



**HAL**  
open science

# La rénovation énergétique du parc de copropriété français : enjeux et limites

Lucien Fabre

► **To cite this version:**

Lucien Fabre. La rénovation énergétique du parc de copropriété français : enjeux et limites. Architecture, aménagement de l'espace. 2023. dumas-04161478

**HAL Id: dumas-04161478**

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04161478v1>

Submitted on 13 Jul 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



**HAL**  
open science

# La rénovation énergétique du parc de copropriété français : enjeux et limites

Lucien Fabre

► **To cite this version:**

Lucien Fabre. La rénovation énergétique du parc de copropriété français : enjeux et limites. Architecture, aménagement de l'espace. 2023. dumas-04161478

**HAL Id: dumas-04161478**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04161478>**

Submitted on 13 Jul 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

The background features a series of vertical, semi-transparent lines in shades of grey and purple, overlaid on a background of layered, wavy shapes in warm tones like beige, orange, and red. The overall effect is that of a stylized architectural or urban plan.

# MÉMOIRE DE FIN D'ÉTUDES

*“La rénovation énergétique du parc de copropriété français : enjeux et limites”*

Mémoire de Master 2  
Mention : Urbanisme et aménagement  
Parcours : Urbanisme et Projet Urbain (UPU)

Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine (IUGA)  
Année universitaire 2022-2023

## Mémoire de fin d'études

*Apprenti chargé de mission - URBANIS Grenoble*

**« La rénovation énergétique du parc de copropriété français : enjeux et limites »**

*Présenté par Lucien FABRE*

*Mémoire de Master 2*

Mention : Urbanisme et aménagement

Parcours : Urbanisme et Projet Urbain (UPU)

**Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine (IUGA)**

Sous la direction de Mme Paulette DUARTE

Tutrice professionnelle Julie HURET

Année universitaire 2022-2023

---

## Notice bibliographique

Projet de Fin d'Études **Master 2 Urbanisme et Projet Urbain (UPU)**

**Auteur/Autrice** : FABRE Lucien

**Titre du Projet de Fin d'Études** : « *La rénovation énergétique du parc de copropriété français : enjeux et limites* »

**Date de soutenance** : 07/07/2023

**Organisme d'affiliation** : Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine

**Organisme dans lequel le stage a été effectué** : URBANIS Grenoble

**Directeur/directrice du Projet de Fin d'Études** : DUARTE Paulette

**Collation** : Nombre de pages : 103 / Nombre d'annexes : 5 /  
Nombre de références bibliographiques : 28

**Mots-clés analytiques** : Copropriété ; Rénovation énergétique ; Politique publique ; Logement ; Diagnostic Énergétique

**Mots-clés géographiques** : Grenoble ; Quartier Village Olympique ; Villard-de-Lans ; Voiron ; Quartier Renaudie

## Résumé

Le sujet de mon projet de fin d'études porte sur la rénovation énergétique des bâtiments en copropriété. Ce mémoire interroge les défis liés à la rénovation des bâtiments et le rôle des différents acteurs, en particulier les pouvoirs publics, dans la mise en œuvre de tels projets. L'objectif final est d'identifier les limites financières, techniques et les limites des dispositifs publics qui entravent la réalisation de projets de rénovation énergétique en copropriété. Ce mémoire a été réalisé dans le cadre de mon apprentissage au sein du cabinet URBANIS, lors duquel j'ai travaillé sur divers projets, notamment ceux liés aux incitations pour la mise en place de projets de rénovation énergétique en copropriété. Grâce à ces différentes missions et aux entretiens que j'ai menés, j'ai pu me faire une idée des avantages et des limites de ce type de projets, et ainsi proposer des alternatives aux freins et obstacles existants.

**MOTS CLÉS** : Copropriété ; Rénovation énergétique ; Politique publique ; Logement ; Diagnostic Energétique

## Summary

The subject of my final year project is the thermal renovation of condominium buildings. This dissertation question the challenges involved in renovating buildings and the role of the various parties involved, in particular the public authorities, in implementing such projects. The ultimate aim is to identify the financial and technical limitations and the limits of public schemes that stand in the way of thermal renovation projects in condominiums. This dissertation was written as part of my apprenticeship at URBANIS, during which I worked on various projects, in particular those relating to incentives for implementing energy renovation projects in condominium buildings. Thanks to these various assignments and the interviews I conducted, I was able to form an idea of the advantages and limitations of this type of project, and to propose alternatives to the existing obstacles and disincentives.

**KEY WORDS**: Co-ownership/Condominium ; Energy-saving renovation ; Public policy ; Housing ; Energy diagnosis

---

## Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont contribué au succès de mon alternance et qui m'ont aidée lors de la rédaction de ce mémoire.

Tout d'abord, je souhaite sincèrement remercier Madame Paulette Duarte, ma directrice de mémoire et enseignante à l'université de Grenoble, pour sa disponibilité et ses précieux conseils qui ont enrichi ma réflexion.

Je remercie également toute l'équipe pédagogique de l'université de Grenoble et les intervenants professionnels responsables de ma formation, pour avoir assuré la partie théorique de celle-ci.

Je tiens à témoigner toute ma reconnaissance à l'équipe d'URBANIS Grenoble et les remercie pour cette agréable année passée ensemble. Je tiens à remercier spécialement Julie Huret, Anne-Cécile Brenas et Aude Leygnac à la fois pour leur appui dans la réalisation de ce travail mais aussi pour la transmission progressive des compétences.

Merci à Aude Leygnac et Paul Minard, pour m'avoir accordé des entretiens et avoir répondu à mes questions sur la thématique de la copropriété, ainsi que leur expérience personnelle. Ils ont été d'un grand soutien dans l'élaboration de ce mémoire.

Enfin, je remercie mes proches pour leur soutien constant et leurs encouragements.

---

## Table des matières

**Introduction.....9**

**Chapitre I / La copropriété : Histoire, fonctionnement et enjeux... 13**

1.1. Le fonctionnement d'une copropriété .....14

1.1.1. L'organisation structurelle du bâtiment : les caractéristiques physiques d'une copropriété.....14

1.1.2. L'organisation fonctionnelle du bâtiment .....15

1.2. Les grandes typologies de copropriétés .....20

1.2.1. Les petites copropriétés anciennes - avant 1949 .....20

1.2.2. Les copropriétés des années 1950-1959 .....21

1.2.3. Les copropriétés des 30 glorieuses 1960-1974 .....22

1.2.4. Les copropriétés des années 1975 - 2000 .....23

1.3. L'état du parc de copropriété français .....24

1.3.1. Etat des lieux du parc de copropriété en France de 1945 à 1984.....24

1.4. Les difficultés rencontrés.....27

1.4.1. Caractériser la copropriété : indicateur de fragilité et de dégradation.....28

**Chapitre II / La rénovation énergétique en copropriété : Une mesure devenue aujourd'hui nécessaire ..... 30**

2.1. Origines, enjeux, actions et acteurs de la rénovation énergétique des bâtiments.....30

2.1.1. Les politiques d'habitats d'après-guerre : entre constructions et reconstructions du parc de logements..... 30

2.1.2. Aux origines de la rénovation énergétique des bâtiments ..... 31

2.1.3. L'action des pouvoirs publics en matière des copropriétés ..... 33

2.2. L'évaluation de la dégradation du parc privé par les politiques publics, et la mise en place de différentes approches et niveaux d'intervention ..... 35

2.2.1. Les 4 niveaux d'intervention des dispositifs publics ..... 35

2.3. La réalisation de travaux de rénovation énergétique : Quels outils ? Quels financements ?..... 40

2.3.1. Le diagnostic multicritère : porte d'entrée de l'intervention ..... 40

2.3.2. Le Diagnostic de performance énergétique collectif (DPE) ..... 42

2.3.3. Les aides au financement des travaux..... 44

2.4. La mise en place et le déroulement de deux outils de traitement : L'AMO en diffus et l'OPAH-CD ; Deux niveaux d'intervention publique ..... 47

2.4.1. La prévention : dans une démarche de transition énergétique, s'appuyer sur le volontariat des copropriétés..... 47

2.4.2. Le redressement : traiter globalement pour redresser durablement..... 54

<b>Chapitre III / Les limites à la rénovation énergétique des copropriétés</b>	<b>62</b>
3.1. Les limites des dispositifs publics et de leur financement.....	62
3.1.1. Exemples des limites financières aux dispositifs publics locaux et nationaux.....	64
3.1.2. Les limites aux aides régionales et européennes.....	67
3.1.3. Vers quelles évolutions des dispositifs publics et de leur financement ?.....	68
3.2. Les limites techniques .....	69
3.2.1. Les limites techniques à une échelle macro .....	70
3.2.2. Les limites techniques à une échelle micro.....	78
3.2.3. Quelles réponses aux limites techniques dans les projets de rénovation énergétique des copropriétés ? .....	84
3.3. Autres freins à la rénovation énergétique des copropriétés .	86
3.3.1. Culture copropriété .....	86
3.3.2. Les freins organisationnels.....	87
3.3.3. Environnement urbain difficile .....	87
3.3.4. Le recrutement des bons interlocuteurs .....	87
<b>Conclusion et ouverture.....</b>	<b>89</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>92</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>94</b>
<b>Sigles et abréviations utilisés .....</b>	<b>97</b>
<b>Table des matières .....</b>	<b>99</b>

<b>Table des figures.....</b>	<b>100</b>
<b>Table des photos.....</b>	<b>102</b>

## Introduction

Selon le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, en France en 2018, l'empreinte carbone liée à l'habitat représentait 22% de la consommation de Gaz à Effet de Serre (GES)<sup>1</sup>.

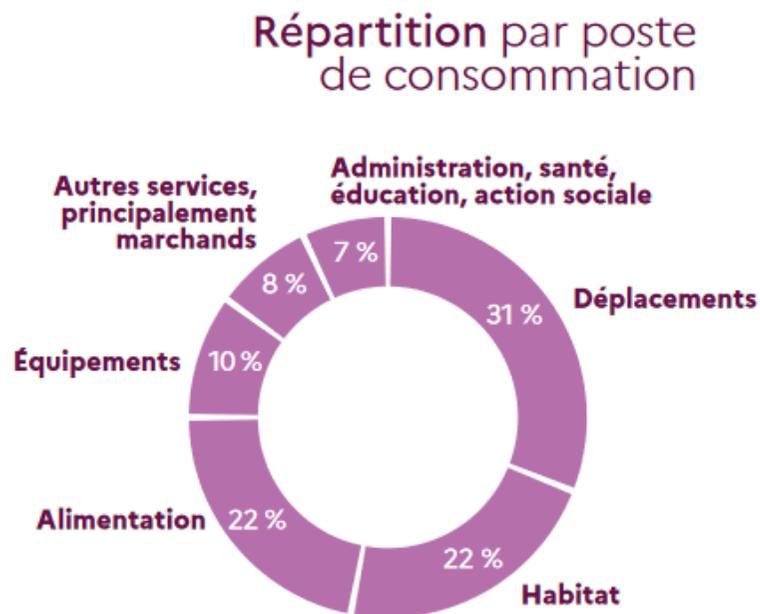


Figure 1 : Empreinte carbone par poste de consommation en France en 2018 –  
Source : Datalab - Chiffres clés du climat 2022

Le secteur du bâtiment occupe la deuxième place en termes d'émissions de GES en France, ce qui en fait un acteur clé pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Les travaux de rénovation énergétique sur ce secteur jouent un rôle essentiel non seulement dans la lutte contre le changement climatique, mais aussi dans l'amélioration du confort des logements et la réduction des dépenses énergétiques des ménages.

En France, il existe actuellement près de 5 millions de logements qui sont classés comme étant des "passoires énergétiques" en raison de leur mauvaise isolation, ainsi que 450 000 logements considérés comme indignes en raison de leur état de dégradation. Afin de promouvoir une rénovation plus large des logements et des bâtiments tertiaires, et d'accélérer les économies d'énergie, de nouvelles formes d'actions et de financements sont mises en place. La rénovation énergétique, qu'il s'agisse des logements privés, des logements sociaux, des petites et moyennes entreprises (TPE/PME) ou des bâtiments publics, est l'un des secteurs prioritaires du plan national de relance et de résilience (PNRR 2020). Ce plan alloue un budget de 6,7 milliards d'euros sur une période de deux ans spécifiquement pour soutenir ces initiatives de rénovation énergétique.

Le Gouvernement mobilise également des leviers législatifs et réglementaires pour accélérer les efforts en matière de rénovation énergétique. C'est le cas de la loi climat et résilience, promulguée le 22 août 2021, qui vise à lutter contre le dérèglement climatique en France en réduisant les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% d'ici 2030. Cette loi a engendré plusieurs mesures dans le

<sup>1</sup> Ministères Écologie Énergie Territoires ; « Datalab - Chiffres clés du climat 2022 » ; 2022 ;

domaine de l'amélioration de l'habitat, avec notamment le gel des loyers des logements les plus énergivores depuis le 1er janvier 2023. Ces mesures s'inscrivent dans une démarche globale visant à atteindre les objectifs environnementaux fixés par la loi climat et résilience.

Les problèmes de dégradation et de précarité énergétique dans les immeubles d'habitation en copropriété revêtent une importance particulière car ils sont étroitement liés aux enjeux sociaux et financiers des ménages et des copropriétés elles-mêmes. Ces logements sont pour certains occupés par des propriétaires à faibles revenus, voire très modestes, qui rencontrent parfois des difficultés de gestion au sein de la copropriété, telles que des impayés de charges ou des problèmes de dégradations. Ces obstacles entraînent des réticences et des difficultés à prendre des décisions concernant les travaux de rénovation énergétique de leur immeuble, ce qui perturbe le bon déroulement des projets. Malgré la mise en place de subventions et d'accompagnements visant à favoriser ces travaux d'économies d'énergie, de nombreux points de blocage subsistent. Ainsi, il est fréquent de rencontrer des freins d'ordre financier, technique, liés aux dispositifs publics ou à la mobilisation des copropriétaires lors de la réalisation de projets de rénovation énergétique en copropriété.

La rénovation énergétique d'un logement est un ensemble de travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment, c'est-à-dire à réduire les pertes d'énergie liées à la consommation de chauffage, d'électricité, d'eau chaude, etc. Cette rénovation peut inclure l'isolation thermique, le remplacement de fenêtres,

l'installation d'un système de ventilation performant, la mise en place d'un système de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, pompe à chaleur, etc.) et d'autres améliorations visant à réduire la consommation d'énergie. Les enjeux de la rénovation énergétique sont multiples. Tout d'abord, la rénovation énergétique permet de réduire la facture énergétique des ménages, en limitant leur consommation d'énergie. Elle permet également de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de contribuer à la lutte contre le changement climatique et peut aussi contribuer à la valorisation du patrimoine immobilier en augmentant la valeur de revente ou de location des biens rénovés.

Les dispositifs publics en faveur de la rénovation des copropriétés du territoire français débutent à la fois après la seconde guerre mondiale avec la période de reconstruction et de développement de l'offre de logement, et à la fin du XXème siècle avec l'apparition des enjeux environnementaux liés à l'habitat. C'est à cette période que la question de la rénovation énergétique est devenue une clé importante des politiques de la ville et qu'elle s'est massifiée, pour en devenir un enjeu central aujourd'hui.

Les dispositifs publics en faveur de l'habitat font référence aux mesures, aux programmes et aux politiques mis en place par les autorités publiques pour soutenir et améliorer les conditions de logement. Ces dispositifs visent généralement à promouvoir, à travers différentes actions, l'accès à un logement décent, à encourager la rénovation énergétique, à lutter contre l'habitat insalubre, à favoriser la construction de logements sociaux ou abordables, et à promouvoir des pratiques durables dans le secteur de l'habitat. Les dispositifs publics en faveur de l'habitat peuvent prendre différentes formes, tels que des subventions, des prêts à taux réduit, des avantages fiscaux,

des incitations financières, des programmes d'accompagnement technique, des réglementations sur les normes de construction, des programmes de rénovation urbaine, ...

Cependant, malgré les nombreux dispositifs mis en place à ce jour en faveur de l'habitat et qui continuent à évoluer d'années en années, des limites à la réalisation de projet de rénovation énergétique en copropriété subsistent. Par limites on entendra, les contraintes, les obstacles ou les barrières qui peuvent entraver la mise en place ou le bon fonctionnement d'un projet, d'un dispositif ou d'une initiative.

Le sujet de mon projet de fin d'étude abordera les enjeux liés à la rénovation des copropriétés, au rôle des acteurs et notamment des pouvoirs publics dans la mise en place de ce type de projet. Celui-ci cherche à mettre en avant les limites financières, techniques et les limites aux dispositifs publics rencontrés dans la réalisation de projet de rénovation énergétique en copropriété.

Ce mémoire tente de se positionner du point de vue d'un opérateur qui a pour mission de conduire et animer les dispositifs publics. Dans le cadre de mon apprentissage au sein de l'entreprise URBANIS, j'ai eu l'occasion de travailler sur des projets divers et notamment sur des dispositifs d'aide à la mise en place de projet de rénovation énergétique en copropriété. L'entreprise se donne pour missions :

- de réaliser des études habitat et conseiller les acteurs publics dans la mise en œuvre de leurs politiques de l'habitat,
- d'accompagner les propriétaires dans la réhabilitation de leur logement/immeuble afin de requalifier et adapter l'habitat ancien,
- d'accompagner les copropriétés fragiles ou dégradées dans des opérations de redressement,

- et d'accompagner les projets de rénovation énergétique de l'habitat privé.

J'ai donc pu à travers ces différentes missions, me faire un avis des limites et des avantages à la mise en place de projets de rénovation énergétique en copropriété.

Ainsi, face aux enjeux de la rénovation énergétique, des actions et des projets sont mises en œuvre sur le territoire national, mais il arrive que ceux-ci puissent rencontrer un certain nombre de limites à leur efficacité. Celles-ci peuvent être de différentes natures : techniques, financières, organisationnelles, administratives, géographiques, etc. Elles peuvent résulter de contraintes matérielles, réglementaires, économiques, sociales ou politiques. Identifier et comprendre ces limites est essentiel pour anticiper les difficultés et élaborer des solutions adaptées afin de surmonter ces obstacles et atteindre les objectifs fixés. J'ai donc décidé de me concentrer sur trois de ces limites identifiées pour pouvoir répondre au questionnement suivant :

***Quelles sont les limites liées aux dispositifs publics et à leur financement, ainsi que les limites techniques, qui entravent la mise en œuvre de projets de rénovation énergétique en copropriété ?***

La problématique de ce mémoire sous-entend les questions suivantes :

- *Quelles sont les contraintes financières auxquelles les copropriétés sont confrontées lors de projets de rénovation énergétique ?*
- *Quelles sont les limitations techniques qui peuvent entraver la mise en place de projets de rénovation énergétique en copropriété ?*
- *Quels sont les obstacles liés aux dispositifs publics existants qui peuvent limiter l'efficacité des projets de rénovation énergétique en copropriété ?*
- *Quelles sont les origines de ces limites et existe-il des solutions pour y répondre ?*

Afin de répondre à cette interrogation, ce travail s'est construit autour d'une méthodologie en trois étapes :

- Une analyse des textes juridiques et recherches relatives à la rénovation énergétique des copropriétés.
- Un développement de la démarche et des étapes de réalisation d'un projet de rénovation énergétique en copropriété selon les dispositifs publics mis en place sur le territoire.
- Une mise en avant des limites aux projets de rénovation énergétique en copropriété, à travers des entretiens ponctuels et des retours de mes missions au long de l'année.

Pour répondre à ce questionnement, nous détaillerons ce document en trois parties distinctes.

Dans un premier temps, nous définirons ce qu'est la notion de copropriété à travers l'état actuel de son parc. Nous ferons un état des lieux de la situation de celui-ci sur le territoire national et présenterons ses caractéristiques spécifiques et enjeux liés à celui-ci. Ensuite nous présenterons le fonctionnement et l'organisation de la copropriété.

