'intérêt collectif car je veux garder une bonne ambiance... je n'ai pas envie de faire fuir les gens, ou d'aller au procès..."

Des stratégies de mutualisation et d'autonomisation qui pourraient être mieux articulées au projet collectif

- Des Conseils Syndicaux font le choix de s'autonomiser du projet de rénovation en organisant eux-mêmes des **achats groupés de fenêtres**. "J'ai fait moi-même un cahier des charges pour le changement de 120 fenêtres, et j'ai consulté huit entreprises". Cela suppose de disposer de temps et de compétences techniques en interne, car les syndicats n'interviennent pas sur les travaux en partie privative. Une copropriété a voulu s'associer à plusieurs immeubles sans aller au bout.
- Ces achats groupés permettent d'obtenir des tarifs nettement plus bas qu'un changement à titre individuel, ce qui permet de **convaincre une partie importante des copropriétaires mais rarement la totalité** (ex : 70 %). Ils ne sont pas pris en compte dans le calcul du gain énergétique car il n'est pas possible d'anticiper la part exacte des remplacements, même si d'autres sont faits au fil des mutations et une "campagne" ultérieure peut être organisée.
- Quand le CS parvient à **synchroniser l'achat groupé de fenêtres avec le projet** global de rénovation, ces travaux peuvent être **financés par l'EcoPTZ**, ce qui s'avère être un levier pour convaincre les copropriétaires hésitants, "cela leur permettra d'étaler la dépense sur quinze ans".

Chauffage : des évolutions mais pas de révolution

Dans ces copropriétés dont le projet de rénovation n'atteint pas les 35 %, l'intervention sur le chauffage n'est ni évidente dans ses modalités, ni présentée comme une priorité dans les scénarios des professionnels *“Sur le chauffage, ils ne nous ont rien préconisé, c'est très flou”*.

En copropriété le **changement de mode de chauffage** n'a rien d'évident

- Les copropriétaires peuvent faire preuve d'un **étonnant conservatisme vis-à-vis de leur chauffage**. *“Certains tenaient à leur chaudière fioul comme à un membre de la famille”*. Il est parfois davantage raisonné en ce qui concerne le chauffage individuel. Les travaux associés sont vus comme intrusifs, et le recours aux PAC individuelles suscite des craintes en raison du bruit : *“On ne veut pas mettre de clim dans notre cour”*.
- Alors que l'heure est à la décarbonation, les copropriétaires ont le sentiment que **les professionnels n'ont pas d'alternative à la chaudière collective gaz à proposer**, pour les immeubles qui n'ont pas accès au réseau de chaleur. Pour chauffer des copropriétés, solaire, cogénération, pompe à chaleur, géothermie, biomasse sont peu matures techniquement ni inaccessibles financièrement, et/ou pose un problème de place dans les immeubles.
- Les **copropriétaires refusent l'obsolescence programmée de leur chaudière** pour faire gagner le projet collectif en performance énergétique. Les propositions des professionnels de remplacement anticipé de chaudières *“qui peuvent tenir encore quinze ans”* laissent les copropriétaires circonspects que ce soit en chauffage individuel ou collectif. Certains pourraient y consentir, si le gap de gain financier était très important.

“On a étudié les options pour sortir du gaz, mais ce ne sera pas possible pour le chauffage d'après les professionnels”.

Des **interventions plus ciblées** qui apportent des gains énergétiques mais qui sont plus ou moins bien acceptées.

- En chauffage collectif, la **pose de robinets thermostatiques** est souvent proposée par les thermiciens car elle permet un gain théorique non négligeable. Mais elle se heurte à l'opposition du *“chauffagiste à cause de la vétusté de nos installations”*, et/ou des copropriétaires qui ne veulent pas déshabiller leurs radiateurs (voir photo page suivante).
- Un système de **pilotage prédictif du chauffage collectif a été mis en place dans une grande copropriété**. Il s'agit d'un algorithme qui affine les consignes par colonne en tenant compte des prévisions météo et de l'inertie du bâtiment (voir [ici](#)). Si ce système est réservé aux grandes copropriétés, l'investissement est vite rentabilisé compte tenu des CEE et des gains énergétiques de l'ordre de 20 %. Toutefois, ces gains supposent que le CS assume la suppression des situations de surchauffe auxquelles ont pu s'habituer certains copropriétaires. *“On nous a traités ‘d'intégristes verts’, d'autres ont dit ‘responsables’ ”*.
- Quand **l'eau chaude est collective, l'ajout d'un système de production dédiée** est proposé pour éviter de faire tourner une chaudière pendant l'été surdimensionnée pour cet usage, ce qui apporte un gain énergétique au projet.

Photo : installer un thermostatique, pas si simple !



“L'autre point pour gagner en performance est l'installation de robinets thermostatiques. Sur cette solution je suis en désaccord avec le bureau d'études, et je pense que ce sera pareil pour les copropriétaires.

Les robinets demandent d'intervenir dans TOUS les logements, et sur les radiateurs alors qu'ils sont souvent encastrés, habillés...

Ça risque de déplaire aux copropriétaires car on va toucher à leur cocon (déco) et nuire à leur tranquillité”.

Une ambition d'innovation plutôt côté copropriétaires

La définition du projet de rénovation énergétique ne se réduit pas à des propositions, faites par les professionnels, qui sont acceptées ou non par les copropriétaires. En effet ces derniers se montrent force de proposition sur certaines innovations technologiques, même si elles sont rarement intégrées au projet.

Les copropriétaires souhaitent réfléchir sur des solutions innovantes

- Dans un immeuble parisien en pierre de taille où les solutions d'isolation classique proposées inquiètent, l'enquêté souhaiterait le recours aux **matériaux biosourcés**, sous forme *“d'un enduit correcteur thermique de 8 cm”*.
- Un PCS voudrait profiter du PPT pour réfléchir à long terme et **“envisager la sortie du gaz” pour le chauffage**. *“Je pensais au solaire car on a 600 mètres carrés de toiture”*.
- Dans deux copropriétés, le **solaire photovoltaïque en autoconsommation** est évoqué, dont l'une pour alimenter une PAC utilisée pour l'ECS (pour l'autre voir ci-contre).
- Un PCS réfléchit à différentes pistes de **recupération de chaleur** à travers la ventilation qui expulse de l'air chaud, *“des condensats pour l'eau chaude”* et les *“eaux usées rejetées dans les égouts”*.

Les professionnels se montreraient frileux sur ces innovations

- Les copropriétaires sollicitent les professionnels pour étudier ces solutions dans le cadre des PPT/DTG, mais **ils n'obtiennent pas de réponses ou trop partielles**. *“Il n'a pas pu nous présenter de photos”*. En particulier c'est l'absence de données économiques qui manquent le plus pour envisager leur intégration au projet de travaux. *“On a une difficulté à avoir les temps de retour sur investissement”*.
- Un syndic interviewé interprète cette réticence à sortir des sentiers battus de la rénovation énergétique, comme **une stratégie de gestion du risque assurantiel** appliquée par les professionnels, qui craignent aussi sans doute de perdre du temps.

“Pour moi tout le monde veut se couvrir au niveau des normes. Il veut un avis technique pour se couvrir au niveau des assurances. Nous on sait déjà que ça fonctionne, puisqu'on l'a mis en place”.

Un cas de projet d'autoconsommation collective entre copropriétés voisines

- Ce projet **naît d'une frustration dans le cadre d'un DTG** : ne pas pouvoir intégrer de photovoltaïque en toiture de l'immeuble. Elle est le point de départ d'une réflexion du PCS sur un projet beaucoup plus large au niveau du quartier, le professionnel ayant été pionnier sur l'intégration du PV dans un projet de rénovation en copropriété.
- Ce projet est rendu possible par **une dynamique de quartier préexistante lancée par la Mairie** d'arrondissement sur la végétalisation qui a permis la rencontre entre immeubles. La position surplombante de cet IGH a sans doute été révélatrice du potentiel photovoltaïque des bâtiments environnants.
- Au moment de l'entretien, plusieurs immeubles sont réunis dans **un projet d'expérimentation sur le “foncier aérien”** impliquant l'APC et financé par le PUCA. En parallèle de ce projet, des échanges ont lieu entre copropriétés sur l'achat groupé mutualisé de fenêtres, les bornes de recharge, la chaufferie prédictive....

Photo : le potentiel du quartier en autoconsommation PV



“Moi je me demandais toujours quoi faire de ces toits terrasses. Dans le cadre du DTG nous avons étudié la possibilité d'installer du photovoltaïque en toiture. Mais l'entreprise qui a été consultée nous a mis en garde contre le risque de décollement de l'étanchéité à cause de l'ancrage des panneaux, donc on a laissé ça de côté. ”

“On veut faire un prototype d'autoconsommation photovoltaïque mutualisée à l'échelle d'un quartier. Ce projet est né de la rencontre avec des copropriétés voisines. Nous sommes une tour IGH donc nous sommes visibles depuis tout le quartier. Depuis notre immeuble on voit toutes les toitures.”



Des scénarios qui n'atteignent pas la rénovation globale

3.2

L'articulation avec les parties privatives : nécessaire mais problématique pour les professionnels

Pour les copropriétés qui sortent du cadre de la rénovation globale, la rénovation énergétique requiert plus souvent que pour les autres des interventions systématiques sur les parties privatives. Les simulations techniques réalisées dans le cadre du projet B2C2 confirment que dans certaines petites copropriétés, l'atteinte du seuil des 35 % de gains énergétiques n'est pas possible sans toucher aux parties privatives (parfois avec des travaux supposant l'accord du voisinage).

Les professionnels rencontrés sont conscients de cette situation : *“Dans certaines copropriétés, l'intervention sur les parties privatives est indispensable”*. Mais ils soulignent aussi les difficultés qu'ils rencontrent pour en tirer toutes les conséquences. *“L'articulation avec les travaux privatifs est ce qu'il y a de plus complexe”*.