Dans un second temps, nous présenterons le déroulement d'un projet de rénovation énergétique en copropriété, une mesure devenue aujourd'hui nécessaire dans la lutte contre le changement climatique. Nous reviendrons tout d'abord sur les origines des politiques publiques liées à la mise en place de ce type d'initiative. Nous présenterons ainsi les différents niveaux d'intervention de ces dispositifs pour jauger le degré de dégradation de la copropriété. Puis nous ferons un zoom sur les outils de traitement, deux niveaux d'intervention publique : La prévention et le redressement, afin d'appuyer nos propos.

Dans un dernier temps, nous développerons trois limites à la rénovation énergétique des copropriétés : les limites financières, les limites techniques et les limites aux dispositifs publics. Ainsi que quelques pistes existantes ou possibles pour y répondre. Dans cette partie, je m'appuierai sur des expériences et des exemples personnels rencontrés lors de mes missions, ainsi que sur les retours d'entretiens et échanges plus ponctuels menés auprès de collègues et d'acteurs de la rénovation énergétique en copropriété.

---

## Chapitre I / La copropriété : Histoire, fonctionnement et enjeux

### La copropriété : Qu'est-ce que c'est ?

La copropriété est un terme juridique, réglementé par la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965. Celle-ci définit la copropriété comme :

*"[...] tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables."*

Cette loi précise aussi les droits et les obligations des copropriétaires et des locataires de l'immeuble.

Ainsi, même si la copropriété est composée de lots privés, en cas de difficulté financière ou de dégradation du bâti, les problèmes de sécurité et de salubrité qui en découlent sont bien un enjeu collectif qui concernent tous les habitants ainsi que les pouvoirs publics.

Aujourd'hui, un grand nombre de copropriétés sont qualifiées de copropriétés en "difficulté financière". Ces difficultés dites financières entraînent des problèmes plus profonds au sein des copropriétés : difficultés pour financer des travaux, problèmes de mobilisations des copropriétaires, impayés de charges, ... Face à cela, l'État met en place depuis plusieurs années des moyens juridiques et financiers pour lutter contre la dégradation des copropriétés aussi bien sur la

structure physique du bâtiment que sur l'organisation et le fonctionnement interne de celle-ci.

## 1.1. Le fonctionnement d'une copropriété

### 1.1.1. L'organisation structurelle du bâtiment : les caractéristiques physiques d'une copropriété



Figure 2 : Organisation structurelle d'un bâtiment en copropriété - Source : Noblué Syndic

Dans une copropriété, chaque propriétaire détient un ou plusieurs lots qui représentent des espaces destinés à l'habitation, comme un appartement, ou à l'usage professionnel, tel qu'un bureau. Quel que

soit son usage, le lot de copropriété comporte obligatoirement deux éléments indissociables :

- Des **parties privatives** : par exemple, un appartement au sein d'un bâtiment. Chaque copropriétaire dispose d'un droit exclusif d'utilisation de son ou ses lots au sein de la copropriété, dans le respect des dispositions du règlement de copropriété.
- Une **quote-part des parties communes** : chaque lot comprend un « morceau » des parties communes (c'est-à-dire le couloir, l'ascenseur, l'escalier, le hall d'entrée, la cour intérieure, etc.). Cependant, cela ne signifie pas que chaque copropriétaire possède une partie de l'escalier ou d'autres parties communes pour son usage exclusif. Tous les copropriétaires doivent avoir l'accès et l'usage des parties communes de manière équitable.

Ainsi, il est obligatoire pour tout propriétaire d'un lot de copropriété de posséder une quote-part des parties communes. En effet, une copropriété ne peut être constituée que si elle comprend des parties communes, lesquelles doivent être réparties entre tous les copropriétaires. Ainsi, chaque copropriétaire est également propriétaire de ces parties communes, qui sont des espaces et équipements utilisés en commun tels que les escaliers, les couloirs, les jardins, les ascenseurs, etc. Il existe alors deux types de lots dans un immeuble en copropriété :

- Les lots principaux : les appartements, les bureaux professionnels, les boutiques, etc.
- Les lots secondaires : les caves, les garages, etc.

Cela signifie qu'un copropriétaire qui possède un appartement et une cave a, en réalité, deux lots. Il ne peut, en effet, pas réunir au sein d'un même lot des biens principaux et secondaires. Les deux biens sont alors spécifiés sur l'acte de vente.<sup>2</sup>

La quote-part d'un copropriétaire est calculée en tantièmes de charge.

*“Les tantièmes correspondent à la part de copropriété possédée par chacun des copropriétaires. Ils permettent de définir la participation de chaque propriétaire lors de l'assemblée générale. Ils permettent également de répartir le paiement des différentes charges liées aux parties communes. Les tantièmes de chaque copropriétaire sont décrits dans l'état descriptif de division (EDD) [dans le règlement de copropriété (RC)]. La répartition des tantièmes peut être modifiée par un vote en assemblée générale.”*<sup>3</sup> Définit par le Ministère de la transition écologique.

Les tantièmes sont calculés en fonction des critères suivants :

- La superficie du lot de copropriété,
- Sa consistance (par exemple, le lot contient un balcon, une terrasse),
- Sa situation (par exemple, le lot est situé en rez-de-chaussée ou en étage).

Le règlement de copropriété (RC) doit ainsi prévoir une répartition équitable avec des tantièmes différents entre tous les lots de

---

<sup>2</sup> hellio ; « Qu'est-ce qu'un lot de copropriété ? Définition et utilisation » ; 2022 ;

<sup>3</sup> Ministères Écologie Énergie Territoires ; « Tantièmes de copropriété : de quoi s'agit-il ? » ; 2022 ;

copropriété. En principe, toute modification des tantièmes doit être décidée par un vote en assemblée générale (AG) à l'unanimité des copropriétaires (voix de tous les copropriétaires).

## 1.1.2. L'organisation fonctionnelle du bâtiment

### 1.1.2.1. Les documents qui régissent le fonctionnement de la copropriété

Le **règlement de copropriété (RC)** est une pièce primordiale dans l'organisation et la définition d'une copropriété. Celui-ci s'inscrit dans l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 comme :

*« Règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes ».*<sup>4</sup>

Celui-ci contient :

- L'origine de propriété,
- La répartition des charges (chauffage, bâtiment, ascenseur, ...)
- L'état descriptif de division des lots,
- Les instances et organisation de la copropriété,
- Les règles de vie à respecter au sein du ou des bâtiment(s).

<sup>4</sup> Légifrance ; « Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » ; 1965 ;

Le règlement de copropriété est un document écrit obligatoire qui établit les règles collectives visant à garantir le bon état et fonctionnement de l'immeuble. Il définit également l'organisation et le fonctionnement de la copropriété, ainsi que les droits et obligations de chaque copropriétaire. Il est impératif que ce document soit précis afin d'éviter tout litige éventuel. Sa rédaction doit être confiée à un professionnel qualifié, tel qu'un notaire.

Le syndic de copropriété, en collaboration avec le conseil syndical, est chargé de veiller à l'application du règlement de copropriété à tous les occupants de l'immeuble, qu'il s'agisse de locataires ou de copropriétaires.

#### 1.1.2.2. Les acteurs du fonctionnement de la copropriété

Le fonctionnement d'une copropriété repose sur trois groupes d'acteurs fondamentaux à sa bonne tenue :

L'articulation entre le syndic, le syndicat des copropriétaires et le conseil syndical est un élément clé dans la gestion d'une copropriété.

Le **syndic** est une personne physique ou morale mandatée pour assurer la gestion courante de la copropriété. Il agit en tant qu'intermédiaire entre le syndicat des copropriétaires et les tiers. Il est responsable de l'exécution des décisions prises par le syndicat des copropriétaires lors des assemblées générales, de la gestion financière, de l'entretien des parties communes, de la communication avec les copropriétaires et de nombreux autres aspects de la gestion quotidienne.

Le **syndicat des copropriétaires (SDC)** est l'ensemble des propriétaires des lots d'une copropriété. Il est représenté par le syndicat des copropriétaires, qui est l'organe décisionnel de la copropriété. Les décisions importantes concernant la copropriété sont prises lors des assemblées générales, où les copropriétaires votent sur des questions telles que les travaux de rénovation, le budget, les règles de vie en copropriété, etc.

Le **conseil syndical (CS)** est élu par les copropriétaires lors de l'assemblée générale. Il est chargé de contrôler la gestion du syndic, de l'assister dans certaines tâches et de veiller à la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Le conseil syndical est souvent composé de copropriétaires bénévoles qui apportent leur expertise et leur engagement pour assurer une meilleure gestion de la copropriété.

L'articulation entre ces entités se fait par le biais de divers échanges et collaborations. Le syndic communique régulièrement avec le conseil syndical pour le tenir informé de la gestion courante de la copropriété, discuter des projets en cours, recueillir des conseils et des recommandations. Le conseil syndical, de son côté, peut formuler des demandes ou des recommandations au syndic, proposer des initiatives pour améliorer la copropriété et représenter les intérêts des copropriétaires auprès du syndic et du syndicat des copropriétaires. Lors des assemblées générales, le syndic présente les comptes, les projets de travaux, les questions à débattre et à voter. Le syndicat des copropriétaires, représenté par les copropriétaires présents ou représentés, prend des décisions en votant sur ces sujets. Le conseil syndical peut également jouer un rôle actif lors des assemblées

générales en présentant des rapports, des recommandations ou des propositions.

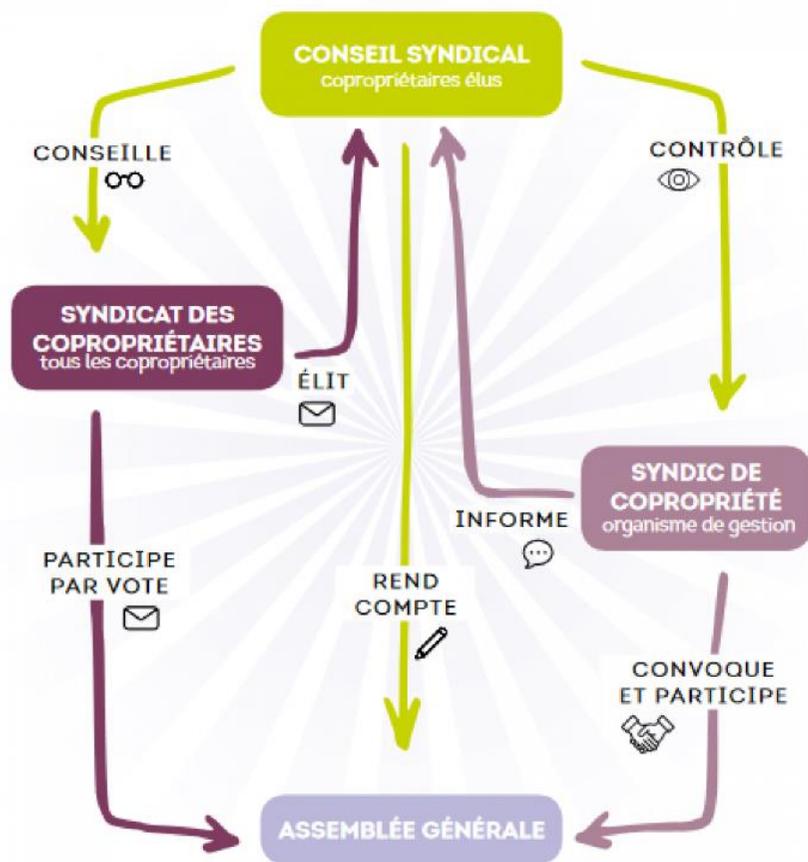


Figure 3 : Organigramme des acteurs du fonctionnement de la copropriété -  
Source : ADIL 56

Ainsi, l'articulation entre le syndic, le syndicat des copropriétaires et le conseil syndical repose sur une communication régulière, des

échanges d'informations, des prises de décisions lors des assemblées générales et une collaboration étroite pour assurer une gestion efficace de la copropriété.

### 1.1.2.3. Paiement des charges et budget prévisionnel

En copropriété, il existe des **"charges" de copropriété** qui regroupent les dépenses courantes à la charge de l'ensemble des copropriétaires. Elles sont divisées en deux grandes catégories : les charges générales qui concernent l'administration, la conservation et l'entretien des parties communes, et les charges spéciales liées aux services collectifs et équipements communs. La participation de chaque copropriétaire varie selon la nature des charges. Tous les copropriétaires doivent participer au paiement des charges générales à hauteur de leur quote-part des parties communes : Cette quote-part, également appelée tantième, est associée à chaque lot de copropriété et représente la part que chaque copropriétaire doit payer ou recevoir dans la répartition d'une somme ou d'un bien.

Les tantièmes sont ainsi calculés et exprimés en pourcentage de l'ensemble de toutes les parties communes de l'immeuble. C'est la répartition des tantièmes de la copropriété qui détermine la répartition des charges générales entre les copropriétaires. Lorsqu'un projet de rénovation énergétique du bâtiment est voté, le montant des travaux est réparti en fonction des tantièmes des propriétaires. Chaque copropriétaire aura donc une quote-part de travaux différents à payer, plus ou moins importante selon le nombre de lots et de tantièmes associés.

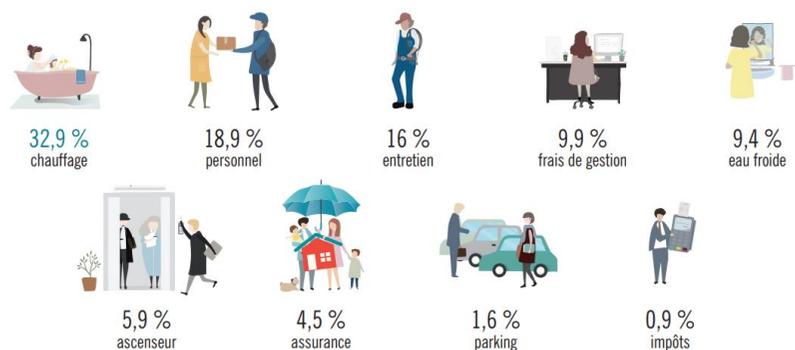


Figure 4 : Moyenne des dépenses de charges de copropriété - *Source : Observatoire des charges de copropriété - ARC/UNARC, 2012. Retraitement Crédit Foncier*

Selon une étude réalisée par le cabinet Elabe en 2018, en moyenne, les copropriétaires dépensent environ 12% de leur revenu pour couvrir les charges de copropriété. Parmi ces dépenses, les frais liés au chauffage, au personnel (gardien, ménage, etc.) et à l'entretien représentent les deux tiers du total des dépenses annuelles en copropriété.<sup>5</sup>

Chaque année, les copropriétaires doivent voter un **budget prévisionnel** pour couvrir les dépenses courantes (charges générales ou spéciales). Ces dépenses sont liées à la gestion, l'administration et la maintenance des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Les travaux réguliers destinés à maintenir l'état de l'immeuble ou prévenir la défaillance d'un équipement sont inclus dans le budget de maintenance. Cependant, il est possible que des dépenses exceptionnelles non prévues dans le budget prévisionnel se présentent. Dans ce cas, les copropriétaires doivent voter pour les approuver au cas par cas.

<sup>5</sup> « Etude: les français et la copropriété » ; Crédit Foncier ; 2018

Afin de maintenir la copropriété en bon état, il est nécessaire de réaliser régulièrement des travaux d'entretien et de rénovation. Les travaux sur les parties communes (comme le ravalement de façades ou l'isolation de la toiture) ainsi que sur les équipements collectifs (comme l'ascenseur ou l'installation d'une climatisation) doivent être approuvés par les copropriétaires lors d'une Assemblée Générale. Le syndic est chargé de fournir aux copropriétaires les documents nécessaires (tels que des devis ou un tableau comparatif) pour les aider à prendre une décision éclairée. Une fois le prestataire choisi, le syndic est responsable de la signature du devis et de la supervision du bon déroulement des travaux.

#### 1.1.2.4. L'Assemblée Générale : rouage essentiel

L'**Assemblée générale (AG)** est l'instance qui réunit une fois par an les copropriétaires et au cours de laquelle sont prises les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. L'Assemblée Générale des copropriétaires, ou AG, rassemble tous les propriétaires de l'immeuble, qu'ils soient bailleurs ou occupants. Pour certaines situations exceptionnelles (par exemple, des travaux non prévus), une Assemblée Générale extraordinaire pourra être organisée.

C'est le syndic qui organise l'AG. En début de séance, le syndic établit une feuille de présence, qui doit être signée par les copropriétaires présents et représentés. Elle permet de recenser les participants et de déterminer le nombre de voix des votants (exprimé en tantièmes de copropriété). Au cours de l'AG les copropriétaires sont amenés à :

- Élire le syndic et conseil syndical ;
- Voter les travaux ou pose d'équipements collectifs (installation d'un ascenseur, réfection d'un couloir, changement de la toiture, etc.) ;
- Souscrire aux contrats de maintenance ou d'entretien des parties communes (actes d'administration) ;
- Procéder à l'acquisition ou à la cession d'une partie commune (actes de disposition) ;
- Et participent également à la validation des comptes de l'année précédente et au vote du budget prévisionnel de l'année à venir.

Toutes les décisions ne requièrent pas le même type de majorité en fonction de leur importance. Lors de l'Assemblée générale (AG), des décisions sont votées. Chaque copropriétaire a le droit de voter. Il dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de parties communes. La loi du 10 juillet 1965 prévoit différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre. Le vote d'un projet de rénovation énergétique par exemple passe toujours par l'AG et doit être validé par les copropriétaires. C'est un moment important à la réalisation et au bon déroulement du projet, auquel le cabinet URBANIS assiste régulièrement.

Un bâtiment de copropriété repose sur une organisation structurelle et fonctionnelle essentielle pour assurer une gestion harmonieuse de l'immeuble. Cette organisation implique plusieurs acteurs et éléments clés. Une bonne compréhension de ces éléments favorise une coopération harmonieuse entre les différents acteurs et contribue à la préservation de la valeur patrimoniale de la copropriété, permet de maintenir la qualité de vie des copropriétaires et la pérennité du bâtiment.

Il arrive parfois que certaines copropriétés rencontrent des difficultés liées à un manque de cohésion entre les acteurs impliqués et à une application insuffisante, voire inexistante, des règles de copropriété. Ces situations peuvent entraîner des dysfonctionnements et une dégradation tant sur le plan structurel que fonctionnel de la copropriété.

## 1.2. Les grandes typologies de copropriétés



Photo 1 : Les grandes typologies de copropriété - *source* : URBANIS, architecture-art-deco.fr, programmeprofeel.fr

Entre les années 1950 et 1980, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) différencie 3 périodes marquantes pour le parc de copropriété, et dont les enjeux et les typologie de bâtiment varient<sup>6</sup>:

- 1950-1959 : Entre reconstruction et densification des villes.
- 1960-1974 : Les grands ensembles.
- 1975-1984 : Réorientation de la construction.

Vient s'ajouter à cette étude de 2011 une autre catégorie de copropriétés : Les petites copropriétés anciennes, construites avant 1949.

<sup>6</sup> « Les copropriétés des années 50 à 80 » ; ANAH ; 2011,

### 1.2.1. Les petites copropriétés anciennes - avant 1949

Les copropriétés situées dans les quartiers anciens et historiques, se regroupent généralement dans des zones densément peuplées et sont souvent le résultat de la conversion d'anciennes mono propriétés en copropriétés. Ces ensembles immobiliers présentent des caractéristiques diverses, y compris des qualités patrimoniales exceptionnelles telles que des formes architecturales variées, des modes de construction locaux distinctifs et l'utilisation de matériaux nobles tels que le bois et la pierre.



Photo 2 : Copropriétés construites avant 1945 - *Source* : URBANIS

Toutefois, sur le plan urbain et technique, certaines contraintes morphologiques peuvent avoir un impact significatif sur la qualité de vie et la qualité technique des logements. Parmi ces contraintes, Dominique Braye président de l'ANAH en 2011, cite : "des parcelles

étroites, très fortes imbrications des immeubles, évolution volumétrique non maîtrisée des bâtiments, courettes annexées, logements de petite taille et mal distribués, lumière naturelle insuffisante, ...”, dans une recherche intitulée “Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - priorités des politiques l’habitat - 2011”<sup>7</sup>. Selon lui, l’implantation désorganisée des réseaux et des équipements sanitaires, ainsi que le manque d’entretien et l’inadaptation des bâtiments aux modes d’occupation, peuvent engendrer à long terme des difficultés telles que le vieillissement des ouvrages et des équipements, la détérioration et la fragilisation du bâti, voire dans les cas les plus extrêmes, des conditions d’insalubrité. Ces dégradations peuvent entraîner des coûts de réhabilitation particulièrement élevés, notamment lorsque les structures sont atteintes.

Dominique Braye évoque notamment le fait qu’en quartiers anciens, l’action publique a souvent la dégradation pour clé d’entrée, et le fait d’être en copropriété et une composante supplémentaire à intégrer, qui va peser sur les possibilités d’évolution des immeubles.

Les caractéristiques des logements dans les quartiers historiques, telles que leur petite taille, leur accessibilité réduite et le manque de places de stationnement, combinées aux conditions du marché immobilier, peuvent conduire à la spécialisation de certaines copropriétés : accueil de populations fragiles, étudiants, familles monoparentales, personnes âgées, ménages très pauvres et situation de suroccupation. Cette situation est souvent exacerbée par la présence majoritaire de bailleurs peu investis dans l’entretien de leur patrimoine, qui cherchent avant tout à obtenir une rentabilité locative

<sup>7</sup> « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - priorités des politiques l’habitat » ; D.Braye ; 2012,

immédiate. D’après D. Braye, les locataires peuvent alors devenir des « captifs » d’un marché tendu, sans pouvoir se permettre de se loger ailleurs.

Cependant, ces copropriétés ont un atout, du moins dans les marchés porteurs : leur emplacement privilégié et leur accessibilité, qui laisse entrevoir un potentiel de revalorisation.<sup>8</sup>

### 1.2.2. Les copropriétés des années 1950-1959

La période étudiée par l’ANAH allant de 1950 à 1959, est caractérisée par la reconstruction des centres villes bombardés, l’éradication des taudis et la densification des villes.



Photo 3 : Copropriétés construites entre 1950 et 1959 - Source : [architecture-art-deco.fr](http://architecture-art-deco.fr), [pavillon-arsenal.com](http://pavillon-arsenal.com)

<sup>8</sup> « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - priorités des politiques l’habitat » ; D.Braye ; 2012,

Les bâtiments construits à cette époque présentent une forme architecturale simple avec des volumes simples et une modénature épurée. Ils témoignent des débuts de la standardisation en matière de construction, avec une qualité de construction relativement médiocre.

D'après l'étude de l'ANAH, ces bâtiments rencontrent des difficultés techniques en raison de l'absence ou de l'obsolescence des équipements, ainsi que de la faible durée de vie des composants. De plus, les charges peuvent être assez élevées en raison de l'absence de réglementation thermique avant 1975 et le confort est souvent limité. Ces handicaps sont parfois aggravés par une mauvaise insertion urbaine. Les copropriétés construites à cette époque comportent des caractéristiques similaires. Elles sont marquées par un vieillissement, une dégradation et une inadaptation du bâti. Ces bâtiments sont aujourd'hui à dominante locative et accueil des ménages pauvres. Le taux de vacance et de petits logements est plus important que sur les autres périodes étudiées.

De plus, les problématiques rencontrées sur ce parc vieillissant sont connues<sup>9</sup> :

- Dégradation technique, suspicion d'indignité
- Spéculation locative et vulnérabilité sociale
- Inorganisation

### 1.2.3. Les copropriétés des 30 glorieuses 1960-1974

La période de 1960 à 1974, est tournée vers une production de masse de logements "confortables" et de grands ensembles.

Durant cette période, la politique de production de masse de logements confortables et de grands ensembles en périphérie des villes a engendré la construction de copropriétés de

grande envergure, incluant parfois des immeubles de grande hauteur soumis à une réglementation contraignante et coûteuse. D'après cette étude de l'ANAH, cette politique a également conduit à la mise en place de structures juridiques et urbaines complexes, telles que l'urbanisme de dalle, l'imbrication des volumes, une gestion peu transparente, l'enclavement des sites, de vastes espaces extérieurs et une faible connexion avec la ville-centre. Ces éléments ont engendré des difficultés de gestion et des charges élevées.



Photo 4 : Copropriétés construites entre 1960 et 1974 - Source : URBANIS ; programmeprofeel.fr ; expertisestructure.com

<sup>9</sup> « Les copropriétés des années 50 à 80 ; ANAH ; 2011 ».

#### 1.2.4. Les copropriétés des années 1975 - 2000

Dans des quartiers où la valeur immobilière et sociale est en baisse, certaines de ces copropriétés souffrent d'une infrastructure technique de base médiocre, tandis que toutes ces copropriétés souffrent d'une mauvaise performance énergétique. Les copropriétés construites à cette époque sont caractérisées par une qualité constructive médiocre et d'un vieillissement des occupants. On y trouve une majorité de propriétaires occupants, de catégorie modeste.

Les problématiques rencontrées sur ce parc dégradé sont les suivantes<sup>10</sup> :

- Difficultés de renouvellement de l'occupation avec risque d'écroulement et impayés
- Copropriétés énergivores avec obsolescence technique
- Déclassement vis-à-vis d'un parc HLM requalifié

Cette période débute en 1975, avec la première réglementation thermique et porte la marque du premier choc pétrolier et de l'échec des Grands Ensembles, qui s'accompagne d'une réorientation durable des types d'architecture. La taille des opérations se réduit et la conception architecturale, hier



Photo 5 : Copropriétés construites entre 1975 et 2000 - [Source](#) : URBANIS ; [programmeprofeel.fr](#)

standardisée, se tourne vers une variété de formes apparentes. Cependant, les ressources techniques et financières n'ont pas toujours été suffisantes pour répondre à la complexité des systèmes constructifs souhaités par les concepteurs, ce qui a conduit à des difficultés techniques liées principalement à la qualité médiocre et au vieillissement des matériaux et des équipements (D.Braye)<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> « Les copropriétés des années 50 à 80 ; ANAH ; 2011 ».

<sup>11</sup> « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - priorités des politiques de l'habitat » ; D.Braye ; 2012.

Ces copropriétés sont caractérisées par un fort taux de petits logements à dominante locative. Ce sont des copropriétés récentes souvent issues des dispositifs de défiscalisation.

Les problématiques rencontrées sur ce parc de copropriétés plus récent sont les suivantes<sup>12</sup> :

- Dysfonctionnements techniques,
- Désinvestissement des propriétaires bailleurs,
- Inadéquation des produits sur le marché du logement,
- Conflits entre constructeur / syndic / copropriétaires.

Ainsi, le parc des copropriétés construit dans cette longue période d'après-guerre est porteur d'enjeux. Entre le besoin de rénovation en vue d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, le désenclavement et la requalification des quartiers, la paupérisation des copropriétés avec le départ des propriétaires de classe moyenne, ... Les points de blocages sont nombreux et les dispositifs d'intervention sur ces copropriétés deviennent alors plus que nécessaire.

<sup>12</sup> « Les copropriétés des années 50 à 80 ; ANAH ; 2011 ».

<sup>13</sup> « Les copropriétés des années 50 à 80 » ; ANAH ; 2011.

### 1.3. L'état du parc de copropriété français

D'après l'étude réalisée par l'ANAH en mars 2011, en France métropolitaine, le parc soumis au régime de la copropriété (loi de 1965) comprenait environ 600 000 immeubles, ce qui représente un peu plus de 6 millions de résidences principales. Ce parc, qui est principalement constitué de biens privés, est occupé par des propriétaires occupants à hauteur de 47%, par des locataires du parc privé à hauteur de 45% et par des locataires du parc public à hauteur de 6%.<sup>13</sup>

Il s'agit d'un parc où les problèmes économiques rencontrés par certains copropriétaires se combinent avec la complexité de la prise de décision en copropriété. Cette situation peut conduire à un manque d'entretien des bâtiments accélérant le vieillissement du parc, notamment sur les plans techniques et énergétiques, et contribuer à sa dévalorisation (paupérisation des occupants, insécurité).

#### 1.3.1. Etat des lieux du parc de copropriété en France de 1945 à 1984

Une grande majorité de ce parc de copropriété "a été édifié entre 1950 et 1984, et représente aujourd'hui près de la moitié du parc total en copropriété (45 %) et 2,8 millions de résidences principales".<sup>14</sup>

La période étudiée par l'Anah dans le cahier "les copropriétés des années 50 à 80 - Un parc à enjeux", 1950-1984, est marquée d'une part, par un rôle de l'Etat prépondérant dans la construction de

<sup>14</sup> « Les copropriétés des années 50 à 80 » ; ANAH ; 2011.

logements, d'autre part par le développement et la structuration de la promotion immobilière. Cette période est aussi marquée par un renouveau architectural important et l'apparition de la question de l'amélioration du confort des logements. Elle se caractérise aussi par une très forte industrialisation des procédés constructifs.

Le parc de copropriété constitutif de cette période est caractérisé par :

- Plus de 145 000 copropriétés construites entre 1950 et 1984, pour un total de 3,5 millions de logements dont 2,8 millions de résidences principales.
- Trois régions, à savoir l'Île-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur, concentrent environ 60% de ces entités.
- Le parc de copropriétés construit sur cette période de 35 ans compte 2,8 millions de ménages : 1,5 millions de propriétaires occupants et plus d'un million de locataires.
- La part de propriétaires occupants (53%) est plus élevée que dans l'ensemble des résidences principales en copropriété de France métropolitaine (47%).

La présence significative de ce parc témoigne de l'importance de celui-ci en termes d'accession à la propriété.

### 1.3.1.1 Quel profil de population ?

Environ deux tiers des occupants du parc étudié par l'ANAH ont des revenus inférieurs au plafond HLM, ce qui correspond à la proportion observée dans l'ensemble des ménages métropolitains.

Il y a néanmoins une légère surreprésentation des propriétaires occupants à revenus modestes dans les copropriétés construites entre 1950 et 1984 : 33% au lieu de 31% (étude Anah 2011). En revanche, la proportion de ménages les plus aisés est moins importante dans le parc étudié que dans l'ensemble du parc en copropriété : 19% au lieu de 22%. Celle-ci se trouvant aussi en partie dans des habitats individuels.

### 1.3.1.2 Prise en compte des transactions financières, des charges et du niveau de qualité des équipements

Plus de la moitié des ventes d'appartements dans l'habitat collectif ancien concernent le parc construit entre les années 1950 et 1984. En 2006, les prix de vente au m<sup>2</sup> dans ce parc sont en général inférieurs à ceux des parcs plus récents ou plus anciens. Il est fort probable que la localisation et l'état de l'immeuble soient des facteurs de dépréciation, plus importants que l'année de construction en elle-même.<sup>15</sup>

Les copropriétés construites entre les années 1950 et 1984 ont des montants de charges élevés en raison de la présence d'équipements

---

<sup>15</sup> « Les copropriétés des années 50 à 80 » ; ANAH ; 2011.

collectifs coûteux en termes de fonctionnement et d'entretien : ascenseur, chauffage collectif, nettoyage, ...

*Cf annexes 1 à 4 : statistiques des copropriétés des années 1950 à 1984*

### 1.3.1.3 Vers quels enjeux pour demain ?

Les copropriétés construites entre les années 1950 et 1984 présentent une grande variété de logements, notamment une proportion significative de logements spacieux. Elles jouent également un rôle important dans l'accueil des populations à revenus modestes et dans l'accession à la propriété.

D'un point de vue technique, le parc construit entre les années 1950 et 1984 présente également de réels avantages. Sa densité est source d'économies d'échelle, notamment en ce qui concerne les réseaux et les équipements. De plus, il consomme moins de foncier que l'habitat individuel. Quant à la structure des bâtiments, elle ne présente pas, en règle générale, de graves désordres.

*Ces enjeux sont tirés de l'étude réalisée par l'ANAH et publiée en mars 2011, à une époque où les conscience et où l'état du parc des copropriétés n'était pas le même qu'aujourd'hui. Cependant les enjeux évoqués sont restés très similaires, douze années après, voir encore plus d'actualité et sensible aujourd'hui avec le vieillissement important du parc étudié.*

### 1.3.1.4 Vers quels travaux à envisager ?

Les copropriétés étudiées nécessitent des investissements significatifs en raison de leur âge de construction, de leurs caractéristiques techniques et de l'usure de leurs bâtiments. La réalisation de travaux permet de maintenir l'attractivité de ce parc et de le préserver d'une dévalorisation immobilière liée à l'évolution des normes et des modes de vie.

Compte tenu des modes constructifs les plus fréquemment utilisés (ossature et façades en béton armé, chauffage collectif) et du niveau actuel des performances des constructions neuves, les principaux travaux relatifs aux copropriétés de la période étudiée sont les suivants<sup>16</sup> :

- amélioration de la performance énergétique des parois et des équipements,
- traitement des façades,
- élévation du niveau de prestations communes (accessibilité handicap, sécurité incendie, ascenseurs...).

Il est possible d'identifier deux types de projets :

- d'une part, des travaux dits "de base", permettant le traitement de l'ensemble des dysfonctionnements et une mise à niveau en fonction de la réglementation en vigueur,
- d'autre part, des travaux dits de "plus-value énergétique", avec un gain énergétique plus important.

En 2011, le coût total des travaux à réaliser dans les copropriétés était évalué à un montant compris entre 41 et 70 milliards d'euros, en

---

<sup>16</sup> « Les copropriétés des années 50 à 80 » ; ANAH ; 2011.

fonction du niveau de rénovation souhaité. Si l'on ne prend en compte que les résidences principales, cette estimation se situerait entre 33 et 56 milliards d'euros.

## 1.4. Les difficultés rencontrés

Avec le vieillissement et la dégradation du parc de copropriété, des projets de travaux sont mis en place en vue d'améliorer l'état et le confort des immeubles. Que ce soient des travaux globaux, lourds ou simplement ponctuels, des freins au bon déroulement de ces projets existent.

Ceux-ci peuvent être notamment dû à :

- Un défaut de sensibilisation des copropriétaires aux enjeux d'entretien : Les copropriétaires d'un bâtiment ont souvent une connaissance insuffisante des risques de détérioration du bâtiment, de la nécessité d'un entretien régulier et du fonctionnement des copropriétés. De plus, la réglementation en matière de construction est souvent fragmentée par étapes, alors qu'une approche globale prenant en compte l'ensemble des travaux nécessaires serait plus efficace.
- La difficulté de réalisation de l'ensemble du projet de travaux : La réussite du programme de travaux et l'atteinte de ses objectifs dépendent de la bonne exécution de l'ensemble du programme. Or, la mise en œuvre de certains travaux relève parfois de lots privatifs sur lesquels la copropriété n'a, dans la plupart des cas, qu'un pouvoir de recommandation. Par ailleurs, dans le cas d'immeubles ayant une forte valeur

architecturale, les travaux peuvent être plus coûteux, voire impossibles à réaliser.

- Le défaut de capacité économique des copropriétaires : Les copropriétaires ont souvent des capacités d'emprunt limitées, voire inexistantes. En effet, lors de l'achat, les arrangements financiers ne prennent pas suffisamment en compte les coûts d'entretien des parties communes.
- Les difficultés de gestion des copropriétés : En plus des défis liés à la prise de décision collective, les impayés de charges et le fonctionnement parfois compliqué de certaines grandes copropriétés constituent également des obstacles.

De plus, le parc de copropriété en France concentre plusieurs difficultés à sa rénovation. D'après une étude et un retour d'expérience de l'Action Tank Entreprise & Pauvreté, soutenu notamment par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), le parc de copropriété se caractérise par des qualités thermiques significativement inférieures au parc social (5% des logements locatifs sociaux ont une étiquette énergétique F ou G, contre 32% des maisons individuelles privées et 33% des appartements du parc privé). Cela s'explique par une ancienneté plus importante (64% des immeubles collectifs privés ont été construits avant la première réglementation thermique de 1974, contre 56% du parc de logements total en France) et par un rythme de rénovation significativement inférieur (d'après l'enquête TREMI pilotée par

l'ADEME, 87% des travaux de rénovation performante ou très performante sont réalisées en logement individuel).<sup>17</sup>

D'après l'Anah, "180 000 copropriétés en France sont fragiles ou dégradées, soit 2,3 millions de logements et 25% des copropriétés en France."

L'Insee a quant à lui constaté en 2017 que 43% des copropriétés sont confrontées à des impayés de charges, dont 30% en moyenne sont liés aux frais de chauffage.

Une équipe de scientifiques, composé de membres du CNRS, de Météo France et du Centre européen de recherche et de formation avancée en calcul scientifique, ont appliqué la méthode d'estimation du réchauffement planétaire du GIEC à la France, ce qui a conduit à une révision à la hausse des prévisions de température pour l'Hexagone. Selon cette méthode, l'augmentation des températures devrait atteindre 3,8°C d'ici 2100 par rapport au début du XX<sup>e</sup> siècle, même dans un scénario d'émissions modérées de gaz à effet de serre. Selon eux, "les étés pourraient être en moyenne 5 °C plus chauds par rapport aux décennies 1900-1930."<sup>18</sup>

Ainsi, avec le vieillissement et la dégradation du parc de copropriété, et face aux effets du réchauffement climatique entraînant notamment une hausse de la température et des îlots de chaleur en ville, l'enjeu de la rénovation énergétique des bâtiments est de taille. Dans les années à venir, il deviendra essentiel de traiter

<sup>17</sup> « Analyse et retour d'expérience de l'Action Tank Entreprise & Pauvreté » ; 2023.

ce sujet de manière prioritaire afin d'assurer un niveau de confort de vie adéquat pour les populations urbaines.

#### 1.4.1. Caractériser la copropriété : indicateur de fragilité et de dégradation

Le processus de dégradation d'une copropriété est complexe et si la plupart des copropriétés fonctionnent sans problèmes majeurs, certaines cumulent des difficultés de tous ordres :

- Techniques : dégradation du bâti, des parties communes et des équipements communs, en raison de l'absence de travaux d'entretien,...
- Immobilières : perte de valeur vénale, vacances, squats,...
- De gestion : absence ou incompétence du syndic, absence de réunions d'assemblée générale permettant à la copropriété de fonctionner,...
- Financières : dettes des copropriétaires, impayés de charges de copropriété,...
- Sociales : paupérisation, surpeuplement des logements,...

Selon l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), aucun facteur pris isolément n'est déterminant pour expliquer le basculement d'un immeuble dans la catégorie de copropriétés dégradées. Le basculement dépend de la situation particulière de chaque copropriété.

<sup>18</sup> CNRS Le journal ; « Le réchauffement climatique en France s'annonce pire que prévu » ; 2022 ;

Causes et conséquences sont difficiles à départager : une dégradation de l'environnement peut inciter certains copropriétaires à céder leur bien à des ménages modestes qui n'auront pas forcément les moyens d'assurer le paiement des charges de copropriété, en plus du remboursement de leurs emprunts immobiliers.

Aucune copropriété n'est à l'abri de cette évolution : petites copropriétés ou ensemble importants de logements, parc ancien ou immeubles récents, copropriétés occupées par un mélange de locataires et de propriétaires, ou seulement par l'une de ces catégories.<sup>19</sup>

Ainsi, il existe différents stades de déqualification des copropriétés selon l'ANAH :



Figure 5 : Les stades de déqualification des copropriétés et leur caractéristique - *Source* : ANAH

Pour chaque stade de dégradation de la copropriété, il existe un ou plusieurs outils adaptés qui permettent de requalifier et de redresser durablement la copropriété en fonction de ses problématiques.