Une intervention sous conditions sur les parties privatives

De nombreux cas où **l'intervention sur les parties privatives est indispensable** pour faire une rénovation globale :

- Des immeubles où **le gain énergétique repose en grande majorité sur le privatif** : quand la surface vitrée est très importante : *“j'ai besoin que 70 % des copropriétaires changent de fenêtres”* ; ou alors quand l'isolation par l'intérieur est la seule solution technique viable, par exemple dans des *“lofts dans d'anciens ateliers”*.
- Le **changement d'un équipement privatif pour permettre le gain collectif** dans le cadre d'une isolation par l'intérieur : des volets qui ne seront plus à la bonne dimension, des chaudières gaz à condensation qui ont pu être renouvelées récemment...
- Des **modifications de la ventilation** alors que la distribution des pièces sèches / humides a été changée.

« Certains copropriétaires ont mis des chaudières à condensation neuves il y a deux ou trois ans. Si la copropriété décide d'isoler par l'extérieur, le problème est qu'il faut passer en VMC collective, et donc retirer ces chaudières neuves ».

Les professionnels appliquent **une stratégie de limitation** des interventions en parties privatives

La modification d'une partie privative doit faire l'objet d'une validation individuelle par chaque copropriétaire concerné. Par conséquent les professionnels sont soumis à **une incertitude sur le nombre de copropriétaires** qui décideront *in fine* de ces travaux privatifs.

Afin de maîtriser ce risque, la tactique qu'ils adoptent est d'**exclure d'emblée le bénéfice des travaux privatifs du calcul de gain énergétique**. *“Même s'il y a des travaux, ils ne rentrent pas en ligne de compte dans le calcul des aides collectives”*.

Pour certains professionnels, **la stratégie de limitation se passe en amont par le choix initial des copropriétés**, en évitant celles dans lesquelles l'intervention en partie privative est indispensable pour atteindre les seuils de la rénovation globale.

« À propos des parties privatives, je dirais qu'on a une stratégie de fainéant, ou plutôt de pragmatique. Autrement dit on fait le maximum sur les parties communes pour atteindre les 35 %, et ensuite les parties privatives, c'est du facultatif. »

En dehors de travaux “d'intérêt commun”, les travaux privatifs sont **souvent présentés comme des options même s'ils contribuent à la performance**.

Ces travaux privatifs font l'objet de commandes individuelles via des bordereaux à l'entreprise. L'incertitude sur la part des copropriétaires qui vont se lancer ne permet pas de proposer des prix définitifs comme pour les travaux collectifs.

Le choix des options privatives et le suivi de ces travaux est très chronophage pour les professionnels. Ils **ne s'engagent pas véritablement dans l'accompagnement des copropriétaires** sur ces travaux. Certains vont même jusqu'à considérer que ces travaux privatifs ne font pas partie de leur rôle qui se focalise sur le projet collectif, et dans tous les cas ne va pas au-delà des parties privatives considérées comme “d'intérêt commun”.

« Nous, on est payé par la copropriété donc on accompagne les travaux qui rentrent dans le projet collectif. On ne fait pas de sous dossier individuel sur des travaux purement individuels. »

Les parties privatives d'intérêt collectif : une solution restreinte

La loi permet de façon dérogatoire le vote en Assemblée Générale de travaux privatifs, à partir du moment où ils sont considérés "d'intérêt collectif" (article 25f dans la loi du 10 juillet 1965) à la majorité absolue, celle de tous les copropriétaires de l'immeuble et non des seuls présents/représentés.

La liste des travaux d'intérêt collectif est perçue comme très restrictive

Pour certains professionnels, le concept juridique de travaux privatifs d'intérêt collectif ne fonctionnera **que pour les copropriétés en chauffage collectif**. Or les logements en chauffage individuel sont non seulement majoritaires dans le parc, mais ces copropriétés sont aussi prépondérantes parmi celles exclues de la rénovation globale.

En outre, la liste des postes de travaux concernés serait réduite : fenêtres, volets, et robinets thermostatiques. **Les autres travaux privatifs pourtant nécessaires à la performance ne pourraient pas être votés de cette façon** : chauffage individuel (émetteurs, chaudières...), production d'eau chaude, ventilation, isolation par l'intérieur, coffre de volets... ce qui limite considérablement la portée de cette mesure.

« Quand on peut les faire passer en travaux d'intérêt collectif, c'est facile ! Mais ce n'est pas toujours le cas car la liste est limitée, il n'y a pas les chaudières... »

Les acteurs sont réticents à la mise en œuvre de ce mode de décision

L'un des professionnels évoque **la frilosité des syndicats à mettre ce type de résolution à l'ordre du jour** car elle peut mécontenter certains copropriétaires. Certains professionnels se disent eux-mêmes hésitants face à cette approche jugée autoritaire : "on préfère s'adresser à l'intelligence des gens", et privilégient la recherche d'adhésion à un achat groupé.

Quand un vote de travaux privatifs d'intérêt collectif est proposé, il l'est bien souvent dans **une logique de compromis avec les potentiels récalcitrants ouvrant la porte à des exceptions**. Ainsi il est fréquent, que le vote du changement des fenêtres ne concerne pas ceux qui ont déjà procédé à un remplacement par des doubles vitrages, même si ces derniers ont largement plus de dix ans.

« Je suis obligé d'insister avec les syndicats, car ils pensent que ça ne va pas marcher ».

Une demande d'élargissement de la liste des travaux concernés

Plusieurs professionnels évoquent déjà le caractère relatif de cette liste qui serait soumise à **interprétation juridique**, "c'est très compliqué car il y a deux lois qui se contredisent, et pas de jurisprudence". En pratique elle dépendrait aussi de la "souplesse" de chaque délégation locale de l'ANAH que certains professionnels consultent sur le sujet.

Les professionnels sont plusieurs à souhaiter une clarification et un élargissement de la liste des travaux privatifs d'intérêt collectif. La place de certains postes paraît évidente comme les coffres de volets roulants, d'autres moins comme l'isolation par l'intérieur, "c'est risqué car ce n'est presque jamais voté". Au-delà des postes de travaux, **une extension aux immeubles en chauffage individuel paraîtrait particulièrement pertinente**.

« Il y a un gros sujet autour de la liste des travaux pris en compte. J'ai posé la question à l'ANAH nationale ; ils m'ont répondu que cela dépendait des délégations locales. »

Partie 4

La définition d'une stratégie de travaux : un choix en tension

In fine, quels sont les projets de travaux privilégiés par les copropriétés à la suite de cette phase d'étude ? Compte tenu de la réception des différentes propositions de travaux faites par les professionnels, qu'est-ce qui explique que les copropriétés arbitrent pour un scénario en dessous des 35 % ? Quelles sont les logiques de décision à l'œuvre ?

Alors que le scénario de rénovation globale à la faveur des professionnels, les copropriétaires émettent une série de critiques à son égard. Ils privilégient une stratégie de rénovation progressive, mais peinent à se faire entendre des professionnels qui les accompagnent.

Les professionnels poussent en chœur vers la rénovation globale

Des professionnels qui insistent lourdement sur la rénovation globale

- Parmi les différents scénarios proposés à l'issue de l'étude (DTG, PPT...), les copropriétaires sont unanimes sur le fait que les professionnels les conduisent vers un **scénario de rénovation qui permet d'atteindre un gain énergétique de 35 %** en une fois, et tentent de mettre les autres de côté.
- Deux arguments des professionnels sont retenus par les copropriétaires. Celui des **économies d'énergie**, qui seraient maximales avec la rénovation globale. Celui de l'obtention **d'importantes subventions** qui permettraient de réduire le coût de ces travaux.

“On a entendu tous les arguments du bureau d'études pour la rénovation globale : c'est moins cher, ça permet de maximiser les aides, c'est moins de nuisances... Mais dans la copropriété il y a une réticence à faire de gros gros travaux. ”

Une très (trop !) forte convergence du discours des professionnels sur la rénovation globale

- Ce discours est d'abord tenu par le professionnel qui a accompagné la copropriété dans sa démarche d'étude (ex : BE). Mais **il est aussi celui des accompagnateurs publics** de la copropriété (ex : Agence Parisienne du Climat) ou encore des acteurs associatifs comme l'Association des Responsables de Copropriété (ARC).
- Cette forte convergence donne le sentiment aux copropriétaires d'être cernés, et de ne pas avoir le choix de leur scénario de travaux. Ils vivent parfois **un chantage à l'accompagnement**, quand les professionnels refusent de les accompagner sur d'autres scénarios.

“Au départ j'ai contacté Vallée Sud Renov ; ils m'ont dit : “c'est la démarche globale ou rien”. J'ai contacté beaucoup de bureaux d'études qui m'ont répondu : “c'est tout ou rien” ”.

Les copropriétaires sont critiques à l'égard de la rénovation globale

- D'une part ils n'adhèrent pas au projet d'une rénovation globale et performante. D'autre part, ils se montrent très sceptiques quant à la possibilité de percevoir les subventions avancées. Nous allons détailler ces critiques dans les deux pages suivantes.
- Avant cela, il faut rappeler qu'elles proviennent d'immeubles qui ont été sélectionnés car leur projet de rénovation énergétique n'atteint pas le seuil des 35 % de gain. Même au sein de ces immeubles, les copropriétaires ne sont jamais unanimes : **le sujet de la rénovation globale fait l'objet d'un rapport de force interne.**

“Dans l'immeuble, il y avait un maçon à la retraite qui était contre la rénovation globale. Il savait tout sur tout, il avait un très fort caractère. Même si certains copropriétaires auraient pu y aller, ils ne voulaient pas s'opposer au maçon par peur du conflit. ”

Une faible adhésion au projet d'une rénovation globale

La rénovation globale semble heurter une certaine **éthique de prudence et de pragmatisme** en vigueur dans les copropriétés en ce qui concerne les travaux.

Des travaux de grande ampleur perçus comme disproportionnés et risqués

- Les scénarios de rénovation globale proposent généralement des **travaux plus importants que ce qui a été demandé** au lancement de l'étude, souvent dans une logique de travaux embarqués. *"Il y avait un consensus pour refaire la toiture et les murs pignons, et isoler à cette occasion"*.
- A cause de *"mauvaises surprises"*, le budget du projet connaît alors **une forte inflation par rapport aux estimations de départ**. Il s'agit des travaux induits dont les coûts sont mal pris en compte, ou de l'effet d'engrenage : en isolant, il faut aussi traiter la ventilation, et parfois le chauffage.
- Cette augmentation du coût des travaux est vue comme susceptible de **mettre en difficulté une partie des copropriétaires**, et provoquer le rejet de la majorité : *"Le coût des travaux les a complètement effrayés. La majorité des copropriétaires ont de très faibles revenus"*.