Le repérage des copropriétés en dégradation et la mise en place de dispositifs publics et d'aides à leur rénovation et amélioration sont des enjeux cruciaux pour garantir un cadre de vie satisfaisant pour les populations urbaines. Ces actions sont essentielles pour préserver le patrimoine collectif, améliorer la qualité de vie des résidents et favoriser le développement durable des quartiers.

<sup>19</sup> « Conférence "La copropriété porte-t-elle ses propres maux ?" » ; Adil 13 ; 2013

---

## Chapitre II / La rénovation énergétique en copropriété : Une mesure devenue aujourd'hui nécessaire

### 2.1. Origines, enjeux, actions et acteurs de la rénovation énergétique des bâtiments

#### 2.1.1. Les politiques d'habitats d'après-guerre : entre constructions et reconstructions du parc de logements

La politique publique de l'habitat, inscrite dans le Code de la construction et de l'habitation - Article L. 301-1, se définit par :

*"I. La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant, de favoriser la rénovation énergétique des bâtiments et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants [...].*

*II. - Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir."*<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Légifrance ; « Article L301-1 - Code de la construction et de l'habitation - Politique d'aide au logement » ; 2018 ;

<sup>21</sup> Sabine Effosse ; « Chapitre II. Le logement dans l'immédiat après-guerre : une priorité secondaire, 1945-1949 », *L'invention du logement aidé en France* :

À la fin de la Seconde Guerre mondiale, la France est gravement touchée et aucun territoire n'est épargné. Les dégâts sont considérables et environ deux millions de logements sont endommagés, laissant sans abri environ 700 000 familles.

*"Deux millions de logements environ ont été endommagés totalement ou partiellement par la guerre, soit 15 % du parc immobilier de 1939, et les trois quarts des destructions totales concernent les habitations urbaines."*<sup>21</sup> Sabine Effosse.

Par conséquent, le logement devient une préoccupation majeure et urgente pour les autorités. Par logement, l'INSEE entend un « local ou espace physique » utilisé pour l'habitation. Bien que les besoins soient considérables, les efforts entrepris restent incomplets, les moyens financiers sont insuffisants et il existe un énorme écart entre les aspirations et la réalité.

Le parc de logements est également mal entretenu selon Sabine Effosse. En 1946, il y avait environ 450 000 logements considérés comme insalubres et 300 000 garnis (chambre qu'on loue meublée) jugés inadaptés à l'habitation. Aussi, le confort des habitants est grandement insatisfaisant, et jusqu'à présent, il n'y avait pas eu de véritable effort pour moderniser les immeubles existants. En raison de

*L'immobilier au temps des Trente Glorieuses*, Histoire économique et financière - XIXe-XXe (p119-200) ; 2013 ;

ce constat alarmant, l'idée d'une politique de construction se développe.

D'après Jean Claude Croizé, chercheur au Centre de recherche sur l'habitat, c'est dès 1953 que l'effort de construction visant à porter le parc de logements français à un standard comparable à celui des pays les plus développés est lancé. Cette période est marquée selon lui par la reconstruction et l'expansion du logement.

*“La politique du logement qui se met en place dans l'urgence a tout d'abord pour fonction de servir un projet d'aménagement du territoire national dont l'élément déterminant est le développement industriel. Les ménages qu'il s'agit de loger sont ceux d'ouvriers d'usine dont on dit que la modestie de leurs moyens ne les met guère en position d'accéder à la propriété, même à la petite propriété”.*<sup>22</sup> Jean Claude Croizé.

Selon Jean-Claude Driant, professeur en géographie et chercheur sur les thématiques de politiques locales de l'habitat et politiques urbaines : *“La mixité sociale, la politique de la ville, le renouvellement urbain, la revitalisation des centres, la maîtrise de l'urbanisation, le développement rural, la qualité du cadre de vie constituent la dimension urbaine de ces politiques [de logement et d'habitat].”*<sup>23</sup>

*“Là encore, sous l'égide de grands principes ou de politiques nationales visant généralement à assurer la cohésion et la solidarité des territoires et avec l'appui d'administrations et d'agences (Agence nationale pour la rénovation urbaine - ANRU -, Commissariat général à*

---

<sup>22</sup> Jean-Claude Croizé ; « Politique et configuration du logement en France (1900-1980) » ; 2010.

*l'égalité des territoires - CGET), c'est aux acteurs locaux, les agglomérations et les communes, mais aussi les départements et parfois les régions, de piloter ces volets de l'action publique territoriale.”* J-C Driant, - Enjeux et débats des politiques du logement en France - 2014.

Face à la dégradation du parc de copropriétés (habitat privé) en France qui démarre à la fin des années 70, et au déclassé progressif des grands ensembles qui s'est transformé petit à petit en parc social, l'enjeu est de taille.

### 2.1.2. Aux origines de la rénovation énergétique des bâtiments

La rénovation énergétique en France a ses origines dans les préoccupations environnementales qui ont émergé dans les années 1970, en réponse à la crise pétrolière de 1973. On découvre que l'énergie peut devenir rare et donc chère. Depuis lors, la France a adopté une série de politiques et de réglementations pour encourager l'efficacité énergétique dans les bâtiments.

La première réglementation thermique voit le jour au début des années 1970, établissant des normes plus strictes pour l'isolation thermique et les systèmes de chauffage des bâtiments. En réponse au second choc pétrolier, l'accent est mis sur la production d'énergie propre et décarbonée, en particulier les sources renouvelables.

<sup>23</sup> Jean-Claude Driant ; « Enjeux et débats des politiques du logement en France », *Revue d'économie financière* (189-208) ; 2014.

La loi POPE, instaurée le 13 juillet 2005, définit un ensemble de mesures visant à garantir l'indépendance énergétique nationale, à assurer un prix compétitif de l'énergie et à protéger l'homme et l'environnement tout en garantissant à tous un accès à l'énergie. Cette loi introduit entre autres l'un des premiers dispositifs de financement des travaux de rénovation énergétique : les Certificats d'Economies d'Energie. Les CEE ont pour objectif d'encourager les fournisseurs d'énergie à financer des travaux visant à réduire la consommation d'énergie chez les consommateurs, qu'il s'agisse de particuliers, d'entreprises ou d'acteurs publics, sous la supervision des autorités publiques. Cette approche est une dérive du principe du « pollueur-payeur » instauré par la loi Barnier de 1995. C'est en cette même année que la France a adopté la première réglementation thermique (RT 2005) qui fixe des exigences minimales de performance énergétique pour les bâtiments neufs. La RT 2005 a été remplacée en 2012 par la réglementation thermique 2012 (RT 2012), qui vise à réduire davantage la consommation d'énergie des bâtiments neufs.

En parallèle, la France a également mis en place des incitations financières pour encourager la rénovation énergétique des bâtiments existants. En 2009, le crédit d'impôt développement durable (CIDD) a été créé pour encourager les propriétaires à investir dans des travaux d'efficacité énergétique. Depuis lors, d'autres mesures fiscales ont été introduites, comme l'éco-prêt à taux zéro et le chèque énergie.

L'arrivée des Grenelle met sur le devant de la scène la question des émissions carbone et la lutte contre l'effet de serre. Avec les lois Grenelle I du 3 août 2009 et Grenelle II du 12 juillet 2010, La France met en place un plan de rénovation qui vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Les deux Grenelle de l'Environnement ont établi

l'objectif ambitieux de réduire de 75% les émissions de gaz à effet de serre du secteur de l'habitat d'ici 2050, avec l'appui du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) lancé en 2013. L'objectif est le même : rénover 500 000 logements par an d'ici 2017. Le PREH a depuis été prolongé et renforcé avec le Plan de relance en 2020, qui prévoit notamment une prime à la rénovation énergétique pour les ménages modestes.

L'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) se charge du volet informatif, afin de simplifier les différentes démarches pour les particuliers, tandis que l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) propose un accompagnement de plus en plus ciblé sur les ménages à faibles revenus. En 2014, la loi de finance a introduit une TVA réduite de 5,5% pour les travaux de rénovation énergétique, sur le modèle de ce qui est appliqué à certains produits de première nécessité.

En complément des aides nationales, les aides locales se développent en fonction des régions et des territoires. Les aides financières accordées par les collectivités territoriales visent généralement à encourager les économies d'énergie et à améliorer la performance énergétique des logements. Ainsi, certains travaux qui répondent à ces objectifs peuvent être éligibles à des aides spécifiques, déterminées selon les modalités de chaque collectivité et conformes aux barèmes régionaux en vigueur.

En 2020, L'ANAH créé "MaPrimeRénov", aide au financement des travaux de rénovation énergétique, qui prend en compte deux critères : la performance énergétique garantie par les travaux et le revenu des ménages. Cette aide permet alors aux foyers modestes et très modestes de profiter d'une subvention plus élevée en fonction de leur revenu et de l'efficacité du programme de travaux à réaliser.

Ainsi, la rénovation énergétique en France a émergé comme une réponse à la crise pétrolière des années 1970, et s'est développée depuis lors grâce à des réglementations, des incitations fiscales et des plans d'action gouvernementaux. Cette rénovation énergétique se développe aussi bien en habitat individuel qu'en copropriété, à la fois aux propriétaires hors plafond de revenus qu'aux plus modestes d'entre eux.

### 2.1.3. L'action des pouvoirs publics en matière des copropriétés

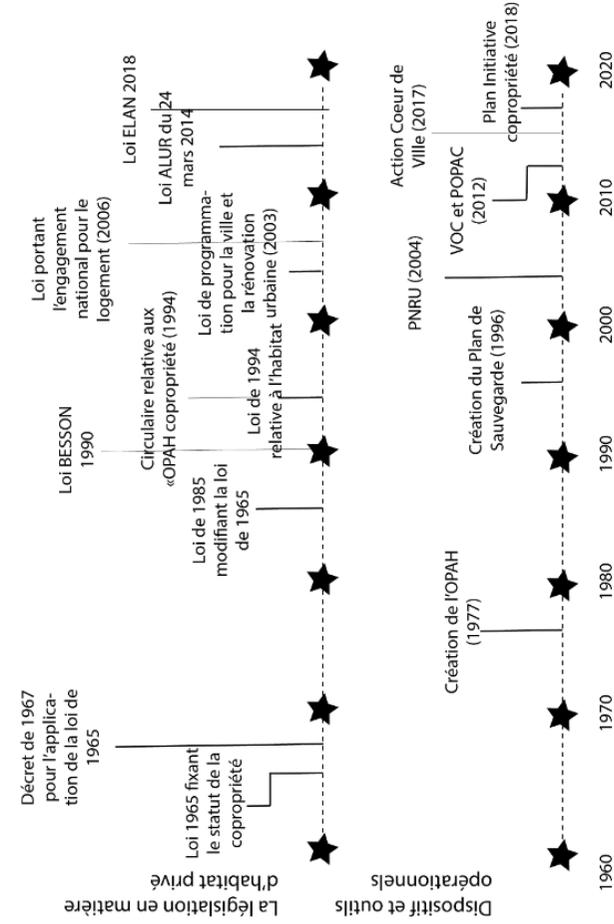


Figure 6 : Historique de l'action publique dans les copropriétés depuis 1965 - Source : Frise chronologique tirée du mémoire de Pape Moussa LEYE, 'La réhabilitation des copropriétés fragiles et dégradées : Quels enjeux et mobilisation des copropriétaires ?'

### Frise chronologique :

Les politiques d'intervention qui ont été mises en place : Une intervention publique guidée par l'urgence :

- Création de l'OPAH Copropriété par la circulaire du 7 juillet 1994
- Loi du 21 juillet 1994 (administration provisoire)
- Loi du 14 novembre 1996 qui institue les PDS
- Loi SRU du 13 décembre 2000 qui commence à réformer le régime de la copropriété
- Rapport Braye février 2012 qui acte le diagnostic des dysfonctionnement des copropriétés (internes et externes) et légitime l'intervention sur les copropriétés
- Loi ALUR en 2014 : renforce l'intervention urgente et mettre en œuvre des actions préventives
- Loi ELAN en 2018 : modifie la loi de 1965 et facilite les moyens d'intervention sur les copropriétés très dégradées / à recycler

Dans les années 1980, en raison de la dégradation de certains logements privés, l'État a décidé de s'engager dans la lutte contre cette problématique. La première initiative concrète de cette lutte a été la création des opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH), qui visaient à améliorer les copropriétés en mauvais état en permettant la réalisation de travaux dans les bâtiments. Les pouvoirs publics avaient jusqu'à présent agi en apportant des solutions techniques curatives, avant l'arrivée progressive de dispositifs opérationnels. Cependant, à partir de 2012, des dispositifs préventifs ont été mis en place, tels que les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) et l'outil de veille et d'observation des copropriétés (VOC).

Les dispositifs préventifs tels que le POPAC accordent une importance considérable aux copropriétaires car ils visent souvent à résoudre des problèmes qui ne sont pas exclusivement d'ordre technique. Ainsi, ces situations mettent davantage en avant le rôle central des copropriétaires dans la réalisation des projets.

L'ANAH, L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, se définit comme un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, de la Transition écologique et de l'Économie, des Finances et de la Relance.

*"Sa mission depuis près de 50 ans est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales." ANAH.*

L'ANAH encourage les travaux de rénovation et de réhabilitation des logements en accordant des aides financières aux propriétaires occupants modestes ainsi qu'aux syndicats de copropriétés fragiles et en difficulté, afin de les aider à améliorer leur situation. L'agence est un partenaire de choix pour les collectivités territoriales en matière d'intégration de la dimension du parc privé dans leurs politiques locales de l'habitat. Elle propose un soutien méthodologique et financier aux collectivités pour les aider à réaliser leurs projets territoriaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, notamment dans leurs opérations de résorption d'habitat insalubre, de traitement des copropriétés en difficulté, et de revitalisation de leurs centres anciens.

## 2.2. L'évaluation de la dégradation du parc privé par les politiques publics, et la mise en place de différentes approches et niveaux d'intervention

En terme d'amélioration de l'habitat privé et de lutte contre la dégradation du parc privé, deux approches existent :

**Approche incitative** : Inciter les copropriétés à réaliser des travaux d'économie d'énergie, à travers différents degrés d'intervention, d'accompagnement et de subventions.

- Le diffus avec *MaPrimeRénov'* (MPR) : C'est une aide à la rénovation énergétique pour des copropriétés saines, sans dysfonctionnement ou, pour "MPR copropriété fragile" (avec une fragilité au niveau des impayés ou situées dans un quartier NPNRU).
- Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) : Prévention et accompagnements des copropriétés présentant des premiers signes de fragilités.
- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) : Accompagnement au redressement des copropriétés en difficulté sur le plan gestion, social et technique.
- Plan De Sauvegarde (PDS) : Accompagnement au redressement des copropriétés avec des difficultés particulièrement importantes et/ou complexités urbaines et organisationnelles.

**Approche coercitive** : L'approche coercitive se réfère à l'utilisation de mesures contraignantes ou coercitives pour inciter les copropriétaires à effectuer des travaux de rénovation nécessaires dans leur immeuble. Cela peut être motivé par des raisons telles que la sécurité, la performance énergétique, l'esthétique ou d'autres considérations. Ce repérage des copropriétés s'effectue en premier lieu via la veille et observation des copropriétés (VOC), le POPAC, les études pré-opérationnelles (EPO), ...

- Carence : Difficultés particulièrement graves amenant à l'expropriation de la copropriété en vue de sa démolition ou sa transformation.

### 2.2.1. Les 4 niveaux d'intervention des dispositifs publics

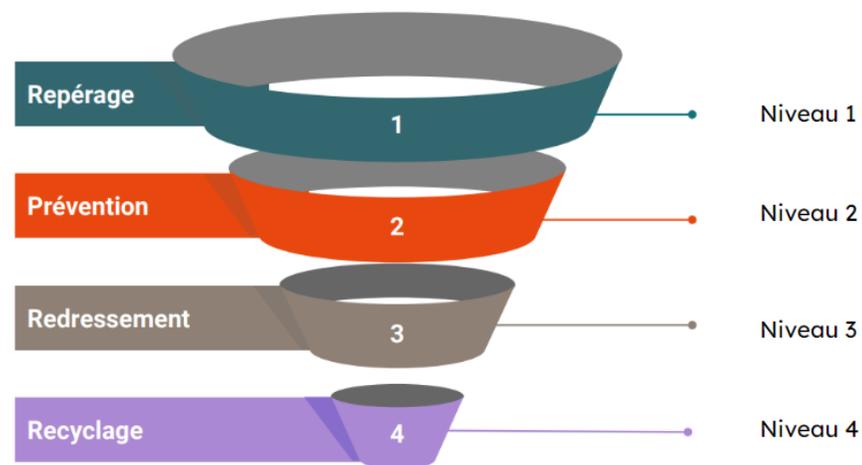


Figure 7 : Les 4 niveaux d'intervention des dispositifs publics – *Source* : URBANIS

### 2.2.1.1. Le Repérage - 1er niveau d'intervention publique

Avant d'atteindre des points de réel blocages au sein des copropriétés, il est nécessaire de réaliser un repérage et un suivi constant de ces copropriétés en difficultés. Ce repérage peut s'effectuer au travers d'une cellule de veille : **VOC (Veille et Observation des Copropriétés)**. Celle-ci vise en partie à faire une étude de connaissance et d'opportunité à l'échelle communale ou intercommunale de l'état des copropriétés.

C'est le premier niveau d'intervention publique dont l'objectif est de mettre en lumière des copropriétés et des quartiers en difficulté nécessitant un projet d'accompagnement. Engagé par une collectivité locale au sein de son territoire pour répondre à un besoin de sa population ou simplement mettre en lumière un quartier d'habitats en difficulté sur lequel une intervention publique serait nécessaire. Ce repérage passe aussi par des **études pré-opérationnelles (EPO)** : étude de faisabilité permettant de préciser les conditions de mise en place d'un programme. Elle vise à définir les problématiques et le périmètre d'une opération, de proposer une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser.

A l'échelle de la copropriété : Repérer les problématiques et les besoins.

Des problèmes naissants et alarmants :

- **Impayés** naissants non traités,
- **Travaux** d'entretien non réalisés,
- **Désinvestissement** des copropriétaires,



source: Urbanis

Figure 8 : Les critères de difficulté d'une copropriété - Source: URBANIS

- **Dysfonctionnements** de gestion ou d'administration,
- **Problèmes** juridiques et dégradations techniques,
- **Incapacité** (pour certains copropriétaires ou pour tous) d'enclencher un processus de redressement.

Ces problématiques peuvent à long terme créer des points de blocages au sein des copropriétés mais aussi à l'échelle du quartier et de la commune : problèmes d'insécurité, enclavement du quartier, déclin de la valeur immobilière, problèmes techniques et structurels du bâtiment, insalubrité...

### 2.2.1.2. La prévention - dispositif incitatif

Le second niveau d'intervention public est la « prévention ». Il vise notamment à aider les copropriétés « fragiles » à faire des travaux de rénovation énergétique de leur bâtiment, améliorer son accessibilité, ... L'objectif est d'inciter les copropriétés à améliorer leur confort d'habitation et le fonctionnement au sein du bâtiment à travers des dispositifs d'aides locales ou des programmes d'aides nationales.

**Le POPAC : Le programme opérationnel de prévention de la dégradation.** Né en 2012 de l'agence nationale de l'habitat (ANAH), le POPAC est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés. L'accompagnement permet en général de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes. Il se concentre également sur la gouvernance de la copropriété, en facilitant la prise de décisions nécessaires pour rétablir la situation. L'objectif est de résorber le plus en amont possible et à moindre coût pour les copropriétaires et les pouvoirs publics les dysfonctionnements naissants.