Des travaux déterminés sur la base de calculs abstraits, déconnectés du réel

En participant à la réalisation de l'étude, les copropriétaires prennent conscience de la relativité des calculs qui sous-tendent la rénovation globale. *"Eux, ils poussent à faire un max d'économie d'énergie avec leurs pseudo-pourcentages. Mais nous, on n'y croit pas !"*

- La fixation d'un **objectif de rénovation en consommation conventionnelle** suscite le scepticisme, et les copropriétaires souhaitent se baser sur les économies d'énergie qui seront effectivement réalisées.

"Ce que l'on veut, c'est des travaux en bon père de famille. On veut faire des travaux raisonnables, pour faire des économies d'énergie RÉELLES ! Le scénario à 50 % d'économie d'énergie, on n'y croit pas du tout. Notre immeuble fin 19ème ne deviendra jamais BBC !"

- L'évaluation de la **situation de départ est perçue comme factice**, car il s'agit avant tout de rentrer dans le cadre de MPR.

On a été classé E ! J'ai dit au bureau d'études que ce n'était pas possible car personne n'a froid. Elle m'a répondu qu'il valait mieux être mal classé car c'est plus facile pour avoir les subventions".

Des travaux incohérents avec les usages et perçus comme excessifs

- Pour atteindre l'objectif de rénovation globale, un bureau d'études propose de **changer toutes les fenêtres des parties communes**, alors que les couloirs sont plutôt utilisés comme *"zone tampon"*. *"Nous, on préfère l'isolation des portes palières ; de toute façon, il y a un courant d'air qui vient de la cave"*.
- D'importants travaux d'amélioration de la ventilation sont généralement préconisés, alors que le fonctionnement de celle-ci peut être entravé depuis plusieurs années sans conséquences visibles. *"Je vois beaucoup d'habitants qui bouchent leurs entrées d'air à cause du froid"*.
- Les préconisations qui consistent à **remplacer un équipement en état de fonctionnement** (ex : chaudière), suscitent de sérieux doutes. *"Est-ce que l'on prend le risque de changer des chaudières qui fonctionnent bien ?"*.

Un sentiment d'incrédulité vis-à-vis des aides à la RE globale

Ces copropriétés ne croient pas à la possibilité de recevoir les aides promises par les professionnels, et préfèrent donc s'en détourner.

Une éligibilité aux aides publiques perçue comme improbable

- Les copropriétés enquêtées regroupent principalement des ménages de **“classes moyennes”** qui pensent ne pas avoir droit aux subventions en raison de leur *“bon niveau de vie”*, ou qu'elles seront résiduelles. Même pour les plus modestes, la possibilité de recevoir des *“aides importantes”* n'est pas concrète tant que les montants personnalisés ne sont pas communiqués.
- En dehors du profil des copropriétaires, c'est **l'éligibilité du projet de rénovation qui est remise en question**. En effet, il s'agit de copropriétés où l'atteinte des 35 % est très incertaine, souvent car elles ont déjà effectué des travaux. Cette situation est vécue comme une injustice, et engendre des réactions parfois violentes. *“C'est un système qui récompense les mauvais élèves”*.

“Si vous me faites parler des subventions je vais être violent, parce que c'est de la foutaise. Dans notre cas, nous ne bénéficions d'aucune subvention.”

La fiabilité du versement des subventions remise en cause

- Plusieurs copropriétaires affirment que même s'ils sont dans les critères, ils n'ont **aucune garantie de recevoir les aides publiques** associées à la rénovation globale. En effet, leur réception serait soumise à de nombreuses conditions dont il est impossible de garantir le respect.

“Il y a beaucoup de copropriétés qui basent leur démarche sur les subventions et pour lesquelles les primes n'arrivent pas, pour tout un tas de raisons : les travaux ne sont pas complets, l'entreprise n'est pas agréée... Je ne veux surtout pas engager les copropriétaires dans une démarche qui ne soit pas certaine”.

- Cette défiance se base parfois sur des expériences vécues : *“En 2014, l'ANAH avait promis d'en payer 50 %. On avait fait un joli dossier, mais l'aide n'a jamais été versée”*. Mais aussi sur un **phénomène de rumeur sociale négative, ayant un impact réel**. *“J'ai entendu ce type de témoignage dans les salons de l'ARC”*.

Des avantages à contourner le dispositif d'aides publiques

Des copropriétés font donc le choix de se dispenser du système d'aides à la rénovation globale : *“Pour ce scénario, on n'obtiendra pas MPR et on ne le recherche pas”*.

- Certaines préfèrent étaler les travaux sur plusieurs années. *“Comme ils vont tout devoir sortir de leur poche ils préfèrent échelonner dans le temps”*. Ce choix **améliore la prévisibilité des dépenses et préserve la confiance** dans le Conseil Syndical.
- Certains considèrent que les contraintes d'accès aux aides publiques sont telles que **le gain en rapidité de travaux hors dispositifs d'aide** apporte un bénéfice économique supérieur, notamment dans les grandes copro.

“Si on attend les incitations fiscales pour agir, on perd énormément de temps et donc d'argent. Je préfère fouetter les chevaux, plutôt que de perdre un an. Dans notre cas perdre un an ça veut dire 20 % sur un budget de 350 000 € de chauffage, je vous laisse faire le calcul”.

Une préférence pour la rénovation progressive (1/2)

Face à la prescription d'une rénovation globale, des copropriétaires expriment une préférence pour une rénovation énergétique de nature progressive. Cette stratégie ne se confond pas avec une rénovation performante par étapes qui vise à éliminer les incertitudes sur l'atteinte d'une performance énergétique.

Un étalement des travaux qui n'exclut pas la possibilité de les grouper

- La logique d'étalement des travaux consiste à les mettre en œuvre sur plusieurs exercices comptables afin d'échelonner la dépense. Il s'agit de **favoriser des investissements réguliers, plutôt que de prendre le risque de l'immobilisme** avec un grand projet qui serait rejeté. C'est aussi une stratégie prudentielle liée aux risques d'un chantier de grande ampleur : incendie, dérapage des coûts...
- Il n'y a pas de conscience d'un risque technique lié à la gestion des interfaces entre les étapes. Plusieurs copropriétés mettent en avant le fait qu'**elles ont déjà atteint une réduction de 35 %** en appliquant cette stratégie antérieurement.
- Cet étalement n'est pas contradictoire avec le fait de **grouper certains travaux sur une année**, mais sans rentrer dans une recherche de gains de performance globale. *“Rien que pour l'isolation il y en a pour 200 000 €, on n'arrivera pas à étaler la dépense correctement. On va rentrer dans une logique d'ecoPTZ”*.

Une limitation aux travaux énergétiques adaptés à la situation

Dans cette stratégie progressive, la rénovation énergétique a bien une place, mais pas à tout prix. *“C'est très bien de vouloir faire des économies d'énergie mais sans faire de travaux inutiles ou déraisonnables”*. Les copropriétaires se tournent en priorité vers deux types de travaux :

- ceux qui relèvent de **l'embarquement de la performance énergétique** dans des travaux d'entretien patrimonial nécessaires. *“On va répondre à l'injonction de ravalement, en intégrant les matériaux d'aujourd'hui”*.
- ceux qui ont **un faible temps de retour sur investissement**. Dans ce cas, les copropriétés peuvent accepter de modifier voire changer un équipement en état de marche.

“Le bureau d'études nous a proposé le scénario avec le gain énergétique maximum. Nous on recherche le meilleur ratio coût de travaux / économie d'énergie, sans avoir à tout changer.”

Une revendication de souveraineté sur leur projet, soutenue par la rénovation progressive.

- Les **copropriétaires expriment une volonté d'autodétermination**, face à ce qu'ils vivent comme des injonctions institutionnelles relayées par les professionnels. *“Pour ce plan de travaux, je voulais qu'on le conduise nous-mêmes”*. Mais, par exemple, le décret sur le PPPT n'autorise pas sa présentation en AG par le Conseil Syndical, seul les professionnels (BE et architectes) y sont habilités.
- En mettant à distance la “rénovation globale”, les copropriétaires cherchent à **garder le contrôle de leur projet de travaux**. *“Pour moi la rénovation globale cela veut dire fermer les yeux et faire toute confiance à un bureau d'études”*. Cela ne les empêche pas de requalifier leur projet sous ce terme pour bénéficier d'une aide.

Une préférence pour la rénovation progressive (2/2)

Cette stratégie de rénovation progressive tient compte de **trois aspirations** largement partagées au sein des copropriétés rencontrées.

Intégrer les autres travaux jugés plus prioritaires que les économies d'énergie

- En préservant les capacités d'investissement des copropriétaires, la stratégie de rénovation progressive permet de **tenir compte du risque d'avoir à réaliser des travaux imprévus**. Par exemple, la mise aux normes d'un équipement jugé dangereux (ex : ascenseur). Ces travaux d'urgence peuvent représenter une dépense importante sans possibilité d'en attendre aucun retour sur investissement, même minime.

“On a aussi dû investir 20 000 € dans le changement des canalisations horizontales de la résidence”.

- Par ailleurs, la stratégie progressive permet de **conserver les capacités d'arbitrage de la copropriété avec des travaux de réfection ou d'amélioration**. En parallèle d'une rénovation énergétique, une réfection des parties communes peut être nécessaire. *“Il y a beaucoup d'autres problèmes : les fenêtres des parties communes en mauvais état, il y a du vermoulu partout”*. Parfois il s'agit de projets d'amélioration de la qualité d'usage comme la création d'une terrasse partagée.

Éviter l'ingérence sur les parties privatives

- Les scénarios de rénovation globale ambitionnent parfois d'intervenir sur les parties privatives d'intérêt collectif à travers un vote en AG (ex : changement des fenêtres). Paradoxalement, des copropriétés ne parviennent pas à résoudre les **situations d'indécence de certains logements**, faisant pourtant courir des risques à l'immeuble.

“Le sol est humide... on a l'impression que les locataires vont passer à travers. Un inspecteur de salubrité de la mairie du 18ème est venu vérifier, mais il a conclu qu'il n'y avait pas de problème d'humidité.”.

- La stratégie de rénovation progressive évite toute ingérence sur les parties privatives en **priviliégiant des améliorations au fil de l'eau**. Les améliorations énergétiques sont intégrées aux travaux individuels décidés par les copropriétaires, souvent à l'occasion d'une mutation. *“On le fait petit à petit... par exemple les coffres de volets, quand ils sont remplacés, on fait installer un modèle avec isolant”.*

Une préférence pour la sobriété énergétique plutôt que la rénovation

- Dans les immeubles d'avant-guerre, des copropriétaires affichent clairement une priorité donnée à une réduction des consommations via les comportements plutôt que via des travaux et des investissements. Celle-ci s'ancre dans **une éthique du confort thermique prémoderne** qui accepte des moments de froid, privilégie le chauffage des corps plutôt que celui des lieux... *“Les gens savent faire des économies d'énergie sans rien changer au bâtiment”*.
- De plus, dans ce type d'immeuble, l'application des **solutions de rénovation globale conçue pour les immeubles des Trentes Glorieuses** est perçue comme un risque de dégradation. *“On ne veut pas transformer notre immeuble en Tupperware avec l'isolation des murs en briques. C'est de l'ancien il faut que ça respire sinon ça va pourrir !”*

Illustration : une préférence pour la sobriété

Chaussons polonais acheté au coin de la rue



“Si on habite dans l'ancien, c'est pour avoir une certaine culture de l'habitat. On préfère garder nos chaussons polonais, plutôt que d'avoir l'isolation et la ventilation avec le bruit et les risques qui vont avec. ”

*“Ici les gens préfèrent diminuer leur confort plutôt que de dépenser beaucoup pour des travaux. Ils sont habitués au confort de l'ancien : avec des murs froids en intersaison, et des courants d'air”.
NB : les enquêtés portent des chaussons et des tours de cou”*

Une cheminée décorative mais à courant d'air



Une difficile négociation avec les professionnels

Entre rénovation globale et stratégie progressive, une négociation se déroule entre la copropriété et les professionnels pour déterminer le scénario qui fera l'objet du vote d'une étude de MOE : *“La question ne peut pas se poser en “rénovation globale” sinon rien”*.

Les copropriétaires cherchent à obtenir un scénario personnalisé

- Les professionnels partent du principe qu'un scénario de rénovation globale sera voté grâce aux importantes subventions. **Les copropriétaires cherchent à faire entendre leurs préférences**, et notamment la stratégie progressive. Ils veulent garder le scénario ouvert pour le composer en fonction de la concertation avec les copropriétaires.
- Cette **négociation suppose que le Conseil Syndical dispose de ressources**, notamment des compétences techniques, pour dialoguer avec les professionnels. *“Je ne me contente pas des propositions du BE. Je demande systématiquement son avis à notre chauffagiste. Je lis les publications de l'ARC, je vais à leur salon...”*
- Dans certaines situations **l'actualisation du scénario de travaux est payante**, ce qui peut être un frein. *“Quand on demande à l'ancien bureau d'études de réactualiser c'est 180 €”*.

Une négociation sur l'ordre et le périmètre des travaux envisagés

- Les copropriétaires souhaitent tout particulièrement modifier **l'ordre des travaux proposés car ils jouent sur l'acceptabilité du scénario**. Ici la logique sociale de rénovation se heurte à la logique technique et performancielle des ingénieurs.

“Il nous reste à voir avec eux la prise en compte du scénario du conseil syndical : mettre la ventilation et les robinets thermostatiques en dernier, sinon cela risque de tout bloquer.”

- Un autre enjeu de la négociation est le périmètre de **l'étude de MOE qui est dimensionné par rapport au scénario de rénovation globale**, ce qui renchérit son prix et fait peser un risque de rejet en AG. *“Mon souci est que l'on ne fasse pas tout ça pour rien alors que le BE dit : “qui peut le moins”*”. En effet, les subventions pour les études de MOE supposent d'intégrer un scénario de rénovation globale.

Le cas limite d'un syndic négociant avec le bureau d'études

- Dans quatre copropriétés sur cinq, **le syndic est absent de ces échanges** avec les professionnels. Alors que dans une copropriété modeste, il se montre force de proposition sur le scénario de travaux. Cela souligne qu'il est important que les syndicats disposent de compétences techniques pour soutenir les copropriétés dans ces travaux.
- Ici le scénario de rénovation globale conduit à un doublement des coûts prévus, ce qui est insupportable pour les copropriétaires. **Le syndic fait des propositions techniques au BE** en se basant sur son expérience passée. *“Notre idée serait une ventilation naturelle améliorée, avec un passage à une chaudière ventouse au fur et à mesure des remplacements”*. Il cherche aussi des compromis avec l'architecte afin de faire passer le projet : *“On envisage de ne pas fermer les loggias, mais c'est tout récent”*.

Le primat de l'acceptabilité du projet sur sa performance

Si les professionnels se préoccupent surtout du niveau de performance énergétique du projet, pour les copropriétaires, la réalisation des travaux dépend de l'adhésion des copropriétaires qui se joue avant tout dans la démarche du Conseil Syndical.

Une volonté d'aboutir même avec une performance dégradée

- Les copropriétaires et le syndic interviewés ne partagent pas le perfectionnisme technique des professionnels. Leur priorité est de parvenir à une **décision de travaux des copropriétaires en AG, même si le projet ne colle pas aux normes** de la rénovation globale. En effet, en copropriété, ces projets représentent un lourd investissement temporel des acteurs.

“Je trouverais ça dommage d'avoir fait toutes ces démarches pour rien, et en plus je crois que les copropriétaires y ont intérêt”.

- Les copropriétaires **composent le scénario en tenant compte du risque de rejet**. Ainsi, ils identifient certains sujets comme “sensibles” ou des “lignes rouges”. *“Le scénario 3, on risque de ne pas obtenir la majorité”*. Au-delà du vote lors de l'AG, c'est la concrétisation des travaux qui est en jeu, surtout pour ceux qui ont lieu à l'intérieur des appartements.

Une démarche de participation des copropriétaires tout au long du projet

- Les copropriétaires impliqués se trouvent dans **une situation d'incertitude sur le niveau d'adhésion** des autres copropriétaires au projet de rénovation. Une partie d'entre eux ne s'expriment pas spontanément et/ou n'en n'ont pas l'occasion. *“J'ai été étonnée car je ne pensais pas que l'on aurait autant de supporters”*.
- La mise en place d'une **démarche de concertation dès le démarrage permet de mieux piloter le projet** : les professionnels intègrent un sondage dans l'étude, et/ou l'organisation de réunions d'information en dehors des AG... *“Le plan sera présenté et chacun pourra dire ce qu'il en pense”*.
- Certaines copropriétés vont plus loin à travers des **démarches structurées de co-conception de la programmation** des travaux, où les idées et l'avis des copropriétaires sont largement pris en compte.

L'acceptabilité du projet est conditionnée par les jeux d'acteurs internes

- Quelles que soient la qualité énergétique du projet et les subventions associées, certaines situations dans les copropriétés apparaissent bloquantes pour la décision. Ainsi dans l'une des copropriétés enquêtées, le **conflit préexistant au projet** entre le syndic bénévole et une partie des copropriétaires laisse peu de chance d'aboutir.
- Plus fondamentalement, cet immeuble est structuré en deux bâtiments qui payent leurs travaux à part. Un petit bâtiment qui a fait l'objet d'un entretien régulier, et un grand qui est soumis à une injonction de ravalement. Le projet de rénovation est porté par la syndic bénévole qui habite le petit bâtiment et ne sera donc pas concernée par le paiement des travaux. Ceci **réduit sa légitimité à le porter** aux yeux des autres copropriétaires.

“Je ne suis pas directement concernée, sauf que si la copropriété ne fait pas de travaux on va se prendre une amende par la mairie à cause de l'injonction.”

Partie 5

Vers une rénovation énergétique inclusive : comment mieux intégrer la diversité des copropriétés ?

1. Des pratiques en développement chez les professionnels
2. Des pistes d'évolution dans les politiques publiques nationales et locales
3. Les attentes exprimées par les copropriétaires

Vers une rénovation énergétique inclusive : comment mieux intégrer la diversité des copropriétés ?

5.1

Des pratiques en développement chez les professionnels

Les entretiens permettent de faire ressortir des actions déjà à l'œuvre chez les professionnels pour mieux accompagner les copropriétés dans leur projet de rénovation énergétique, en dehors du spectre de la rénovation globale. Il s'agit de pratiques émergentes, d'outils, d'attentes, de nouveaux modèles, qu'il pourrait être intéressant de soutenir.

Une extension du champ d'intervention de l'AMO ?

Actuellement l'intervention d'une AMO auprès d'une copropriété est conditionnée à la capacité de cette dernière à inscrire son projet dans une perspective de rénovation énergétique globale. Cette intervention est alors obligatoire pour toucher les aides et parfois subventionnée. Pourtant l'intervention d'un AMO se révèle tout aussi utile dans les autres cas.

Des acteurs jouent ce rôle pour des copropriétés en dehors du cadre mais leurs moyens sont très limités.

L'**ALEC d'une Métropole** joue ce rôle d'AMO quand une copropriété ne rentre pas dans le circuit de la rénovation globale. *“Je dirais même que notre accompagnement va aller plus loin pour ces dernières”*. Les conseillers investissent plus de temps sur ces copropriétés *“qui ont un projet à 15 % de gain”* car elles se retrouvent seules, et orientent les autres vers un AMO pour un PPT. Toutefois, cette ALEC a dû stopper l'accompagnement de nouvelles copropriétés en raison d'une surcharge de travail.

Les **opérateurs d'habitat** (Urbanis, Soliha...) interviennent à la fois sur des missions d'AMO rénovation énergétique et dans des dispositifs publics de traitement de l'habitat dégradé (OPAH, PIG...). Cela peut leur permettre de faire des ponts en fonction des besoins prioritaires de la copropriété, ex : travaux d'urgence. Mais ces opérations ont un périmètre géographique déterminé et un calendrier restreint qui ne correspond pas forcément au projet de la copropriété.