**L'AMO en secteur diffus** est aussi un outil d'intervention utilisé pour prévenir les copropriétés avant une dégradation plus importante du bâtiment. Elle permet d'effectuer en secteur diffus, c'est-à-dire hors opération programmée, des prestations d'AMO en partie financées par l'ANAH. Dans un projet de rénovation de copropriété, il est possible que le commanditaire de l'opération et le maître d'ouvrage soit le syndicat des copropriétaires (SDC) lui-même. Le rôle de maître d'ouvrage est ici assumé par des acteurs non professionnels, principalement le conseil syndical et le syndic. Bien que le conseil syndical puisse acquérir certaines compétences, il est peu probable qu'il atteigne le niveau de formation et d'expertise des professionnels

du secteur. Par conséquent, il peut être nécessaire de bénéficier d'une assistance externe pour mener à bien le projet. C'est le rôle que le cabinet URBANIS a dans l'accompagnement des copropriétés à la réalisation des travaux de rénovation.

En copropriété, l'**assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)** est régie par un contrat qui engage le syndicat des copropriétaires et son représentant légal, le syndic, à faire appel aux services d'un professionnel pour les accompagner dans la réalisation des études nécessaires à un projet de rénovation. Cette mission vient compléter les compétences du maître d'ouvrage et offre un conseil avisé et indépendant par rapport aux autres acteurs du marché tels que l'équipe de maîtrise d'œuvre et les entreprises de travaux. Le contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage définit les responsabilités et les obligations de chaque partie. Le professionnel choisi apporte son expertise technique, juridique et administrative pour soutenir le syndicat des copropriétaires dans la réalisation du projet de rénovation. Il peut notamment être chargé de mener des études préliminaires, d'élaborer un plan de financement individuel pour chaque copropriétaire, de fournir des conseils sur les choix techniques et les matériaux, de gérer les appels d'offres et d'assurer un suivi de la réalisation des travaux.

### 2.2.1.3. Le redressement - dispositif incitatif

Le « redressement » est un moyen d'intervention qui vise à traiter les copropriétés fragiles et en difficulté. Ici, l'objectif est de mettre en place un dispositif qui vise à aider avec plus de moyens les copropriétaires à effectuer des travaux et/ou une transformation/restructuration parfois profonde du fonctionnement de la copropriété.

**l'OPAH-CD : Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Copropriétés Dégradées.** C'est un dispositif qui ne concerne que les actions de redressement des copropriétés dégradées. Elle facilite la mise en œuvre d'un programme de travaux d'amélioration des bâtiments, sur les parties communes comme privatives. cf : 2.4. *La mise en place et le déroulement de deux outils de traitement : L'AMO en diffus et l'OPAH-CD ; Deux niveaux d'intervention publique.*

Le redressement peut aussi passer par la mise en place d'un **Plan De Sauvegarde (PDS)**. Le PDS permet d'intervenir sur les situations particulièrement difficiles. Il est décidé directement par le préfet du département ou sur proposition du maire de la commune. Ce type de dispositif est mis en place dans le cas où les difficultés rencontrées dans la copropriété sont multithématiques, profondes, et nécessaires à l'amélioration de la qualité de vie au sein même d'un quartier.

#### 2.2.1.4. Le recyclage - dispositif coercitif

La **carence** du SDC, défini par l'art. L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation comme une procédure judiciaire destinée à répondre aux situations dans lesquelles la copropriété ne peut plus se maintenir sous le statut de la propriété privée, lorsque le syndicat des copropriétaires *«est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants.»*<sup>24</sup>

Entre autres, lorsque le syndicat de copropriétaires rencontre de graves difficultés financières (par exemple, incapacité à réaliser des travaux importants) ou de gestion, la copropriété peut être déclarée en état de carence. Cet état est déclaré par le tribunal après l'intervention d'un expert. En cas de carence avérée, l'immeuble est exproprié, c'est-à-dire saisi.

**Exemple de la Tour Obélisque à Epinay-sur-Seine construite en 1974.**



Photo 6 : Tour Obélisque à Epinay-sur-Seine – *Source* : Google Maps

Bâtiment de 32 étages et de 94 m de hauteur. Constitué de 489 lots, 163 appartements, caves et parkings. C'était une copropriété gérée par un administrateur judiciaire (remplace le syndic pour prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de

<sup>24</sup> Légifrance ; « Article L615-6 - Code de la construction et de l'habitation - Sauvegarde et Carence » ; 2021 ;

la copropriété) depuis 2010 mais un CS maintenu et impliqué. Un budget annuel élevé : 1 million d'euros soit 1575 € de charge par trimestre par lot principal.

Les conditions de constat d'un état de carence sont avérées :

#### **Au niveau de la gestion**

- des charges élevées,
- des impayés en augmentation malgré l'accélération des procédures de recouvrement,
- des dettes fournisseurs représentant plus d'1,5 millions € (chauffage, contrats, ...).

Une copropriété proche de la cessation de paiement.

#### **Situation technique**

- couverture du toit à refaire,
- réseaux de fluides à remplacer (eau, EU/EV, EP),
- supports des garde-corps des balcons à remplacer,
- VMC (ventilation) d'origine à reprendre en totalité,
- Installations électriques obsolètes dans les logements.

Obsolescence du bâti - Un important programme de travaux de sécurité à mettre en œuvre d'urgence.

#### **Occupation sociale**

Une situation sociale contrastée, mais des propriétaires sous forte pression financière et une situation qui s'aggrave :

- incapacité à assurer la sécurité des occupants sans financement des travaux de mise en sécurité à 100%,

- incapacité à assurer la conservation du bâti : travaux lourds à réaliser à court terme, inenvisageables en regard de la situation financière.

**Et après :** Il est maintenant de la responsabilité du concessionnaire CDC Habitat (une filiale de la Caisse des Dépôts) de réaliser des études sur l'état structurel du bâtiment et de recueillir les propositions d'opérateurs proposant une alternative à la destruction pure et simple, qui était à l'origine prévue.

*"[...] Novembre 2021, des expertises ont montré une fragilité des balcons de la tour, susceptibles de chuter en entraînant une partie de la façade. Le préfet de Seine-Saint-Denis, Jacques Witkowski, a alors pris un arrêté de péril, forçant l'évacuation des habitants des 163 appartements de la tour." Les echos<sup>25</sup>.*

Il existe à ce jour plusieurs options de rénovation pour la tour, allant du logement social aux immeubles de bureaux en passant par une occupation mixte telles que l'hôtellerie. La possibilité de réduire la hauteur de la tour est également envisagée afin de ne plus être soumise à la réglementation des immeubles de grande hauteur (IGH), qui exige la présence permanente d'un poste central (PC) de sécurité dans l'immeuble.

<sup>25</sup> Les Echos ; « Epinay-sur-Seine : un espoir de renaissance pour la tour Obélisque » ; 2022 ;

L'enjeu actuel des politiques publiques réside dans la capacité à repérer le niveau de dégradation des copropriétés afin d'adapter les dispositifs publics en conséquence. Il est crucial de pouvoir évaluer avec précision l'état de détérioration des immeubles en copropriété afin de mettre en place les mesures appropriées. Cette identification précise permettra de mobiliser les ressources adéquates et de proposer des solutions adaptées à chaque situation, favorisant ainsi la rénovation et l'amélioration des copropriétés de manière ciblée et efficace.

## 2.3. La réalisation de travaux de rénovation énergétique : Quels outils ? Quels financements ?

Aujourd'hui, la rénovation des copropriétés est considérée comme un élément clé de la lutte pour la réduction des consommations énergétiques et du réchauffement climatique.

### 2.3.1. Le diagnostic multicritère : porte d'entrée de l'intervention

A l'heure de la massification de la rénovation et de la requalification du bâti, l'accompagnement des copropriétés en vue d'une rénovation énergétique se développe de plus en plus.

D'après une thèse collective réalisée en 2019 par Gaëtan Brisepierre, Manon Leroy, et Théo Henriel, cette augmentation de la demande pour l'accompagnement des copropriétés vers la rénovation énergétique s'explique en partie par les obligations légales de diagnostic et/ou d'audit ainsi que la multiplication des dispositifs publics locaux de soutien à la rénovation énergétique. Toutefois, le statut spécifique de la copropriété engendre une diversité de sujets à aborder (techniques, économiques, juridiques, sociale, ...) et nécessite donc une gamme d'actions très variées. Afin de fournir un accompagnement adéquat, les acteurs concernés doivent caractériser la copropriété selon certains critères.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Gaëtan Brisepierre, Manon Leroy, et Théo Henriel ; « Analyser la maturité des copropriétés vis-à-vis de la rénovation énergétique : saisir l'importance des dynamiques collectives » ; 2019.

Gaëtan Brisepierre, Manon Leroy, et Théo Henriel proposent une méthode d'analyse qui aboutit à l'élaboration d'une liste de critères ayant une influence sur la faisabilité de travaux de rénovation énergétique dans une copropriété. Ces critères sont réunis dans un outil permettant de mesurer le taux de maturité de la copropriété, c'est-à-dire son potentiel pour la réalisation de ces travaux.<sup>27</sup>

L'état de santé d'une copropriété se base sur 7 thématiques, analysées dans le diagnostic multicritère :

- Environnement urbain
- Occupation sociale
- Fonctionnement des instances de gestion
- Charges
- Impayés
- Bâti et équipements
- Positionnement immobilier

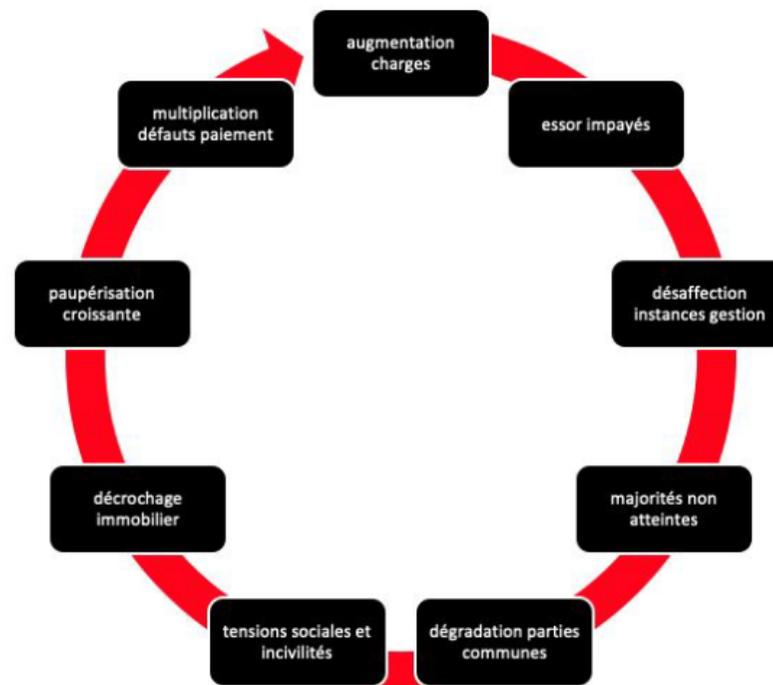


Figure 9 : Cycle de dégradation d'une copropriété - *Source : URBANIS*

L'accumulation de ces problématiques de gestion et de fonctionnement mène à la dégradation progressive des copropriétés.

<sup>27</sup> Brisepierre, Leroy, et Henriel.

La délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 relative aux exigences de l'ANAH en matière d'octroi d'une aide au syndicat des copropriétaires, fixe la nécessité de réaliser un diagnostic multicritère de la copropriété. Celui-ci est réalisé par un accompagnateur tel que le cabinet URBANIS, aux premiers niveaux d'intervention publique, notamment lors du repérage avec l'EPO et la prévention avec le POPAC. 2 types de facteurs sont étudiés dans le diagnostic :

- Facteurs endogènes (organisation foncière, technique et juridique, état du bâti, difficultés de gestion et de fonctionnement, profil socio-économique, capacités financières et stratégies patrimoniales)
- Facteurs exogènes (insertion urbaine...) ayant un impact sur la situation et la stratégie de redressement.

En complément de cette évaluation, ce diagnostic permet de formuler des propositions d'accompagnement sur mesure pour chaque copropriété en tenant compte de ses atouts et de ses faiblesses. Ainsi, le diagnostic multicritère doit permettre à la maîtrise d'ouvrage d'arbitrer sur l'opportunité de mettre en place un dispositif d'intervention précis sur une copropriété ou un territoire défini et de proposer un planning opérationnel.

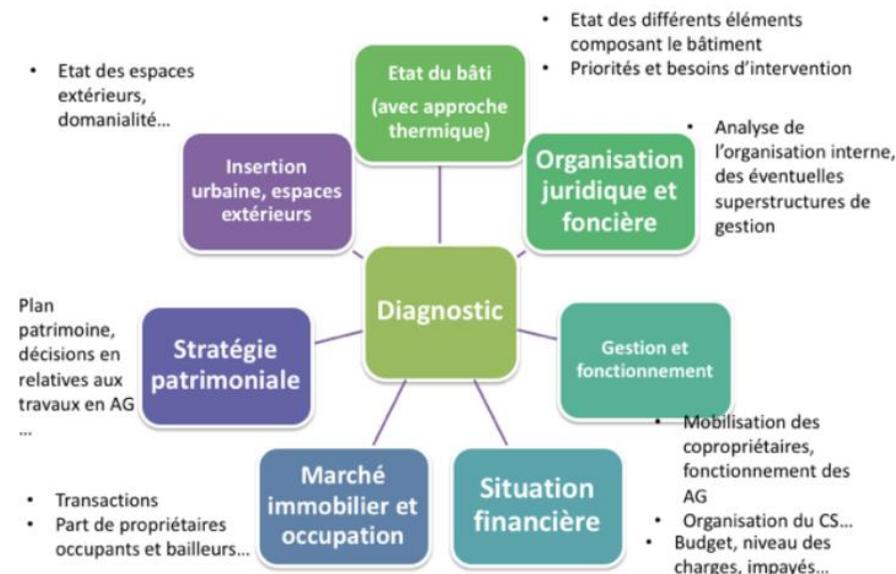


Figure 10 : Les critères d'évaluation du diagnostic multicritères – *Source* : URBANIS

### 2.3.2. Le Diagnostic de performance énergétique collectif (DPE)

Depuis 2012, toutes les copropriétés disposant de chauffage collectif sont obligées de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le DPE permet d'évaluer la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Cette évaluation se traduit par une classification sur une échelle allant de A à G, indiquant le niveau de performance énergétique du bien. Les

logements ayant les étiquettes énergétiques A et B sont considérés comme les plus performants, tandis que ceux avec les étiquettes F et G sont qualifiés de “passoires énergétiques”, étant les plus énergivores.

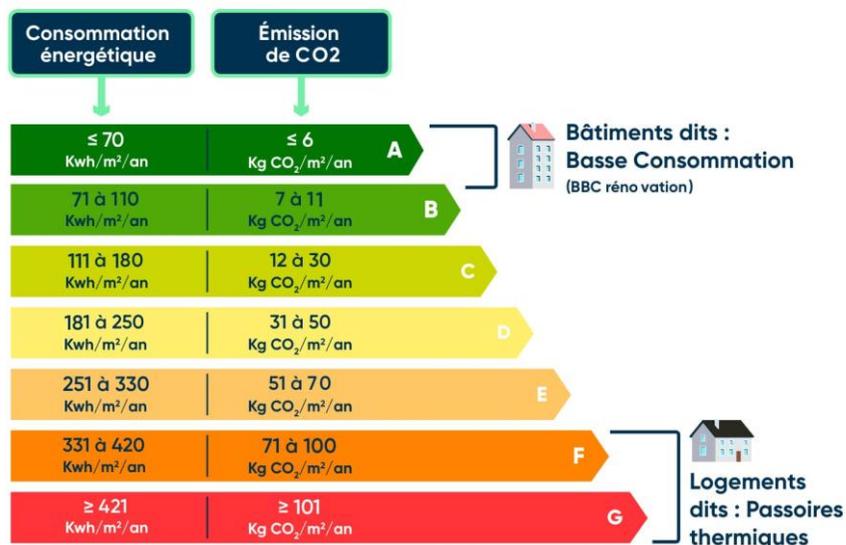


Figure 11 : Les notes du DPE - *Source : Effy.fr*

La méthode de calcul est la méthode DPE 3CL et prend en compte : les déperditions de l'enveloppe du bâtiment, les déperditions liées au renouvellement d'air, les apports de chaleur, le besoin et la consommation en chauffage, la consommation d'ECS (eau chaude sanitaire), ....

Le DPE est en accord avec la politique énergétique européenne visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et à limiter les émissions de gaz à effet de serre. Il est principalement utilisé pour identifier les logements ou copropriétés présentant une faible

performance énergétique, appelés « passoires énergétiques ou thermiques ».

La réalisation d'un DPE constitue une étape préliminaire pour entreprendre des travaux de rénovation énergétique, car il permet de recommander des travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

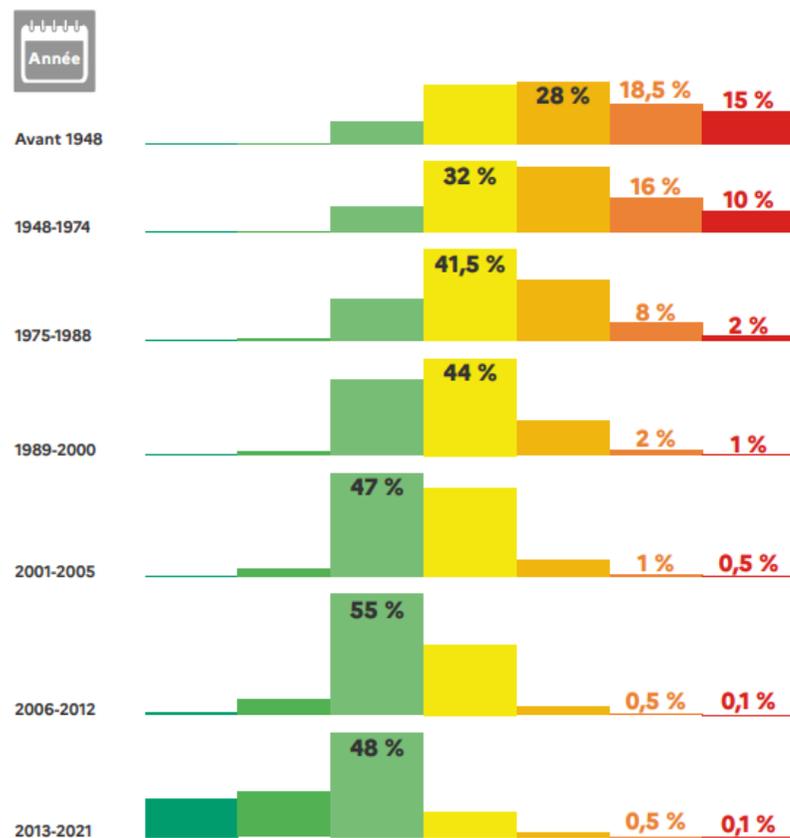
Depuis le 1er janvier 2011, la mention de la classe énergétique du DPE est obligatoire dans toute annonce immobilière de vente ou de location d'un logement. Les frais liés à la réalisation du diagnostic de performance énergétique en copropriété sont pris en charge par les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs. Ce diagnostic a une durée de validité de 6 ans à compter de sa réalisation. Il est important de distinguer le DPE de la copropriété et le DPE du logement qui sont deux diagnostics distincts : l'un qui se concentre sur l'aspect général du bâtiment et des parties communes et l'autre sur la seule partie privative d'un propriétaire.

Deux types de méthode de calcul pour évaluer la performance énergétique d'un logement ou bâtiment sont faites en fonction des aides mobilisables :

- Évaluer la performance énergétique d'un logement de façon simplifiée, indépendamment de son usage : Méthodes conventionnelles, utilisation d'un profil d'occupation "standard" (méthode 3CL DPE, TH-CE ex...)
- Simuler le fonctionnement thermique d'un logement en fonction de l'usage qui en est fait par ses occupants : Méthodes d'audit, prise en compte des conditions d'usage réelles.