« On a aussi un rôle de lanceur d'alerte à jouer vis-à-vis des pouvoirs publics locaux. Par exemple, on avait une mission d'AMO sur une copropriété qui avait de gros problèmes de sécurité incendie. On a les a orientés vers le dispositif public. »

Un accompagnement plus ouvert mais qui reste dépendant du fléchage des financements publics

L'approche de certains professionnels interviewés **ne se cantonne plus à la rénovation énergétique**. Par exemple, un AMO privé a développé des missions d'accompagnement de travaux d'adaptation au vieillissement en copropriété. Ils restent toutefois dépendants de l'existence d'un mode de financement des travaux.

Un AMO accompagne les copropriétaires sur la programmation des travaux en **donnant le choix aux copropriétaires sur la nature des travaux**. Mais les modes de financement de cette prestation limitent fortement les possibilités de déroger : *“S'il n'y a pas de gain énergétique possible on s'arrête là”*.

Dans cet accompagnement, le **modèle économique d'un AMO au forfait apparaît comme une garantie d'indépendance** sur la nature du projet. En effet, la rémunération des MOE au pourcentage pousse vers les projets à la fois ambitieux et subventionnés.

« On fait de l'accompagnement à la prise de décision même si elle n'entraîne pas de gain énergétique. »

Un modèle intégré qui accélère mais questionne

Actuellement, l'offre de rénovation énergétique en copropriété prévoit à minima trois étapes de décision en AG (diagnostic, conception, et travaux) et sépare maîtrise d'œuvre et entreprises, ce qui permet de satisfaire les exigences de mise en concurrence propres au droit de la copropriété.

Un regroupement conception + travaux censé permettre de faciliter la décision

L'un des professionnels interviewés en IDF développe une "offre groupée", qui existe par ailleurs dans une Métropole en Région. Après un diagnostic, sous forme "d'études préliminaires" incluant DPE collectif et PPT, la copropriété vote un scénario de travaux sur la base de prix fermes et définitifs.

Ce professionnel, à la fois architecte et BE, travaille avec **des entreprises de travaux sous-traitantes qui sont en mesure de lui fournir des prix**, sans avoir à "faire un appel d'offres, ni à produire un CCTP très complexe".

Il décrit son modèle comme **particulièrement adapté aux petites copropriétés**, car il permet d'amoindrir le coût de transaction de la phase conception, toujours difficile à faire voter. Les coûts d'études sont réduits car intégrés au budget des travaux et surtout la décision est accélérée puisque le vote en AG d'une MOE de conception n'est plus nécessaire.

« Aujourd'hui notre nouveau défi est de s'adapter aux offres groupées qui arrivent, il y en a de plus en plus qui proposent aux copropriétaires les études et les travaux en une seule prestation. Ce sont des groupements d'énergéticiens, de maîtres d'œuvre, d'artisans et d'entreprises. Le saucissonnage que l'on propose habituellement explose complètement. »

Les autres professionnels restent sceptiques vis-à-vis de ce modèle

Il soulève la question de "**l'indépendance**" des copropriétaires à la fois dans les choix de travaux et dans le choix des entreprises. Une fois engagés sur un scénario, les copropriétaires ont-ils leur mot à dire sur les travaux réalisés (concertation en phase de conception) ? Comment ce modèle s'arrange-t-il de la mise en concurrence obligatoire en copropriété ? A minima ce modèle demanderait l'intervention d'un véritable AMO pour garantir l'indépendance de la copropriété.

Une autre critique formulée par un professionnel est liée à **l'insuffisance d'informations à l'issue du diagnostic** pour proposer des scénarios de travaux définitifs que ce soit sur le plan technique, mais aussi au niveau du plan de financement.

Un AMO valorise fortement l'approche séquentielle qui permet à la copropriété de "**dire "stop ou encore" à chaque étape**" et **une maturation de la décision**. En tout état de cause, le modèle intégré s'adresse à des copropriétés qui sont déjà prêtes à prendre la décision de travaux.

« Le modèle étude + travaux me pose question car quand on intervient dans une copro on ne sait pas ce que l'on va faire comme programme de travaux, donc difficile de chiffrer un montant au démarrage. »

Des pistes d'innovation techniques et organisationnelles

Actuellement les solutions connues et utilisées par les professionnels sont conçues pour les grandes copropriétés en chauffage collectif des Trentes Glorieuses. Ils sont en recherche de solutions adaptées aux copropriétés qui sortent actuellement du cadre de la rénovation globale, sans toujours les trouver ou parvenir à les mettre en place.

Une isolation par l'extérieur adaptée aux façades patrimoniales.

Les solutions classiques d'ITE "*mettre 20 cm de laine de roche*" ne conviennent pas et seraient de toute façon refusées par **les ABF qui demandent des "enduits talochés"** plus chers et moins performants. L'un des professionnels souhaite tester un nouvel isolant DIAZEN "*qui se travaille comme un enduit*" mais il n'en n'a pas eu l'occasion, notamment parce que cette technique représente un surcoût important.

Développer les solutions d'optimisation du chauffage collectif

De nouvelles techniques de gestion prédictive des chaufferies collectives se sont développées ces dernières années. Il s'agit de mieux prendre en compte la météo et l'inertie du bâtiment dans le pilotage des températures de consigne, au moyen d'un algorithme. Cette **solution est encore réservée à des immeubles de plus de 100 lots** mais donne des résultats intéressants (environ 20 % d'économie d'énergie). Elle a été préconisée quand ni l'isolation, ni le changement de la chaudière n'étaient faisables en première étape. "*L'avantage est que cela ne coûte presque rien à la copropriété, car le retour sur investissement est très rapide*".

Améliorer l'acceptabilité du passage en eau chaude collective

Cette intervention sur l'eau chaude sanitaire peut constituer un gisement de performance intéressant mais soulève des craintes chez les copropriétaires : passage des tuyaux dans leur appartement, facturation de la consommation d'eau... Un professionnel a eu deux **expériences réussies dans des immeubles où le chauffage était déjà collectif**.

Mutualiser les démarches de rénovation à l'échelle de l'îlot

Un professionnel évoque cette possibilité de travailler avec plusieurs copropriétés géographiquement proches ce qui doit permettre de mutualiser des coûts d'études voire de travaux (ex : échafaudage). Actuellement, **l'Agence Parisienne du Climat expérimente des méthodologies** dans ce sens. Certaines structures juridiques rassemblent déjà des équipes mutualisées par les copropriétés (AFUL, ASL...) et pourraient représenter des points d'entrée. De plus en plus, des demandes groupées apparaissent du côté des copropriétés : "*On a été sollicité par six copropriétés qui veulent faire leur DTG en même temps avec une analyse du chauffage gérée par l'AFUL. Le souci est que l'ANAH ne subventionne pas les ASL et les AFUL.*"

Une plateforme pour coordonner privé et collectif

LOUTRE : un nouvel outil de suivi des projets lancé par l'ALEC et un CPIE d'une Métropole

Depuis novembre 2023, **chaque particulier qui contacte cette ALEC se voit doté d'un compte** sur cette plateforme qui lui permet ensuite de retrouver les informations sur son projet de travaux : préconisations techniques, entreprises, estimation des montants... Elle concerne à la fois les projets en maison individuelle et en copropriété.

La plateforme propose **une priorisation des travaux par étapes**, le conseiller se basant sur les conclusions des diagnostics réalisés. Pour chaque préconisation *“On attribue un numéro entre 0 et 3 à chaque poste de travaux”*. Le particulier peut ainsi revenir sur la plateforme lors d'une seconde tranche de travaux pour compléter.

« Le projet LOUTRE est né en 2016 au moment de la mise en place des PTRE. On y voyait un enjeu de data : au lieu de devoir aller chercher l'information, ce qui est très chronophage, qu'ils puissent consulter l'information et la mettre en ligne directement. »

Une articulation renforcée entre les projets en appartement et de l'immeuble

Cette plateforme vient remplacer deux outils utilisés par beaucoup d'Espace France Renov' : SARENOV et Coach Copro qui ne permettaient pas de faire le lien entre les projets individuels en appartement et les projets collectifs de l'immeuble.

LOUTRE permet d'**orienter les projets de travaux au niveau des appartements vers le projet en copropriété**, en partant de l'adresse :

- Un avertissement s'affiche pour expliquer au particulier les limites d'une rénovation à l'échelle du logement. Il est orienté vers les interlocuteurs déjà identifiés par l'ALEC sur le projet collectif, ou peut en devenir le “réfèrent”.
- Le particulier est orienté vers le conseiller qui s'occupe déjà de l'immeuble, ce dernier peut ainsi faire jouer les synergies avec le projet collectif.

« On a pu faire ces liaisons sur des dizaines d'immeubles où l'on avait des demandes individuelles de changement de fenêtres alors qu'un projet collectif était en cours. »

Une plateforme avec un fort potentiel de développement

La plateforme facilite la consolidation des données au niveau territorial ce qui permet à l'ALEC de produire des cartes avec des chiffres actualisés. L'ALEC constate un **“effet waouh” au niveau des élus** : *“ils ont enfin compris ce qu'on faisait !”*, ce qui laisse espérer davantage de budget pour la politique locale de rénovation énergétique.

Des discussions sont en cours avec l'ANAH afin de rendre la plateforme LOUTRE **interopérable avec la plateforme MaPrimeRenov'**. Ce changement représenterait une simplification pour le particulier qui aurait alors un seul dossier à remplir pour les aides locales et nationales. *“L'administration cherche à développer le “Dites le nous une fois””*.

L'ALEC a obtenu un **financement Européen LIFE** pour permettre l'intervention de conseillers auprès des syndicats sur la base des sollicitations des particuliers sur la plateforme. Un développement technique avec Pouget Consultants est prévu pour *“conseiller le particulier sur ce qu'il doit faire en individuel, en fonction des travaux collectifs”*.

Copie d'écran de la plateforme Loutre

Un avertissement destiné aux particuliers qui ont un projet de rénovation sur leur appartement au sujet de la coordination entre travaux privés et collectifs.

Des préconisations de travaux avec un système de priorisation

Sélectionner mes entreprises

	Montant TTC	Priorisation	Recherche d'entreprises
Études & accompagnement			
Etudes/audits + Parcourir	€	1	
Recommandé par vos soins 0/3			
Audit énergétique			
Assistance à maîtrise d'ouvrage + Parcourir	€		
Maîtrise d'oeuvre + Parcourir	€		
Travaux			

1 = priorité haute
3 = priorité basse

NOUVEAU LOGEMENT

Logement Informations Bâtiment Dimensions Création du projet

En appartement, les possibilités de travaux énergétiques sont limitées sans accord des copropriétaires. Par ailleurs, un projet de rénovation globale sur l'ensemble de la copropriété permet d'optimiser les coûts et d'obtenir un gain énergétique plus important. Vous allez être recontacté par un conseiller afin de coordonner travaux privés et travaux collectifs.

Suivant

Maison individuelle Appartement seul Habitat collectif (dans son ensemble)

Étape suivante

Vers une rénovation énergétique inclusive : comment mieux intégrer la diversité des copropriétés ?

5.2 Des pistes d'évolution des politiques publiques nationales et locales

NB : Ces pistes concernant spécifiquement les copropriétés ont été intégrées dans un document plus général (maison individuelle, approche technique...) de recommandations conclusives du projet B2C2 XP.

Adapter le seuil des 35 % de MPR Copro (1/2)

Le seuil des 35 % de gain de performance énergétique est le critère d'éligibilité à la subvention nationale MPR Copro. Il constitue un point de focalisation des professionnels, car il conduit à exclure une partie des copropriétés de l'aide et de l'accompagnement à la rénovation énergétique.

Des professionnels appellent à une révision de ce seuil pour ouvrir l'aide à davantage de copropriétés.

Les acteurs restent globalement positifs sur ce seuil des 35 % qui est considéré comme un progrès par rapport aux "bouquets de travaux" jugés trop rigides. Ce seuil a l'avantage de la simplicité et son niveau est vu comme un compromis qui "protège des éco-délinquants car il est impossible à atteindre en un seul geste".

Mais ce seuil unique est critiqué car il ne tient pas compte du point de départ, rendant l'aide inaccessible à certaines copropriétés :

- Il marginalise des copropriétés qui n'ont pas de solutions pour arriver au 35 % de gains. *"Les copro classées ABF où l'on ne peut pas faire d'isolation, soit des copro en tout individuel. Elles n'ont aucune solution pour s'en sortir !!!"*.
- Il défavorise celles qui ont une étiquette moyenne, alors qu'il ne garantit pas l'atteinte d'une étiquette performante pour les copropriétés les plus énergivores. *"Pour une copro en G c'est beaucoup plus facile d'atteindre les 35 %, que pour une copro en E"*.
- Ce seuil de progression peut créer de l'incompréhension dans des copropriétés avec plusieurs bâtiments dont l'état initial est différent. *"Ils ont le même programme de travaux, mais ils n'ont pas les mêmes aides"*.

Les acteurs demandent plus de progressivité mais ne sont pas unanimes sur les modalités de révision des critères d'éligibilité :

- Proposer **plusieurs niveaux de gain énergétique** et moduler le montant de l'aide en fonction : *"10 / 20 / 30 / 40 %... pour pouvoir donner un peu à ceux qui font peu car les petites copros ont souvent un gain énergétique moindre"*.
- Moduler le seuil d'éligibilité **en fonction de l'année de construction** de l'immeuble. *"On pourrait imaginer un seuil à 25 % pour les bâtiments d'avant-guerre, et un seuil à 40 % pour ceux d'après-guerre, afin de compenser"*.
- Utiliser le **nombre de kWh/m²/an gagnés** par la rénovation, un gain en valeur absolue plutôt qu'un calcul en pourcentage. *"Pour 100 kWh d'économie vous avez tant, pour 200 kWh c'est plus"*.
- Attribuer une aide en fonction de **l'atteinte d'une classe de DPE** est une piste qui suscite le débat. *"On pourrait passer d'un seuil à un objectif : je te donne tant pour C, et tant pour D"*. Pour les copropriétaires les lettres du DPE sont en effet plus parlantes que le gain financier. Mais en fonction de la lettre de départ ce critère serait inéquitable et renforcerait les effets de seuils.

L'ANAH a lancé en 2024 l'expérimentation **MPR Petite Copro**, qui permet notamment de déroger au seuil des 35 % dans le cadre des opérations (voir annexes). La Région Normandie a également lancé une expérimentation complémentaire en l'étendant aux copropriétés en diffus.

Adapter le seuil des 35 % de MPR Copro (2/2)

Une autre piste : intégrer les travaux récents dans le calcul du gain de performance ?

Les professionnels sont **partagés et prudents** sur cette autre piste d'assouplissement du seuil de 35 % de MPR Copro pour :

- **Tenir compte des travaux d'urgence** qui ne peuvent pas rentrer dans le temps long d'une rénovation énergétique. *“Quand le chauffage est en panne ou que la toiture fuit, c'est complètement impossible de passer par tout le processus DTG etc.”*
- Débloquer les copropriétés qui ont **déjà fait des travaux d'économie d'énergie**. *“Cela signifie qu'elle est déjà dans une dynamique, mais actuellement ces copropriétés sont pénalisées”*.

Mais intégrer de façon systématique “l'historique des travaux” dans le calcul des aides apparaît délicat à mettre en place. D'une part, les syndicats n'ont pas toujours les informations suffisantes sur les travaux passés, et il serait aussi difficile d'attester de leur qualité. En revanche, **l'extension de la pratique des dérogations déjà en vigueur** pourrait permettre de débloquer certaines situations.

« Je sais que l'on pouvait demander à l'ANAH une dérogation locale pour commencer des travaux d'urgence qui soient ensuite pris en compte dans le calcul des aides, mais il faut le demander avant le début des travaux ».

MPR Copro ne suffit pas, même en l'adaptant, des améliorations doivent aussi intervenir sur les autres aides.

En particulier, **l'accès à un prêt collectif pour financer les travaux** en parties communes joue un rôle fondamental dans la décision. *“Les gens réfléchissent en effort mensuel : si tu leur dis 15 000 € tout de suite c'est non, mais si tu leur dis un resto par mois c'est oui”*. Les professionnels déplorent une offre largement insuffisante d'éco-PTZ, et certains demandent “d'assouplir” ses critères.

Pour les copropriétés qui ne parviennent pas à s'inscrire dans le cadre de la rénovation globale, **les certificats d'économie d'énergie sont parfois la seule aide existante**. Mais le montant des CEE est fluctuant, il était faible au moment des entretiens, et même incohérent avec l'objectif d'une première étape qualitative de travaux. *“Actuellement les CEE c'est assez ridicule surtout sur l'isolation. Alors qu'ils sont très élevés sur les pompes à chaleur, c'est n'importe quoi !”*

« Il faudrait pouvoir mettre un bonus sur les CEE quand ils permettent d'atteindre l'étiquette C. »

Mieux articuler travaux privatifs et projet collectif

L'articulation entre travaux sur parties privatives et projet collectif d'amélioration énergétique ressort comme un point faible des projets étudiés en copropriété.

En copropriété : de la rénovation “par étapes” à la **rénovation séquencée**

Les recherches techniques et sociologiques menées dans le cadre de B2C2 XP amènent à constater que la **notion de rénovation performante par étapes ne s'applique pas au contexte des copropriétés**. Elle ne fait pas sens pour les professionnels qui restent attachés à la rénovation globale et performante. Les copropriétaires sont eux dans une logique de rénovation progressive.

L'interprétation du “par étapes” en copropriété est plutôt une approche de rénovation énergétique séquencée. Au sens où il y a **une séquence de travaux collectifs qui doit s'articuler avec des séquences de travaux privatifs**. Ces derniers peuvent avoir lieu en parallèle du projet commun, mais aussi à la suite de ce dernier. Or aujourd'hui les modalités de cette articulation restent très largement impensées.

Mieux **intégrer les travaux privatifs** dans le projet collectif de travaux

Dans le cadre des **diagnostics et des études inciter les professionnels à faire des préconisations plus poussées sur les parties privatives**. Actuellement ces travaux sont considérés comme secondaires ou trop incertains et ne font pas l'objet d'une véritable étude. Ils ne sont pas non plus accompagnés de manière suffisante par la suite.

Clarifier et, au besoin, **étendre la liste des travaux privatifs entre dans le cadre de la notion “d'intérêt collectif”**. Les professionnels ressentent une insécurité juridique sur le vote des travaux qui ne seraient pas clairement désignés comme éligibles, ce qui est très défavorable à leur mise au vote.

Envisager un **bonus de subvention pour des travaux sur parties privatives** réalisés en parallèle du projet global, et conformes aux recommandations des bureaux d'études.

Orienter les **travaux privatifs ultérieurs** au projet commun

Même si la liste des travaux d'intérêt collectif est étendue, l'étude met le doigt sur une réticence de principe des professionnels et des copropriétaires vis-à-vis de ces résolutions. Quoi qu'il en soit, une partie des **travaux privatifs ne se fera pas en même temps que le projet commun** mais à d'autres occasions (ex : mutation, vacance). Il est donc essentiel de penser l'accompagnement de ces travaux privatifs au fil de l'eau pour qu'ils atteignent les niveaux de performance attendue.

Les **prescriptions techniques pour les travaux privatifs pourraient être intégrées au règlement** de copropriété. Cette modification pourrait être votée à l'occasion d'un projet de travaux collectif. Ce type de disposition peut déjà exister pour des équipements qui modifient l'apparence du bâtiment (ex : stores banes) ou impactent la qualité d'usage (ex : isolant phonique sous parquet).

Renforcer la place du DPE collectif par rapport au DPE individuel

Actuellement deux types de DPE coexistent au sein des copropriétés : le DPE individuel par logement qui est le seul valable pour les transactions, et le DPE collectif réalisé pour l'immeuble qui doit être obligatoirement réalisé par toutes les copropriétés d'ici à 2026.

Les DPE individuels perturbent la dynamique du projet collectif de travaux

Les professionnels constatent les écarts importants de classe DPE entre les logements d'un même immeuble, *"tu vas avoir des logements en B et d'autres en E"*. Cela crée une **inégalité dans la progression du DPE individuel** associée au projet collectif de travaux alors que son coût est lui réparti en fonction de la surface des logements.

Les DPE individuels contiennent des préconisations de travaux au niveau du logement. Elles sont jugées particulièrement **"irréalistes" pour les appartements en copropriété**. Ces recommandations sont souvent contradictoires avec celles de professionnels dans le cadre du projet collectif, et peuvent conduire les copropriétaires sur la fausse piste d'un projet exclusivement individuel.