Pour la mobilisation de certaines aides de l'ANAH, comme le bonus individuel de 500€ en cas d'atteinte du niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) après travaux, un audit énergétique avec la méthode TH-CE-ex est nécessaire.

### Date de construction



<sup>28</sup> « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2022 » ; Ministères Écologie Énergie Territoires ; 2021.

Figure 12 : Notes du DPE en fonction de la date de construction du logement – Source : Ministères Écologie Énergie Territoires

Aujourd'hui en France, on trouve davantage de passoires énergétiques (F et G) parmi les maisons individuelles (20 %) que dans les logements collectifs (15%). De plus, environ deux tiers des logements construits avant 1948 se situent dans les catégories D, E et F en termes de performance énergétique selon le diagnostic de performance énergétique (DPE).<sup>28</sup> Le DPE est d'une importance cruciale pour identifier les copropriétés qui nécessitent une rénovation énergétique, en mettant l'accent sur les logements anciens qui requièrent souvent une attention particulière dans ce domaine.

### 2.3.3. Les aides au financement des travaux

#### 2.3.3.1. L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) joue un rôle prépondérant dans l'accompagnement des copropriétés. Celle-ci propose deux types d'intervention : les OPAH copropriété et les plans de sauvegarde (PDS). Ces deux dispositifs permettent le financement à la fois de l'ingénierie des projets et des travaux.

En 2020, l'ANAH a aussi lancé le dispositif MaPrimeRénov' (MPR), principale aide de l'Etat pour l'aide au financement des travaux de

rénovation énergétique en copropriété ou maison individuelle, à destination du syndicat de copropriété ou aux propriétaires occupants et bailleurs directement. “MaPrimeRénov’ Copropriété” finance les travaux de rénovation énergétique sur les parties communes de l’immeuble.

Le montant de l’aide s’adapte à la situation de chacun et varie en fonction des ressources financières du bénéficiaire et des travaux réalisés, afin d’aider les ménages les plus modestes. MaPrimeRénov’ en 2022 c’est près de 670 000 logements rénovés en rénovation énergétique (tous logements confondus), 8,9 milliards d’euros de travaux générés et 70% de bénéficiaires aux revenus modestes ou très modestes aidés<sup>29</sup>. MaPrimeRénov’ Copropriété a permis de réduire la consommation d’énergie par logement de 9,0 MWh/an, soit un gain énergétique moyen de 48% du bâtiment.

D’autres dispositifs nationaux ou locaux existent et peuvent aussi se cumuler avec MPR, sous certaines conditions.

Dans la plupart des cas, certain pré-requis pour l’obtention d’aides de l’ANAH, comme MPR copropriété, sont nécessaires :

- Production d’un diagnostic complet de la copropriété,
- Existence d’un potentiel de redressement et définition d’une stratégie adaptée pour l’exploiter,
- Mise au point d’un programme de travaux phasé et cohérent : hiérarchisation des travaux, faisabilité financière.

### Les principales aides de l’Anah en copropriété :

L’aide aux copropriétés fragiles (MPR) : Dispositif créé en 2017 pour les travaux de rénovation thermique permettant un gain supérieur de 35% si :

- La copropriété part d’une classe (DPE) D à G.
- Les impayés se situent entre 8 et 25 % du budget (8 et 15% si copro > 200 lots).
- La copropriété est saine, c’est à dire avoir un syndic, un CS, un règlement de copropriété, au moins 50% des tantièmes représentés à la dernière AG.
- ne concerne pas les copropriétés dégradées en OPAH ou Plan de sauvegarde, ni les copropriétés horizontales.

L’Anah propose aussi des aides au syndicat des copropriétaires en fonction du dispositif dans lequel le bâtiment se trouve :

- Subvention de 35% sans plafonds si la copropriété est en “OPAH CD ou volet « copro dégradées » d’une opération programmée”. Portée à 50% si dégradation lourde.
- Subvention de 50% d’aide sans plafonds si “Plan de sauvegarde”, arrêté de péril ou d’insalubrité, injonction saturnisme, arrêté sur sécurité des équipements communs ou administration provisoire.

Les opérations programmées telles que les OPAH, les Programme d’Intérêt Général (PIG) et les plans de sauvegarde des copropriétés en difficulté constituent le principal moyen d’action de l’ANAH pour intervenir dans le secteur privé de l’habitat. La qualité de l’ingénierie

<sup>29</sup> « Bilan MaPrimeRénov’ 2022 » ; ANAH ; 2023

de ces opérations est essentielle pour la réussite des projets et l'atteinte des objectifs. L'ANAH peut aussi financer les diagnostics, les études et les prestations nécessaires à la préparation, à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation des opérations qu'elle soutient.

### 2.3.3.2. Les aides des collectivités locales

Les collectivités territoriales telles que les communes, les communautés de communes, les départements et les régions encouragent aussi les initiatives visant à réaliser des travaux d'économies d'énergie à travers des dispositifs locaux. Malgré cela, ces aides destinées à la rénovation de l'habitat demeurent souvent peu connues. Certains travaux peuvent bénéficier d'aides financières spécifiques proposées par les collectivités territoriales, avec des critères d'éligibilité et des montants définis en fonction des modalités locales et des barèmes régionaux. Toutefois, il est important de noter que les types d'aides, les montants et les conditions d'éligibilité varient d'une collectivité à une autre.

### 2.3.3.3. Les partenaires financeurs

Il est possible pour le syndic de souscrire un prêt auprès d'un partenaire financier tel qu'une banque (par exemple la Caisse d'Épargne Île-de-France (CEIDF) ou le Crédit Foncier) pour le compte de la copropriété. Les 3 principaux prêt financier de ces partenaires sont les suivants :

- **Le Prêt foncier Copro 100** : Ce prêt est conçu pour financer tous types de travaux concernant les parties communes d'une copropriété, qu'il s'agisse de réparations importantes,

d'entretien courant ou encore de travaux de rénovation énergétique. Il s'agit d'un prêt collectif qui nécessite une adhésion individuelle de chaque copropriétaire participant. Bien que contracté au nom du syndicat des copropriétaires, chaque adhérent au prêt est prélevé sur son compte personnel.

- **Éco-Prêt à Taux Zéro copropriété** : Il a pour objectif de financer les travaux d'économies d'énergie réalisés sur les parties communes et équipements communs ou sur les parties privatives à intérêt collectif. Ce prêt est sans intérêt et permet au syndicat de copropriétaires de financer des travaux visant à réduire la facture énergétique tout en améliorant la valeur du bâtiment.
- **Le Foncier Copro « Avance de subventions »** : Il est possible pour le syndicat de copropriétaires d'effectuer des travaux sur les parties communes d'une copropriété bénéficiant de subventions publiques collectives. Afin de permettre la réalisation des travaux sans délai, le financeur peut préfinancer ces subventions à travers le prêt Foncier Copro « Avance Subventions ».

Les projets de rénovation énergétique en copropriété sont souvent complexes et nécessitent des investissements conséquents. Les aides financières, qu'elles soient accordées par des organismes publics, des institutions régionales ou des programmes spécifiques, permettent de soutenir financièrement les copropriétaires dans leurs démarches. Elles réduisent le coût global des travaux, facilitent l'accès aux technologies et matériaux plus performants sur

le plan énergétique, et favorisent ainsi la transition vers des bâtiments plus écoénergétiques et durables.

De plus, les prêts spécifiques destinés à la rénovation énergétique offrent une solution supplémentaire pour financer ces projets. Ils permettent aux copropriétaires de bénéficier de conditions avantageuses, avec des taux d'intérêt réduits et des modalités de remboursement adaptées. Ces prêts facilitent l'accès aux ressources financières nécessaires pour réaliser les travaux et contribuent à la rentabilité économique des projets de rénovation énergétique en copropriété.

## 2.4. La mise en place et le déroulement de deux outils de traitement : L'AMO en diffus et l'OPAH-CD ; Deux niveaux d'intervention publique

Il existe un objet d'intervention possible dans tous les dispositifs publics visant l'habitat privé :

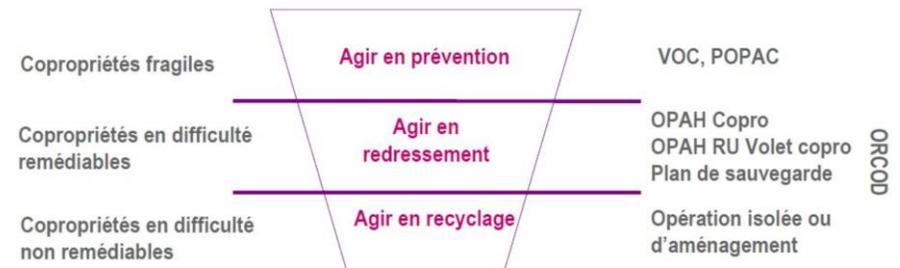


Figure 13 : Les niveaux d'intervention des dispositifs publics et leurs outils associés - *Source* : ANAH

Nous allons développer deux de ces objets d'interventions ci-dessous.

### 2.4.1. La prévention : dans une démarche de transition énergétique, s'appuyer sur le volontariat des copropriétés

#### Rénovation énergétique pour des copropriétés saines : l'AMO en secteur diffus

URBANIS, à travers sa branche USR (Urbanis Solution Rénovation), réalise des missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) à destination des copropriétaires et de leur gestionnaire directement.

Celles-ci visent à les accompagner dans la préparation et la mise en œuvre du projet global de rénovation énergétique de leur copropriété. Ce type de mission s'inscrit dans une approche incitative qui s'appuie sur le volontariat des copropriétaires et qui permet d'établir un projet cohérent et viable pour la copropriété. Ces projets sont réalisés en horizontalité avec les propriétaires dans le choix d'un Maître d'Oeuvre (MOE) et dans la réalisation d'un scénario travaux réalisable.

La copropriété se rapproche d'un AMO avec la volonté de réaliser un projet de rénovation énergétique du bâtiment. Pour répondre à cette attente, l'AMO réalise en collaboration avec un bureau d'étude technique, une analyse technique, sociale et financière de la copropriété : le diagnostic multi-critères. Une enquête sociale auprès de l'ensemble des copropriétaires est engagée afin de cibler leurs besoins et leurs attentes. Cette enquête permet également d'identifier les potentielles réticences vis-à-vis du projet et les capacités d'investissement des ménages qui occupent la copropriété. Le diagnostic multi-critères permet l'élaboration et la définition d'un programme de travaux adapté.

Une fois le programme de travaux réfléchi, l'AMO accompagne la copropriété dans le recrutement d'une équipe de Maîtrise d'Oeuvre adaptée au programme de travaux initialement défini.

Puis dans un troisième temps, l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, suite à la définition d'un scénario de travaux par le MOE, validé par les propriétaires, s'appuie sur l'ensemble des financeurs publics, locaux et nationaux. Cela dans le but de mobiliser toutes les aides financières possibles pour les copropriétaires et ainsi réduire au maximum leur reste à charge à payer.

Ce type de missions et de dispositif a l'avantage de s'appuyer sur une bonne entente et une bonne communication entre les copropriétaires, l'idée même d'engager un projet de travaux étant la leur. Toute la complexité ici étant de fédérer autour d'un scénario de travaux communs, en accord avec les enjeux soulevés sur le bâtiment et le budget des copropriétaires.

**La copropriété "Cote 1000" située sur la commune de Villard-de-Lans est suivie par le cabinet URBANIS en vue de réaliser un projet de rénovation énergétique du bâtiment.**



Photo 7 : La copropriété Cote 1000 à Villard-de-Lans – Source : URBANIS

Figure 14 : Carte de localisation de la copropriété Cote 1000 sur le massif du Vercors à Villard-de-Lans – Source : AURG



Immeuble de montagne construit en 1939, composé d'un bâtiment en R+4. La copropriété est composée de 13 logements, avec garages au RDC, salle de jeu et local ski au sous-sol. La cage d'escalier est commune à tous les appartements. L'immeuble bénéficie d'une vue dégagée vers le sud et la station de ski de Villard-de-Lans. La copropriété est organisée avec un syndic professionnel.

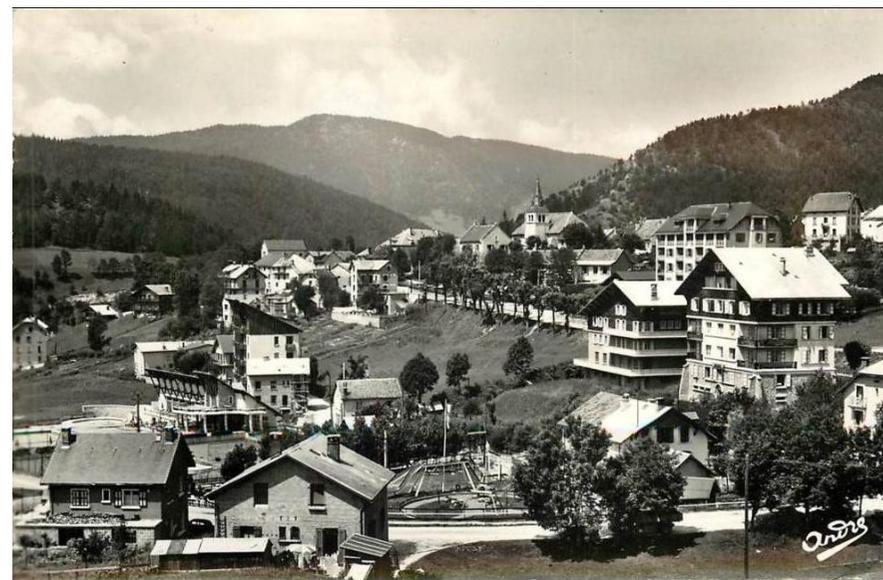


Photo 8 : Ancienne Carte postale représentant le village de Villard-de-Lans avec la copropriété Cote 1000 à droite – Source : annuaire-mairie.fr

## Caractéristiques technique et fonctionnel :

### **Atouts :**

- Immeuble bien entretenu,
- Bonne entente entre les copropriétaires et avec le syndic,
- Des travaux ponctuels effectués,
- Mise en place d'une chaudière granulé bois : Permet la production d'énergies renouvelables (EnR),
- Bâtiment à caractère patrimonial typique des immeubles de montagne,
- "Copropriété saine".

### **Faiblesses :**

- Parois peu performantes sur le plan thermique,
- Certaines menuiseries d'origine avec simple vitrage,
- Déperditions importantes/ponts thermiques,
- Difficulté de réaliser des travaux sans dénaturer l'architecture et les éléments patrimoniaux.

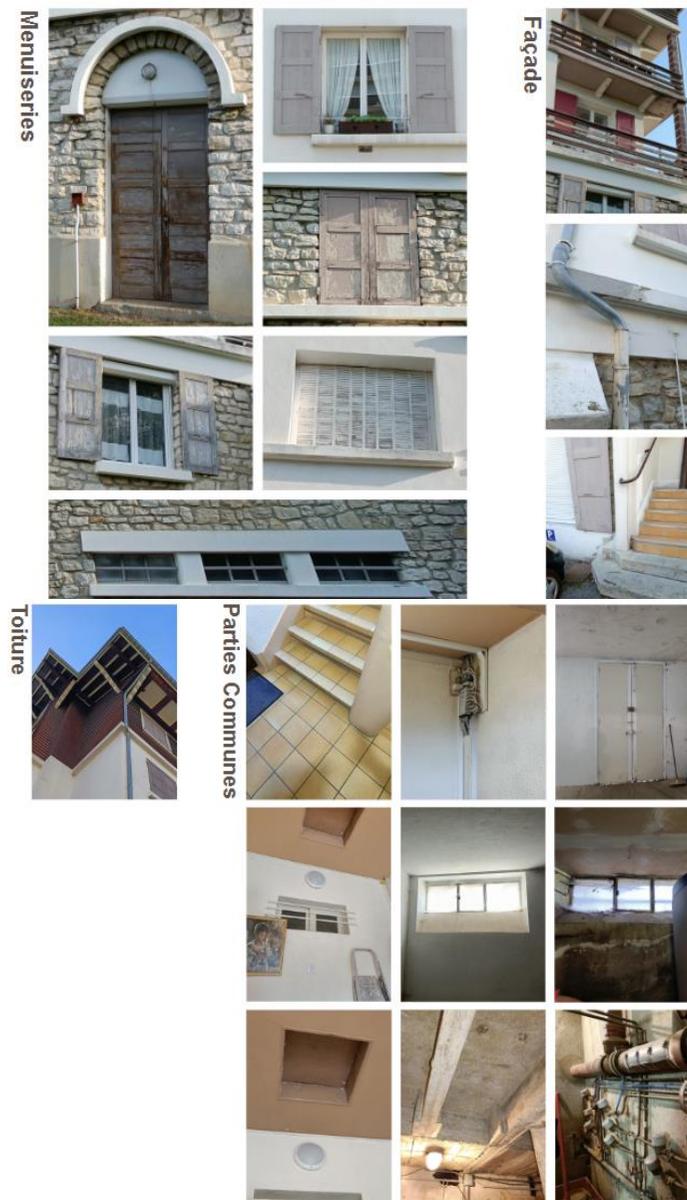


Photo 9 : Etat des lieux des différents éléments et problématiques composants le bâtiment Cote 1000 – Source : photo personnelle

## Élaboration du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) : Mise en lumière des problèmes techniques.

Le bureau d'étude retenu a pour mission de réaliser un DPE et un DTG (diagnostic technique global) du bâtiment. Le bâtiment a donc reçu une évaluation de sa performance énergétique et a été classé étiquette "F", ce qui signifie qu'il est considéré comme une passoire énergétique, c'est-à-dire un bâtiment énergivore (consomme beaucoup d'énergie). Le bâtiment n'étant pas isolé, on trouve de fortes déperditions de chaleur.

Schéma des déperditions de chaleur de la copropriété COTE 1000

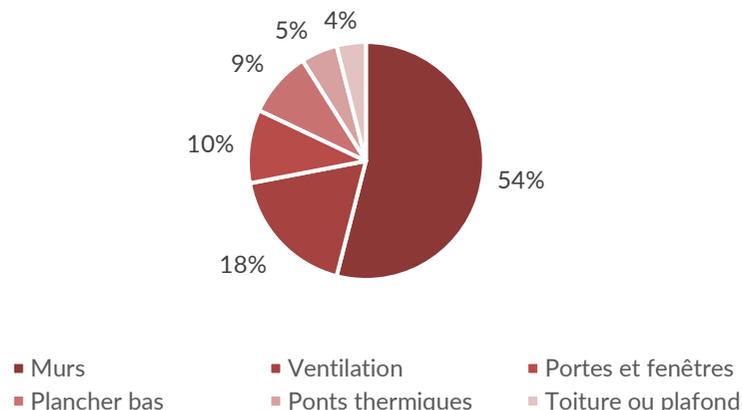


Figure 15 : Schéma des déperditions de chaleur du bâtiment en copropriété Cote 1000 - Source : personnelle

Ces fortes déperditions sont en corrélation avec le montant et la consommation annuels d'énergie. Dans la répartition des dépenses de

la copropriété, 77% est lié à la consommation de chauffage et 19% à la consommation d'eau chaude sanitaire.

Ces premiers éléments du DPE nous montrent donc ici l'importance de réaliser un projet de travaux global sur le bâtiment. Agir globalement permettrait de traiter les problématiques de déperdition de chaleur et de consommation d'énergie directement et efficacement.

Le diagnostic technique DPE, établi par le bureau d'étude, présente par la même occasion les recommandations d'amélioration de la performance du bâtiment en fonction des problématiques soulevées précédemment. Cette recommandation présente des scénarios de travaux réalisables dont le gain d'énergie après travaux est supérieur ou égal à 35%. Il s'agit d'un seuil minimum à atteindre établi par l'ANAH pour pouvoir bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété.