« Au niveau des recommandations du DPE individuel, je ne laisse pas les diagnostiqueurs faire sinon c'est l'hérésie ! »

Les professionnels mettent les copropriétaires à distance des DPE individuels

D'abord, ils **ne l'incluent pas dans le cadre de leur prestation de diagnostics** (PPT-DTG) et s'en tiennent au DPE collectif. *"Les copropriétaires ne le font faire que s'ils ont besoin de vendre ou de louer"*. Ils sont réalisés dans des cas exceptionnels comme les mono propriétés : *"pour être sûr qu'on fait sortir tous les appartements du statut de passoire"*.

Le discours tenu aux copropriétaires **renforce la décredibilisation du DPE individuel**. Les professionnels donnent des astuces aux copropriétés pour améliorer leur DPE individuel : *"communiquer le DPE collectif à leur diagnostiqueur afin qu'il utilise les bonnes données d'entrée"*, voire leur explique comment contourner l'interdiction de location.

« Les DPE individuels varient en fonction du diagnostiqueur. Je leur explique comment utiliser l'article 160 de la loi Climat et Résilience pour contourner ce genre de problème. »

Piste : rendre le DPE collectif valable pour les logements en chauffage collectif ?

Actuellement le DPE collectif n'a pas de valeur dans les transactions immobilières - sauf en cas de vente d'un immeuble. Certains des professionnels interviewés considèrent qu'il serait préférable de pouvoir valoriser le DPE collectif **pour favoriser les projets collectifs de travaux**. *"Le problème est que le DPE collectif ne vaut plus comme DPE individuel, ce qui était le cas avant. Il faudrait le remettre en place !"*

D'autres professionnels considèrent en revanche que la mise en place de cette équivalence pourrait **pénaliser les copropriétaires qui ont déjà fait des travaux** d'économie d'énergie à titre individuel. *"C'est un vrai biais pour des copropriétaires qui ont fait de l'isolation par l'intérieur"*. Ou encore certains soulignent que cela aurait un **effet désincitatif sur les propriétaires bailleurs** dont les logements ont une note faible par rapport à celle de l'immeuble.

Des modalités de soutien des collectivités à faire évoluer (1/2)

Quand elles existent, les aides des collectivités à la rénovation des copropriétés se basent sur le seuil national de 35 % et/ou poussent à un niveau de performance supérieur, parfois en les adossant à l'obtention d'un label. Pour mieux intégrer la diversité du parc des copropriétés, pourrait-il y avoir un intérêt à soutenir une étape de travaux intermédiaires, qualitative du point de vue de la performance énergétique laissant la porte ouverte à l'atteinte d'un seuil BBC ultérieurement ?

Des politiques locales de soutien encore très disparates en fonction des métropoles.

La capitale fournit un exemple d'une politique à la fois intense et continue depuis plus d'une décennie, avec le programme Eco-Rénovons Paris. De plus, cette politique se double des aides apportées par La Métropole du Grand Paris qui renforcent encore l'incitation des copropriétés. Ainsi, les copropriétés accèdent à des aides aux études (DTG, MOE de conception), le financement intégral de l'AMO financière et des aides aux travaux ; ce qui fait dire à un professionnel parisien : *"il y a tellement de pognon qui est mis par la Ville, que l'on est submergé !"*.

À l'extrême inverse, dans une grande métropole du Sud de la France, les copropriétés n'ont accès à aucune aide locale sur la rénovation énergétique, ni sur les études, ni sur les travaux. Elles doivent se contenter des aides nationales. En outre, les hésitations répétées dans la mise en place de mesures locales de soutien créent un effet de *"stop and go"* désincitatif pour les copropriétés.

« Il y a quelques années nous avons une aide de 3000 € par logement, mais ils ont très rapidement arrêté car on est arrivé avec plein de copropriétés ce qui a vidé l'enveloppe. Le plus difficile est qu'ils ont arrêté l'aide sans nous prévenir ! »

La décision de modifier les aides s'inscrit dans des jeux d'acteurs locaux à plusieurs échelles.

La potentialité d'un niveau d'aide intermédiaire entraîne des réactions contrastées parmi les acteurs dont le soutien serait nécessaire à son déploiement :

- Chez les **professionnels** qui accompagnent les copropriétés, certains peuvent y trouver leur intérêt : *"la SEM locale était intéressée par cette première étape BBC car ça nourrit son activité"* ; tandis que d'autres s'estiment déjà surchargés par la rénovation globale.
- Au sein des **services des collectivités**, ce sujet est susceptible d'entraîner des divergences entre les services Habitat qui *"ne veulent pas rajouter de conditions"* et le service Développement Durable *"favorable au pas-à-pas à condition que ce soit bien accompagné"*.
- Les **structures France Renov'** peuvent se montrer réticentes à communiquer sur une nouvelle aide auprès des copropriétés. Certaines ont pu être échaudées par la mise en place, puis le retrait, de dispositifs d'aides, ce qui décrédibilise leur accompagnement auprès des copropriétaires.

« Effinergie est venu présenter le projet B2C2 au club des acteurs. C'est un lieu d'entre soi sur la rénovation énergétique des copropriétés, avec les principaux acteurs locaux ».

Des modalités de soutien des collectivités à faire évoluer (2/2)

Des aides locales aux travaux inadaptées voire contre-productives sur la performance énergétique

Non seulement certaines collectivités n'ont pas de dispositifs d'aide à la rénovation énergétique, mais des subventions proposées dans le cadre de leur politique d'amélioration de l'habitat vont à l'encontre des projets collectifs incluant l'amélioration de la performance énergétique.

- Ainsi des collectivités aident les **ravalements de façade sans conditionner cette subvention à l'isolation par l'extérieur**. *“Ce serait complètement idiot de rester sur un coup de peinture !”*
- Ou encore des **subventions sont proposées à titre individuel pour des travaux mono-gestes** sans préoccupation pour l'existence d'un projet collectif. *“Si tu changes tes fenêtres ou ta chaudière cela peut rentrer dans le cadre du dispositif”.*

Dans le cadre d'Econorénovons Paris, **un seuil d'aide intermédiaire est proposé** pour des travaux donnant lieu à un gain de 15 % d'économie d'énergie, **mais celle-ci serait peu incitative**. Le montant de l'aide est faible *“ça représente 500 € par logement”*, et il ne permet pas de se combiner avec les aides nationales qui sont déclenchées à partir de 35 % d'économie d'énergie. Une réflexion pour un seuil intermédiaire national pourrait être engagée.

« Il faut que l'on arrête de filer des sous à des copropriétaires pour des travaux dispersés, il faut focaliser cela dans la dynamique collective. »

Une convergence sur la nécessité de renforcer les aides aux études, et de les adapter aux petites copropriétés.

Plus que les aides aux travaux, les professionnels s'accordent sur **une priorité : orienter les aides locales vers les études**. Ils mentionnent notamment des cas où les copropriétés ont mené au bout leur projet de travaux, même sans aide sur les travaux. *“Une fois que la dynamique est lancée en général ça marche”.*

La **doctrine actuelle au niveau national est de davantage rendre obligatoire** les études en copropriété. L'effet pervers est alors que ces études soient attribuées au moins-disant sans intention de voter des travaux par la suite. *“Il faudrait subventionner la réalisation des PPT, même si c'est obligatoire !”*. Une aide locale, généralement assortie d'un cahier des charges, permet de maximiser la qualité de la démarche.

Toutefois, les aides aux études auraient **besoin d'être mieux adaptées aux petites copropriétés**.

- Sur le seuil de gain, l'objectif des 35 % induit des préconisations irréalistes qui brouillent les pistes *“par exemple mettre une PAC alors qu'on n'a pas la place”*.
- Sur la nature des études, en s'ajustant mieux à leurs besoins. *“Le CDC va beaucoup trop loin, les petites copropriétés n'ont pas besoin de quelque chose d'aussi poussé”*.
- Le financement en fonction du nombre de lots est moins bien adapté que celui sous forme de *“chèque”* (montant fixe) qui compense l'absence d'économie d'échelle dans les petites copropriétés.

« L'effet levier de 500 € investi sur la phase étude est plus élevé qu'en l'investissant sur la phase travaux ».

Vers une rénovation énergétique inclusive : comment mieux intégrer la diversité des copropriétés ?

5.3

Les attentes exprimées par les copropriétaires

Les attentes exprimées par les copropriétaires

Même s'ils sont moins prolixes que les professionnels sur ce sujet, les copropriétaires évoquent aussi des changements de politiques publiques et dans l'approche des professionnels pour mieux intégrer la diversité des copropriétés dans la rénovation énergétique.

Sortir de l'injonction paradoxale entre rénovation globale et progressive

- Actuellement les dispositifs d'incitation à la rénovation énergétique ne sont pas alignés entre études obligatoires et subventions.

“C'est complètement incohérent. D'un côté on nous oblige à faire un PPT d'ici 2025 qui vous propose des travaux étalés sur dix ans. De l'autre on vous donne des aides uniquement si vous faites les travaux en une fois”.

Une remise en question d'un seuil unique à 35 % pour MPR Copro

- De la même façon que les professionnels, les copropriétaires appellent à plus de progressivité dans les subventions à la rénovation énergétique.

“Dans l'idéal ce qu'il faudrait faire c'est supprimer ce seuil de 35 %, que la subvention soit proportionnelle aux investissements.”

Mieux articuler les injonctions d'urbanisme avec la performance énergétique

- Les injonctions qui ne mentionnent pas l'objectif de rénovation énergétique donnent du grain à moudre aux opposants : *“les copropriétaires préféreraient se contenter d'un coup de peinture”*

Mettre le confort d'été au cœur de la rénovation énergétique

- Il s'agit d'une **préoccupation montante dans les copropriétés**. L'inconfort en période de canicule serait à l'origine de demandes de diagnostic, ce qui n'était pas le cas il y a encore quelques années. Les copropriétaires craignent aussi l'installation de climatiseurs individuels, bruyants et inesthétiques. *“Je pense que ça peut intéresser davantage que les économies d'énergie car ça touche au confort d'été”.*
- Les **professionnels ne mettraient pas suffisamment en avant ces bénéfiques** de la rénovation énergétique alors qu'ils sont un levier d'attractivité des travaux. Les effets sur le confort d'été sont particulièrement difficiles à appréhender pour les copropriétaires. *“Tant que les travaux ne sont pas faits, les gens ne s'en rendent pas compte. Autant pour l'hiver on voit les économies de chauffage sur la facture mais en été non. Pourtant les immeubles qui ont fait de l'isolation disent en ressentir un grand bénéfice sur le confort autant en hiver qu'en été”.*
- L'un des immeubles enquêtés a organisé une **campagne d'achat groupé de stores bannes**. Une pratique relativement courante pour le remplacement des fenêtres, mais pas encore pour les protections solaires. *“On prend les devants car on n'a pas envie de voir pousser les pompes à chaleur sur les balcons”.*

Conclusion

Conclusion (1/2)

Cette enquête nous aura permis d'étudier des copropriétés en marge de la rénovation globale qui sont en réalité les cibles potentielles d'une méthodologie de rénovation performante "par étapes". Mais **l'acceptabilité de cette approche "par étapes", telle que conçue pour la maison individuelle, est faible en copropriété** :

- Pour les professionnels interviewés, leur activité et leur stratégie repose aujourd'hui sur la rénovation globale et les dispositifs d'incitation associés.
- Pour les copropriétaires, l'atteinte d'un seuil de gain énergétique n'est pas un objectif prioritaire en soi.

Nos réflexions d'équipe aboutissent à l'idée qu'il serait préférable de lui substituer une approche de "rénovation séquencée" qui cherche à mieux articuler d'un côté une intervention groupée sur les parties communes, et de l'autre des travaux en parties privatives.

Les résultats de cette étude ouvrent des réflexions plus qu'elle n'apporte de réponses. En particulier elle pointe le **grand écart entre les groupes d'acteurs impliqués** dans la rénovation énergétique des copropriétés sur la définition de l'objectif à atteindre.

- Pour les copropriétaires, l'énergie fait bien partie des points à traiter lors d'une rénovation, mais il n'est ni le seul, ni même le principal. Ainsi, le seuil unique des 35 % de gain est contesté.
- Les professionnels valident globalement ce seuil et organisent leur travail autour de celui-ci, même s'ils souhaitent plus de progressivité pour intégrer davantage de copropriétés dans le cadre des aides.
- Les institutionnels considèrent que ce seuil est insuffisant, car il ne correspond pas à une rénovation globale permettant d'atteindre le niveau BBC. Or seules les rénovations BBC permettront de s'inscrire dans la trajectoire des objectifs climatiques nationaux.

Cette enquête part du constat empirique qu'un nombre certain de copropriétés sont exclues de la rénovation énergétique performante, car leur projet n'atteint pas le seuil de gain de 35 % associé à MPR Copro. **L'étude permet de décrire les mécanismes de cette marginalisation d'une partie du parc.** Il s'agit d'un "effet de système" (non intentionnel) à la fois lié :

- Au cadre institutionnel d'incitation à la rénovation énergétique qui conditionne à ce seuil unique (35%) l'accès aux subventions et à l'accompagnement associé. Cela crée des discriminations entre les copropriétés selon leurs caractéristiques et leur historique, mais aussi parfois entre les bâtiments d'une même copropriété ce qui crée un sentiment d'injustice. Cela crée également des inégalités entre les logements d'un même immeuble qui ne bénéficient pas tous au même niveau du projet de rénovation, alors qu'ils le financent de façon équivalente.
- Aux stratégies des professionnels qui entretiennent la croyance selon laquelle toutes les copropriétés ou presque sont en mesure d'atteindre le seuil de 35 % de gains énergétiques. Pourtant, ils opèrent un tri drastique en amont qui élimine celles qui ne seraient pas éligibles, ce qui paraît rationnel compte tenu des conditions de marché et réglementaires qu'ils subissent.

Au final, le **statu quo sur les règles actuelles entraîne un risque de dynamique de rénovation énergétique à deux vitesses**. Elle séparerait les copropriétés "privilegiées" qui entrent dans le cadre institutionnel et bénéficient d'un haut niveau d'aide et d'accompagnement, et les "reléguées" qui en resteraient exclues. Or les passoires thermiques concernées par l'interdiction de location sont plus souvent situées dans des copropriétés cumulant les handicaps pour rentrer dans le cadre institutionnel (voir le [cas de l'île de France](#)).

Conclusion (2/2)

Compte tenu de ce risque et des mécanismes de marginalisation associés, il nous semble opportun que le cadre institutionnel d'incitation à la rénovation énergétique intègre un nouvel objectif. **Une rénovation énergétique inclusive chercherait à intégrer une plus large diversité du parc de copropriétés dans le cadre des incitations et des aides.** Il s'agit donc de prôner une approche segmentée de la rénovation énergétique en copropriété, même si celle-ci s'éloigne du modèle de la rénovation globale et performante. Les professionnels ont fait plusieurs propositions de pistes d'action qui vont dans ce sens (voir dernière partie de ce rapport).

En 2024, plusieurs institutions ont lancé des expérimentations dont le point commun est d'accompagner dans des travaux de rénovation énergétique des copropriétés qui n'atteignent pas le seuil des 35 %. C'est le cas de l'ANAH avec l'expérimentation Petites Copropriétés qui s'applique dans des zones d'opérations programmées (OPAH, PIG...). La Région Normandie a également lancé une expérimentation dans ce sens avec une zone d'intervention élargie. Il serait **essentiel de suivre l'impact de ces expérimentations sur le terrain** pour réfléchir à la manière de réintégrer leurs enseignements dans le cadre institutionnel ordinaire, car il est vraisemblable que leur portée ira au-delà des seules "petites" copropriétés (= moins de 20 lots).

Une **rénovation énergétique inclusive doit aussi mieux tenir compte des logiques de décision des copropriétés** qui sont analysées dans ce rapport. Ainsi une copropriété qui décide d'une rénovation n'est pas plus "rationnelle" d'un point de vue technoéconomique qu'un ménage en maison individuelle. La copropriété ne raisonne pas comme pas comme un "maître d'ouvrage professionnel" de type HLM. Elle intègre dans sa décision une hiérarchie de préférences spécifiques, "*la peinture de la cage d'escalier*", et même des préoccupations affectives "*l'attachement à la belle façade*".

La pression du conformisme de la rénovation énergétique globale, relayé par les professionnels et les institutions, apparaît en **décalage avec les préoccupations légitimes des copropriétaires pour lesquels d'autres dimensions de rénovation priment** sur l'atteinte d'un seuil de performance énergétique, qu'il s'agisse de 35 % ou du BBC.

- la priorité à donner à des travaux structurels compte tenu du caractère vieillissant du parc concerné par le phénomène d'exclusion des - 35 %.
- la volonté de conserver des équipements en état de fonctionnement, parfois même récemment changés, plutôt que de les remplacer par des équipements neufs et performants.
- l'exigence de conservation des qualités architecturales de l'immeuble qui sont une ressource identitaire et sociale pour les habitants, tout autant que ses qualités d'usage qui font leur qualité de vie au quotidien.
- une véritable prise en compte du confort d'été qui est une demande montante dans les copropriétés, mais dont la rénovation énergétique globale s'accommode mal jusqu'à présent.

Ainsi pour les copropriétaires, le "globale" de rénovation globale ne prend pas le même sens que pour les professionnels, car il ne renvoie pas exclusivement à l'énergie, mais à l'ensemble des dimensions à intégrer dans la rénovation.

Annexe

Expérimentation ANAH “Petites copropriétés”

Actualités Anah

Délibération 2023-49 du CA du 06/12/23 relative au régime d'aide expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots ou moins

Objet : encourager et faciliter la rénovation énergétique des copropriétés de petite taille, situées en centre ancien et qui, du fait de leurs spécificités, ne sont pas en mesure de prétendre soit au dispositif « Ma Prime Rénov' Copropriétés » en entier (non atteinte des 35 % de gain énergétique) , soit de façon non satisfaisante (pas d'accès aux primes et bonifications associées)

Durée ?

→ 3 ans (demandes d'aides déposées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026)

Où ?

- en périmètre OPAH RU , OPAH CD ou POPAC
- pour celles en difficulté, elles doivent être identifiées dans l'opération programmée

Quelle copropriété ?

- 20 lots d'habitation au maximum, y compris ceux utilisés en résidence secondaire ou qui sont vacants
- usage prépondérant d'habitation = 65 % des lots principaux ou 65 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale (article 15H du RGA)
- seuil calculé à l'échelle de l'ensemble des immeubles de la copropriété concernés par les travaux
- toujours le délai d'ancienneté de 15 ans

Expérimentation ANAH “Petites copropriétés”

Actualités Anah



Délibération 2023-49 du CA du 06/12/23 relative au régime d'aide expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots ou moins (suite)

Conditions ?

- un audit ou un diagnostic technique global
- la démonstration que les immeubles sont dans l'impossibilité d'atteindre le gain de performance énergétique de 35 % pour des raisons de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales dûment justifiées
- scénario de travaux de rénovation énergétique portant sur les parties communes, les équipements communs, les parties privatives d'intérêt collectif

!/\ aucune subvention de la part de l'ANAH si le gain de performance énergétique de 15 % ne peut être atteint

Expérimentation ANAH “Petites copropriétés”

Actualités Anah



Délibération 2023-49 du CA du 06/12/23 relative au régime d'aide expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots ou moins (suite)

Quelle(s) aide(s) ?

- financement de l'assistant à maîtrise d'ouvrage (= l'accompagnateur de la copropriété)
50 % max du montant HT de la dépense subventionnable, dans la limite de 1000€ par lgt et au minimum 3000€ (montant forfaitaire plancher)

- aide socle au syndicat de copropriétaires :
 - pour les copropriétés « de droit commun » : 30 % du montant HT des travaux subventionnables au titre de la performance énergétique dans la limite d'un montant total de travaux de 25k€ HT / lgt, quel que soit le statut d'occupation (résidence principale, secondaire, logement vacant)
 - pour les copropriétés en difficulté, l'aide socle est calculée selon les conditions et plafonds de taux définis pour les copropriétés en difficulté

- bonifications et primes
 - copropriété fragile ou en difficulté : + 20points pour l'aide socle
 - sortie de passoire thermique : + 10 points
 - primes individuelles : pour les ménages modestes (1500€) et très modestes (3000€)