Cette aide unique est versée au syndicat des copropriétaires pour le financement des travaux de rénovation globale qui garantissent une amélioration significative du confort et de la

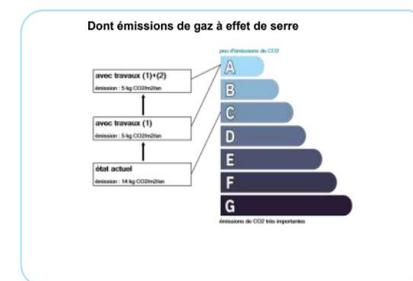
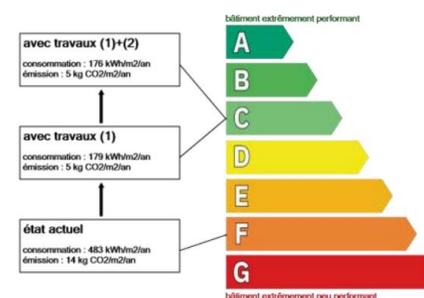


Figure 16 : DPE Cote 1000 - Evolution de la performance après travaux - Source : DPE bureau d'étude Veritas

performance énergétique. C'est en grande partie sur cette aide de l'Etat que se base le financement des travaux du bâtiment.

Dans le cas de la copropriété Cote 1000, 2 scénarios de travaux sont proposés dans le DPE :

- **Scénario 1** - Travaux prioritaires : ITE (Isolation Thermique par L'Extérieur), plancher bas, portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- **Scénario 2** - Travaux bâtiment très performant : Scénario 1 + Ventilation (VMC) simple flux, Isolation des combles, volets isolants.

DPE - Recommandations d'amélioration de la performance: **35% de gain d'énergie.**

#### Scénario 1 : Travaux prioritaires

MURS - ITE*	: 240 000 - 250 000 €
PLANCHER BAS	
Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur + simple vitrage sous-sol	
TOITURE ET COMBLES	
VENTILATION - VMC simple flux	

Env 30 000 - 40 000 €: Besoins d'une étude plus approfondie pour réaliser le chiffrage

\*Nécessite une modification de la façade et l'isolation de toutes les façades en même temps.

#### Scénario 2 : Travaux bâtiment très performant

Scénario 1	: 25 000 - 35 000 €
+ Volets isolants	

+ 10% Coût ingénierie  
+ 10% provisions pour aléas

Figure 17 : Scénarios de travaux établis à partir du DPE Cote 1000 - Source : URBANIS à partir du DPE effectué par le bureau d'étude Veritas

Le montant total des scénarios de travaux proposés correspond à un montant minimum d'environ 25 000 - 30 000€ par logement. A cette somme s'ajoute le montant des honoraires et la provision pour aléas (en cas de hausse des prix ou de travaux non prévus).

Grâce à ces 2 scénarios, le projet de travaux permettrait de faire évoluer la performance du bâtiment, passant d'une étiquette F à une étiquette C après travaux, bien moins énergivore. Ce projet permettrait alors d'améliorer significativement l'efficacité énergétique du bâtiment et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique.

Face à ces éléments, l'AMO présente aux copropriétaires les aides financières mobilisables pour réduire leur quote-part travaux dans le cas où le projet verrait le jour.

#### Les aides financières

Plusieurs aides sont mobilisables pour financer les travaux de rénovation énergétique en copropriété. Celles-ci dépendent de sa localisation et de la présence ou non de programmes de financement locaux, de certains critères d'éligibilité, du caractère spécial du bâtiment, des catégories de ressources des copropriétaires, ...

Les aides financières qui peuvent être mobilisés par la copropriété Cote 1000 sont les suivantes. Elles sont établies en fonction des données de fonctionnement, de gestion et des informations techniques du bâtiment, mais aussi des revenus individuels des propriétaires.

- MPR copropriété FRAGILE de l'ANAH :

### Les critères d'éligibilité :

- Gain énergétique  $\geq 35\%$
- **75%** des lots principaux sont des résidences principales
- Taux d'impayés  $\geq 8\%$  (exercice n-2)

### Les aides au syndicat des copropriétaires :

- Maximum **6250 € /logement** pour 25 000 € de travaux (soit 25%)
- **Aide complémentaire copropriété fragile : 3000 € / logement**
- Aide ingénierie au prorata des travaux subventionnés

TOTAL par propriétaire : **9 750 €**

### Les aides individuelles : Selon plafond de ressources ANAH.

- Très modeste : **3000 €**
- Modeste : **1500 €**
- + **500€ / Logement** si travaux permettent de sortir de catégorie "passoir énergétique" (F)

Figure 18 : Les aides MPR copropriété fragile de l'ANAH - Source : URBANIS

- Aide Communauté de Commune du Massif du Vercors (CCMV) :

« RénoVertaco copro » :

L'aide concerne les études, audits énergétiques, en amont des travaux de rénovation. Il s'agit d'une aide pour les phases de maîtrise d'œuvre, délivrée par la Communauté de Commune du Massif du Vercors (CCMV).

- La Fondation du patrimoine :



Photo 10 : Photos des éléments patrimoniaux de l'immeuble Cote 1000 - Source : URBANIS

La copropriété Cote 1000 fait l'objet d'un certain nombre de caractéristiques architecturales patrimoniales, lui permettant de se

rapprocher de la Fondation du Patrimoine pour une potentielle labellisation de l'immeuble.

Le dispositif du label la fondation du patrimoine :

- - 50% du montant des travaux sur les avis d'imposition des copropriétaires en fonction de leurs tantièmes.
- La Fondation octroie 2% de subvention obligatoire sur l'ensemble de la copropriété (versement au syndicat des copropriétaires).
- Si le bien fait l'objet de location nue ils pourront déduire les travaux sur leurs revenus fonciers à hauteur de 100%. Si le bien fait l'objet de location meublé, ils ne pourront pas déduire les travaux.

La mobilisation de ces différentes aides permettrait de réduire le coût de la quote-part de travaux des copropriétaires d'au moins 40%, élément de taille pour le vote des travaux en AG. Et permettrait ainsi de financer un projet de rénovation énergétique global, réduisant les dépenses d'énergie et améliorant le confort des logements.

#### Suite du projet

Avec ces différents éléments en tête, les copropriétaires décident ou non de poursuivre le projet, avec l'étape du choix du MOE. Celui-ci établira un scénario de travaux final plus détaillé qu'il présentera en AG aux propriétaires, qui décideront finalement de réaliser les travaux ou non. L'AMO, lui, accompagne la copropriété du début du projet à sa livraison à la fin des travaux.

#### 2.4.2. Le redressement : traiter globalement pour redresser durablement

Le redressement, outil incitatif à un degré d'intervention supérieur à la prévention, vise à accompagner les copropriétaires d'un immeuble en difficulté, sur le plan gestion, social et technique du bâtiment.

#### L'OPAH Copropriété : Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Copropriété Dégradée

Inscrite dans le code de la construction et de l'habitation, art. L303-1, *“Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Elles sont mises en œuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des objectifs du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que, s'il existe, du programme local de l'habitat. Ces opérations donnent lieu à une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers, l'Agence nationale de l'habitat et l'Etat”*.<sup>30</sup>

L'OPAH vise de façon plus large la réhabilitation de quartiers ou des zones présentant des bâtiments en mauvais état, voire insalubres, situés dans des zones rurales, périurbaines ou urbaines. Ce type

<sup>30</sup> Légifrance ; « Article L303-1 - Code de la construction et de l'habitation » ; 2017 ;

d'opération s'inscrit dans des villes de toutes tailles et souvent confrontées à des problèmes tels que des logements vacants, une dépréciation immobilière, un manque quantitatif et qualitatif de logements, ainsi qu'une insuffisance d'équipements publics ou un déclin des commerces.

L'OPAH de copropriétés dégradées (OPAH-CD) : porte sur un ou plusieurs immeubles dont la gestion des copropriétés a besoin d'être redressée. D'après le centre d'études CEREMA, elle permet la réalisation de projets de rénovation des parties communes des bâtiments en fournissant un soutien financier (sous forme de subventions pour les travaux au syndicat des copropriétaires, d'aides individuelles, de portage, d'ouverture de droits au Fonds de Solidarité Logement) et technique (en apportant une ingénierie pour la mobilisation des subventions, la gestion du projet et la réalisation des travaux) afin de maintenir en bon état l'immeuble.<sup>31</sup>

### **Mise en œuvre**

Pour mettre en place l'OPAH, il est nécessaire de former un comité de pilotage chargé de coordonner les différents partenaires impliqués dans l'opération. Ce comité est composé des signataires mais peut également inclure d'autres acteurs publics ou privés en fonction des enjeux spécifiques de l'OPAH. Si nécessaire, un comité technique peut également être mis en place pour aider le comité de pilotage dans ses missions. URBANIS en tant qu'AMO intervient comme coordinateur entre les différents acteurs publics et privés du projet,

et est mandaté pour établir un programme d'accompagnement et de rénovation des copropriétés désignées.

### **Préparation en amont de l'OPAH**

- La phase de diagnostic :

Une première étape consiste en la réalisation de diagnostics visant à établir un état des lieux du territoire concerné, de son périmètre, des difficultés rencontrées, des actions préalablement entreprises, des conditions de vie et des besoins des habitants ainsi que des solutions adaptées aux problématiques identifiées.

Afin d'être pertinents, les diagnostics préalables doivent prendre en compte des données telles que les caractéristiques locales du marché immobilier et du logement, les caractéristiques générales de la population, les besoins spécifiques de certaines populations en lien avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) s'il existe, l'état général des logements (quelle que soit leur situation, niveau de confort, etc.), la nature et l'état des équipements et des services publics ainsi que des réseaux, le dynamisme économique en fonction des activités, des commerces et de l'artisanat présents sur le territoire, ainsi que les potentialités foncières du territoire.

Les résultats obtenus lors de cette étape permettent de définir les grandes orientations du projet, de déterminer les actions à mettre en œuvre, de proposer un périmètre d'intervention approprié, ainsi que d'établir le cahier des charges des études pré-opérationnelles.

---

<sup>31</sup> Cerema ; « L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) » ; 2021.

▪ La phase d'études pré-opérationnelles :

La phase d'études pré-opérationnelles repose sur les résultats des diagnostics et vise à proposer des solutions aux problèmes identifiés, ainsi qu'à définir les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre dans le cadre de l'OPAH. Les études pré-opérationnelles consistent en des études de faisabilité, qui visent à réaliser<sup>32</sup> :

- un descriptif de l'état général du bâti et des espaces libres ainsi que des statuts juridiques de propriété dans le périmètre ;
- une analyse du parc de logement au regard notamment de la typologie des logements, du niveau des loyers et de leurs statuts d'occupation ;
- un repérage des logements indignes à traiter en priorité en raison de leur insalubrité ou de leur état de ruine et des copropriétés dégradées ;
- une analyse sociale de la situation des résidents en fonction de leurs ressources et facultés contributives ;
- une estimation du potentiel de travaux de réhabilitation à engager dans les logements et sur les bâtiments vacants pour remettre la remise sur le marché ou leur démolition ;
- un programme des aides au logement ;
- un état du fonctionnement urbain en matière de déplacement au vu de la circulation, des stationnements offerts et de l'offre de desserte en transports en commun ;
- une identification des enjeux architecturaux et patrimoniaux ;
- une analyse des besoins en matière de commerces et de services de proximité.

---

<sup>32</sup> Cerema.

## Convention

Après la phase préparatoire, la convention d'OPAH est signée par la commune, l'EPCI en charge de l'habitat ou le syndicat mixte mandaté, l'ANAH et l'État. Cette convention formalise contractuellement le programme d'intervention sur le périmètre choisi. La convention conclue entre les signataires précise obligatoirement (L. 303-1 CCH)<sup>33</sup> :

- Le périmètre de l'opération ;
- Le montant total des aides susceptibles d'être accordées par l'Agence nationale de l'habitat, l'Etat et, le cas échéant, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ou d'autres personnes publiques ou privées, pour l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux, l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social, les baux à réhabilitation et les actions d'accompagnement prévues ;
- Les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues par l'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ;
- Les actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population dans les quartiers, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants ;

<sup>33</sup> Légifrance ; « Article L303-1 - Code de la construction et de l'habitation - OPAH ».

- Les actions destinées à assurer le maintien ou l'implantation de services ou d'équipements commerciaux ou artisanaux de proximité.

### Les copropriétés du quartier Renaudie en dispositif d'OPAH-CD



Photo 11 : Le quartier Renaudie - Livraison des logements et fin des travaux 1983. - *Source* : Association Terrasses Renaudie

Le quartier Renaudie à Saint-Martin d'Hères est un ensemble de 466 logements livrés en 1984 par l'architecte Jean Renaudie. Il se compose de 32 immeubles gérés pour partie sous le régime de la copropriété, associé à des divisions en volume. On dénombre dans le quartier 8 copropriétés privées (58 logements), 10 copropriétés dites « mixtes » (168 logements) et 14 mono-propriétés à vocation sociale (bailleur social AIH avec 129 logements).

### Le quartier Renaudie sur la commune de Saint-Martin-Hères

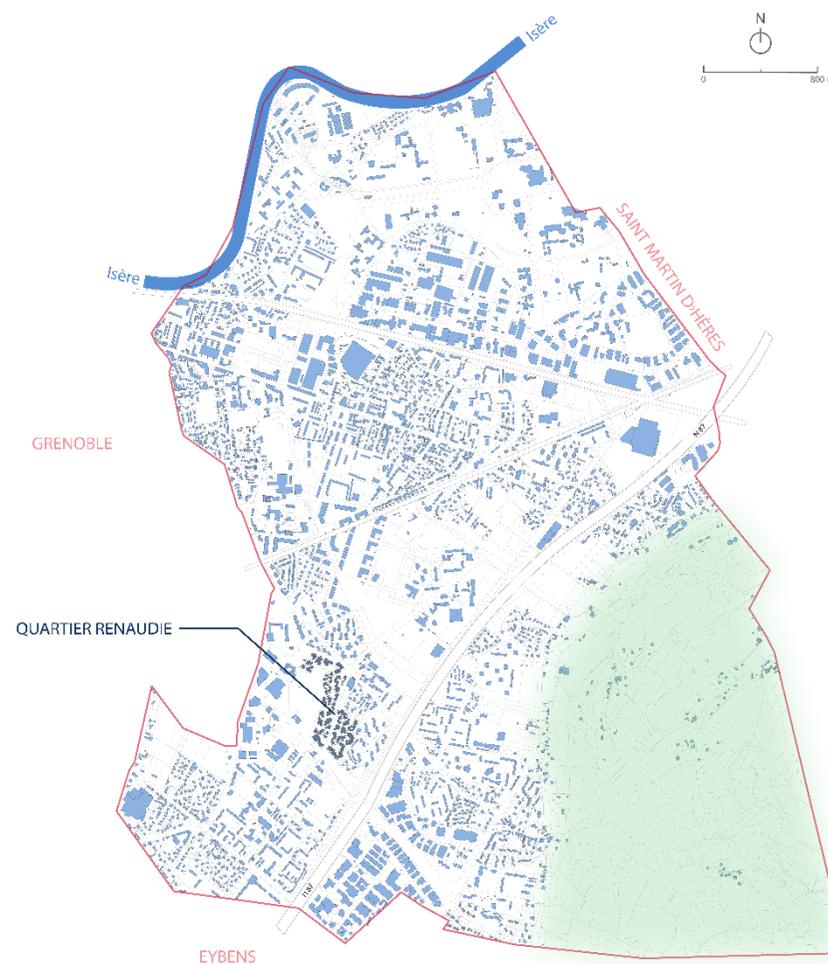


Figure 19 : Localisation du quartier Renaudie sur la commune de Saint-Martin-D'Hères - *Source* : BDTOP0

Ce quartier a rencontré assez rapidement des difficultés, liées à la complexité de conception et à un vieillissement précoce du bâti.

Les décideurs locaux se sont rapidement mobilisés : le quartier a été classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS) dès 1996 et relève aujourd'hui encore des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Plus récemment encore, en 2018, les 18 copropriétés ont été identifiées en priorité nationale dans le cadre du plan "Initiative Copropriétés" (PIC).

Soucieuse d'agir sur son parc privé et d'accompagner ses habitants, la ville de Saint-Martin-d'Hères a quant à elle lancé en 2014 une étude de cadrage renforcée portant sur les 18 copropriétés du quartier, afin de disposer d'un état des lieux complet et de pouvoir définir des modalités d'accompagnement. C'est sur cette base qu'ont pu être identifiés en 2016, à la fois la nécessité d'interventions curatives (type OPAH-CD), ainsi qu'un fort besoin d'accompagnement en préventif pour l'ensemble des copropriétés.

En cohérence avec les enjeux de son Programme Local de l'Habitat (PLH) et des objectifs du projet de renouvellement urbain, Grenoble-Alpes Métropole a engagé en 2017 un dispositif préventif et partenarial sous la forme d'un POPAC sur les 18 copropriétés du secteur. Dès 2018 une OPAH-CD, intervention de redressement, a été engagée sur cinq copropriétés du quartier.

Le POPAC qui a été animé pendant 4 ans par URBANIS a permis de réaliser de nombreuses actions visant à améliorer la gestion et le fonctionnement des copropriétés :

- Retour à une gestion légale,
- Médiation sur la répartition des charges,

- Accompagnement dans la définition d'un plan pluriannuel de travaux,
- Modifications foncières et juridiques.

La situation des copropriétés suite à l'étude menée sur le quartier Renaudie :

**Atouts :**

- Copropriétés situées dans la première couronne de la Métropole et au centre de la ville de Saint-Martin-d'Hères,
- Présence de nombreux équipements publics et commerces au sein du quartier ou à proximité,
- Accessibilité aux transports en commun permettant au quartier de ne pas être enclavé,
- Au sein des copropriétés : Des instances de gestion qui fonctionnent bien et communiquent très régulièrement sur certaines copropriétés,
- Les copropriétaires sont globalement impliqués dans la vie des copropriétés.

**Faiblesses :**

- Problèmes d'impayés : difficultés dans le recouvrement des charges,
- La configuration de l'accès aux copropriétés pose des problèmes de fonctionnement (dégradations, etc.),
- Beaucoup de problèmes techniques : malfaçons d'origine et éléments défectueux (ventilation, étanchéité, menuiseries, ...), nombreux ponts thermiques.

Quatre diagnostics multicritères sur les copropriétés B22, B30 a et b, G7 Est et G6.2 ont été réalisés. Ces diagnostics ont confirmé les besoins prioritaires d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat- Copropriétés dégradées (OPAH-CD) sur ces copropriétés.

Chaque copropriété a reçu un chiffrage personnalisé, en fonction de l'ampleur des travaux à réaliser sur son bâtiment.

Par exemple, La copropriété B22, en septembre 2019, a voté l'entreprise SENOVA comme maître d'œuvre ; et en juin 2020 a eu lieu la consultation des entreprises de travaux. Les chiffrages des parties communes et parties



Photo 12 : Copropriété B22 située sur le quartier Renaudie - Source : URBANIS

privatives d'intérêt collectif (menuiseries-volets, robinets thermostatiques) et honoraires subventionnables s'élèvent à 1 606 000 € TTC. SENOVA a effectué des visites dans l'ensemble des logements. Concernant les parties privatives, le montant d'autres travaux permettant des économies d'énergie s'élève à 110 000 € TTC.

La majeure partie des travaux à réaliser pour résoudre les désordres techniques du bâtiment sont des travaux en parties communes. Le changement de menuiseries situées en parties privatives est également prévu. Le fait de faire passer ces travaux privés en

travaux privatif d'intérêt collectif permet à la copropriété de bénéficier de subventions supplémentaires qu'ils n'auraient pas eu dans le premier cas. De manière globale, les travaux sont de différentes natures : Façades, étanchéité, menuiseries, ventilation, ...

Les diagnostics multicritères ont montré un besoin de travaux très important, rendu plus difficile qu'ailleurs en raison notamment des spécificités architecturales du quartier. L'un des enjeux majeurs de l'OPAH est l'accompagnement de toutes les parties (copropriétaires, syndicat et syndic) dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme de travaux ambitieux. Des programmes de travaux complets devront ainsi être votés en Assemblée Générale des copropriétaires pour permettre un redressement pérenne et durable de ces quatre copropriétés. En parallèle du projet de rénovation et de l'accompagnement sur le volet technique des copropriétés, l'OPAH-CD permet aussi de réaliser un suivi des commissions impayé et un suivi des fragilités sociale et financière. Ce volet permet de déterminer si la copropriété et les copropriétaires eux-mêmes pourront supporter le coût des travaux et s'il existe des solutions qui peuvent être apportés pour débloquer certaines situations (rôle du CESF (Conseiller en économie sociale et familiale) qui permet de conseiller et d'orienter vers des structures comme le CCAS (centre communal d'action sociale)).

### Les aides financières

L'OPAH-CD du quartier Renaudie regroupe un certain nombre de financements et de financeurs pour remédier aux problèmes structurels, techniques et sociaux des copropriétés désignées. Des

aides de l'Etat et des collectivités locales sont mobilisés et se répartissent de la manière suivante :

- Des aides à destination du Syndicat des Copropriétaires (SDC), réparti aux tantièmes pour chaque copropriétaire. Ces financements sont proposés par l'ANAH, la ville de Saint Martin d'Hères et Grenoble Alpes Métropole (GAM).
- Des aides individuelles à destination des copropriétaires directement, en fonction de leur statut et de leur catégorie de ressources financières. Celles-ci sont proposées par les collectivités locales.

Cf annexe 5 détail des aides financières.

Au départ, ces aides sont présentées aux copropriétaires sous la forme d'un objectif de reste à charge (RAC) à payer, en fonction du statut du copropriétaire, de la taille du logement, de sa catégorie de ressource, ... Cet objectif de RAC est présenté par Grenoble Alpes Métropole après la tenue de plusieurs études techniques et sociales (notamment à travers le POPAC).

Les deux types d'aide mise en place visent à atteindre les plafonds de reste à charge après subventions de la quote-part travaux :

- L'aide au syndicat des copropriétaires doit permettre d'atteindre un reste à charge de 11 000 € pour un logement moyen pour l'ensemble des copropriétaires.
- L'aides individuelles complémentaires pour les propriétaires occupants, en fonction de leurs ressources doit atteindre les restes à charges suivants pour un logement moyen :
  - 3 500 € pour un ménage de propriétaire(s) occupant(s) dont les ressources sont inférieures au plafond « très modeste » (plafond Anah) ;

- 7 500 € pour un ménage de propriétaire(s) occupant(s) dont les ressources sont inférieures au plafond « modeste » (plafond Anah) ;
- 10 500 € pour un ménage de propriétaire(s) occupant(s) dont les ressources sont inférieures au plafond de ressource PSLA (Prêt Social Location-Accession).

Ces restes-à-charges cibles s'appliquent à des logements type T4 de 80 m<sup>2</sup>.

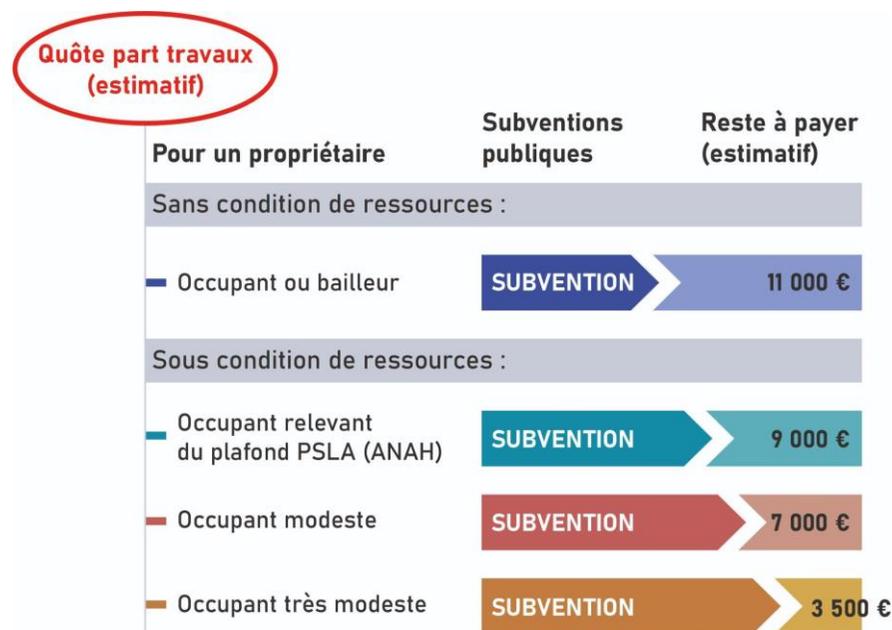


Figure 20 : Plafonds de reste à charge après subventions de la quote-part travaux, OPAH Renaudie - *Source* : Schéma personnel à partir d'une plaquette d'information de GAM.

Ces aides permettent ainsi de réduire drastiquement le montant des travaux pour chaque copropriétaire en les ajustant à chaque profil. Cet objectif général de RAC est un premier pas dans l'estimation du montant des subventions adressé aux copropriétaires avant l'étude des dossiers au cas par cas. Préalablement au vote des travaux en AG, un plan de financement est distribué à chaque copropriétaire afin de détailler individuellement et le plus précisément sa quote-part travaux, les aides auxquelles il est éligible et son RAC. C'est un document d'une importance clé qui permettra entre autres aux copropriétaires de décider ou non de réaliser les travaux.

Les aides financières sollicitées et versées ainsi que l'accompagnement par un accompagnateur tel qu'URBANIS ont permis de mobiliser la copro B22 jusqu'à la réalisation de ses travaux. Le fait que cette copropriété soit aller jusqu'au bout des travaux est un effet d'aubaine. Cela a permis de mobiliser et sensibiliser à leur tour les autres copropriétés voisines dans le lancement d'un projet de rénovation sur leur bâtiment.

Ainsi, l'OPAH-CD doit aussi permettre aux copropriétés de se redresser financièrement et d'apurer leurs dettes le cas échéant. La mobilisation durable des syndicats des copropriétaires est un enjeu important pour la pérennisation de l'action publique. L'OPAH-CD a également vocation à accompagner de manière individualisée l'ensemble des copropriétaires pour que chacun se voit proposer des solutions de financements complets et adaptés à sa situation.

Enfin, la requalification des copropriétés s'inscrit dans un projet urbain plus global. L'OPAH fait partie de ce projet urbain et contribue au mieux vivre-ensemble du quartier.

---

## Chapitre III / Les limites à la rénovation énergétique des copropriétés

### 3.1. Les limites des dispositifs publics et de leur financement

Actuellement en France, alors que 12 millions de personnes font face à la précarité énergétique et où le gouvernement a appelé à baisser le chauffage à 19 °C pour réduire notre consommation d'énergie, celui-ci a utilisé une nouvelle fois l'article 49.3 pour annuler deux amendements essentiels visant à accélérer la rénovation thermique (Journal Le Monde, 11 novembre 2022<sup>34</sup>).

En dépit de l'engagement pris en 2017 par le gouvernement de rénover toutes les passoires thermiques dans un délai de dix ans, près de 5,2 millions de logements énergivores et insalubres restent encore à rénover en 2022. Il faudrait atteindre 700 000 rénovations globales par an pour y parvenir. Or ça n'est pas encore le cas et c'est pourquoi il est nécessaire d'accélérer les efforts. Alors que le secteur du bâtiment est responsable d'environ 20% des émissions de gaz à effet de serre en France, il est essentiel de se concentrer sur les économies d'énergie, d'où l'incompréhension face à l'opposition aux grands enjeux et projets de la rénovation.<sup>35</sup>

D'après une thèse commune réalisée en octobre 2019 par Gaëtan Brisepierre, Manon Leroy, et Théo Henriel, les autorités publiques, à

savoir l'Etat et les collectivités locales, sont de plus en plus conscientes de l'importance d'accompagner les copropriétés dans leur démarche de rénovation énergétique. Pour répondre à ce besoin, il est nécessaire de mettre en place des dispositifs spécifiques adaptés à cette situation particulière, comprenant des aides financières et un accompagnement personnalisé pour chaque projet. Toutefois, même lorsque de tels dispositifs sont en place, le système de subvention pour les travaux peut s'avérer complexe, et les actions d'accompagnement en amont ne bénéficient souvent que d'un soutien financier limité.<sup>36</sup>

L'enjeu des dispositifs d'accompagnement financés par des subventions est de maximiser les résultats de la politique publique en concentrant les ressources sur les immeubles qui en ont le plus besoin afin de parvenir à obtenir le vote de travaux. Cela est nécessaire étant donné que le budget d'intervention est limité.

Dans son livre, Jean Claude Croizé examine comment les politiques du logement ont été mises en œuvre et réglementées à différents niveaux de gouvernement, et comment cela a influencé les résultats obtenus. Il souligne que les politiques du logement ont été élaborées et appliquées à différents niveaux de l'administration, allant de la politique nationale à la politique municipale, et que cela a eu des

---

<sup>34</sup> Le Monde ; « La rénovation thermique des bâtiments doit ouvrir la voie à une vraie politique de transition énergétique » ; 2022

<sup>35</sup> Le Monde,

<sup>36</sup> Brisepierre, Leroy, et Henriel ; « Analyser la maturité des copropriétés vis-à-vis de la rénovation énergétique : saisir l'importance des dynamiques collectives ».

conséquences importantes sur la manière dont ces politiques ont été mises en œuvre sur le terrain. Croizé explique comment la politique nationale en matière de logement a été élaborée et mise en œuvre par des organismes tels que le ministère du logement, ainsi que par des organismes semi-publics tels que la Caisse des dépôts et consignations, qui ont fourni des financements pour la construction de logements sociaux. Ces politiques nationales ont souvent été influencées par des considérations politiques plus larges, telles que la volonté de réduire le taux de chômage ou de stimuler la croissance économique. Cependant, Croizé souligne également que les politiques nationales en matière de logement ont été mises en œuvre par les autorités locales, telles que les municipalités, qui ont souvent eu une grande influence sur la manière dont les politiques ont été appliquées dans leur région. Les municipalités ont souvent eu un rôle important à jouer dans la construction et la gestion de logements sociaux, ainsi que dans la réglementation des propriétaires privés.

En conséquence, les politiques du logement ont souvent été mises en œuvre de manière très différente selon les régions et les municipalités. Croizé souligne que cela a souvent conduit à des résultats inégaux, avec des zones urbaines bénéficiant de politiques plus favorables et de logements de meilleure qualité que les zones rurales.

En somme, l'analyse de Jean Claude Croizé souligne l'importance de comprendre comment les politiques du logement ont été mises en œuvre à différents niveaux de gouvernement, et comment cela a influencé les résultats obtenus. Les politiques du logement ont souvent été le résultat d'un compromis entre les politiques nationales

et les préférences locales, ce qui a souvent conduit à des résultats inégaux en matière de qualité et d'accès au logement.<sup>37</sup>

Devant l'urgence et l'importance des enjeux liés à la rénovation énergétique, il est primordial d'établir des dispositifs qui permettent de surmonter les obstacles majeurs tels que le manque d'informations sur la rentabilité des travaux, la méfiance envers les acteurs de la rénovation et les problèmes de financement.

---

<sup>37</sup> Croizé ; « Politique et configuration du logement en France (1900-1980) » ; 2010.

### 3.1.1. Exemples des limites financières aux dispositifs publics locaux et nationaux

- Les dispositifs publics locaux

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV) a mis en place en 2018 un programme d'action sur son territoire visant à

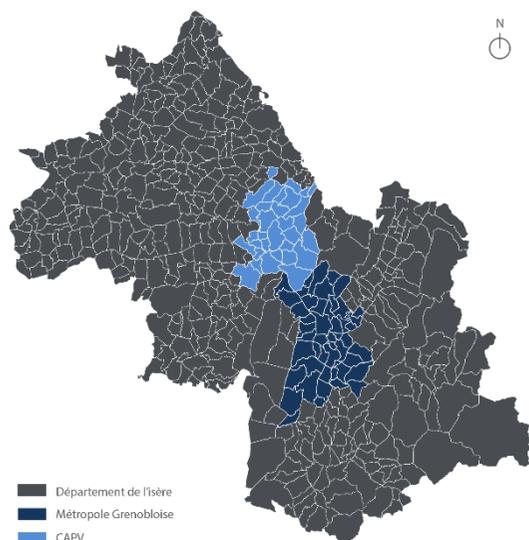


Figure 21 : Carte de localisation de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV) - *Source* : BDTPO

financer et accompagner la rénovation énergétique d'environ 390 logements en copropriété sur 4 ans. La CAPV a alloué un budget supérieur à un million d'euros dans ce dispositif et vise à la fois les copropriétés récentes construites entre 1950 et 1980 et les copropriétés anciennes construites avant 1950. Malgré cette initiative publique d'intérêt collectif,

aujourd'hui le dispositif touche à sa fin et seulement un tiers du budget de subvention initialement prévu a été consommé pour rénover les copropriétés du territoire. Ce résultat, bien en deçà de ce qui avait été prévu par les pouvoirs publics met en avant une réel question :

*Comment pourra-t-on à l'avenir justifier l'importance de la rénovation en copropriété auprès des élus, alors que les subventions proposées aujourd'hui par la CAPV pour cette démarche n'ont pas été entièrement consommées ?*

Les réticences à mettre en place ce type de dispositif visant les copropriétés augmenteront alors, malgré le fait que les problématiques énergétiques des bâtiments se multiplient. En centre ancien, la question est encore plus problématique avec l'atteinte difficile des 35% de gain d'énergie nécessaires à l'obtention des aides de la CAPV ou de l'ANAH (MPR). L'aspect patrimonial et la configuration du bâti étant de gros freins à la mise en place de projets de rénovation énergétique sur les copropriétés de ces centres anciens.

De plus, dans certains quartiers où les prix immobiliers sont nettement inférieurs à ceux de la commune, il est difficile de mettre en œuvre des projets de rénovation énergétique au sein des copropriétés qui les composent, d'autant plus que ces bâtiments sont souvent confrontés à des problématiques sévères et profondes.



Photo 13 : Quartier du Village Olympique à Grenoble – *Source* : [agencerva.com](http://agencerva.com)

C'est notamment le cas du quartier du Village Olympique à Grenoble, où les enjeux liés à la rénovation énergétique du parc de copropriétés revêtent une importance particulière. En effet, le quartier du Village Olympique, construit à la fin des années 60, est confronté à des problématiques techniques liées à la dégradation rapide des bâtiments, ainsi qu'à des enjeux sociaux liés à la précarité croissante de sa population résidente. Ces facteurs ont entraîné une baisse significative du prix de l'immobilier dans cette zone, rendant les logements du quartier moins attractifs. Par exemple, certains logements du Village Olympique se vendent parfois à des prix aussi bas que 600€/m<sup>2</sup>, tandis que la moyenne sur la commune de Grenoble s'élevait à 2370€/m<sup>2</sup> début 2023 (d'après les données GAM). La différence est marquante, d'autant plus que lorsqu'un programme de rénovation énergétique est lancé pour une copropriété, la part des

travaux à payer par logement peut atteindre des montants considérables, allant de 30 000 à 50 000€ pour des travaux importants.

De plus, ces copropriétés sont souvent situées dans des "Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville" (QPV), territoires où la politique de la ville est mise en œuvre pour réduire les écarts de niveau de vie par rapport au reste du territoire. Elles sont donc soumises à un examen attentif et régulier et peuvent bénéficier de dispositifs de subventions plus importants de la part des collectivités territoriales lors de programmes d'interventions. Cependant, malgré ces soutiens financiers et ces accompagnements, lorsque le coût des travaux représente entre 50% et 80% de la valeur du logement, les réticences à mettre en œuvre et à financer de tels projets peuvent constituer un obstacle majeur à la réalisation de travaux de rénovation.

- Les creux de MaPrimeRénov'

Plusieurs dispositifs ont été instaurés ces dernières années pour répondre aux besoins importants de rénovation dans le parc privé collectif, notamment pour les copropriétés. Parmi eux, on peut citer l'aide Habiter Mieux Copropriétés (qui a permis la rénovation de 22 837 logements en 2019), qui a évolué en 2021 pour devenir MaPrimeRénov' Copropriété, pilotée par l'ANAH. Le Plan Initiative Copropriété est un autre dispositif curatif renforcé, dont l'objectif est d'aider 56 000 logements avec un budget de 2,7 milliards d'euros.

Le dispositif MaPrimeRénov' instauré par l'ANAH, incite les ménages à entreprendre des travaux de rénovation énergétique de leur logement en leur offrant une aide publique, l'Etat prenant une partie des coûts à sa charge. Pour l'année 2023, une enveloppe de 2,5

milliards d'euros est prévue à cet effet. Cependant un certain nombre de freins à la mise en place de ce dispositif existe. L'atteinte difficile des 35% de gains énergétiques attendus avec MPR Copropriété, le coût des études techniques sur un nombre faible de lots, ainsi qu'un surcoût potentiel dû à la préservation patrimoniale, sont autant de facteurs d'ores et déjà identifiés qui ne permettent pas au dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés d'accompagner pleinement les copropriétés.

De plus, Les petites copropriétés sont sous représentées dans les aides MPR Copropriété car plus difficiles à mobiliser :

- Seulement 18% des dossiers alors qu'elles constituent 63 % du RNC (Registre National de Copropriété).
- La majorité des dossiers MPR Copropriété concerne le bâti construit entre 1961 et 1974 alors qu'il s'agit seulement de 14% du RNC,
- La majorité (90%) des petites copropriétés sont en chauffage individuel alors que MPR Copro finance surtout des copropriétés en chauffage collectif à 61% .

Si MPR Copropriété peine à cibler les petites copropriétés en centre ancien, il s'agit de regarder ce qu'il en est en dispositif public où l'on constate un meilleur ciblage : par exemple, les copropriétés de moins de 7 logements représentent 60% des dossiers en redressement (de type OPAH-CD).

Cependant, malgré les dispositifs d'aide à la rénovation existants pour les copropriétés, les restes à charge restent élevés, surtout en ce qui concerne le volet énergétique qui peut atteindre jusqu'à 350 €/m<sup>2</sup>.

En conséquence du manque de capacité de financement, certains programmes de travaux sont abandonnés et l'ambition des travaux est revue à la baisse, parfois avec l'abandon de volets "rénovation énergétique" des travaux. C'est le cas de certaines copropriétés ciblées par le dispositif de la CAPV, dont les programmes de travaux ont été abandonnés par manque de mobilisation ou en raison du coût élevé des travaux, même après avoir bénéficié de subventions de l'Etat et du pays Voironnais.

D'après une étude menée par Action Tank Entreprise & Pauvreté "les appartements représentent ainsi 29% des travaux sans gains énergétiques, et seulement 12% des rénovations ambitieuses ou très ambitieuses."<sup>38</sup> Ces travaux peu ambitieux ont peu d'impact sur la réduction de la consommation d'énergie et détruisent ainsi les économies potentielles du bâtiment.

Dans le cas de la copropriété Cote 1000 à Villard-de-Lans, qui a été présentée précédemment, plusieurs interrogations peuvent se poser. En effet, compte tenu de son futur programme de travaux et de sa situation financière précaire deux ans auparavant, la copropriété a la possibilité de bénéficier d'un bouquet important de subventions grâce, entre autres, au programme d'aide MaPrimeRénov. Néanmoins, une question se pose :

*Est-ce que cela sera suffisant pour financer la part des travaux qui revient aux copropriétaires après subventions ?*

Lorsque les coûts des travaux par logement dépassent les 30 000 € et que les subventions couvrent généralement entre 30 % et 60 % des

---

<sup>38</sup> « Analyse et retour d'expérience de l'Action Tank Entreprise & Pauvreté » ; 2023.

dépenses, le montant restant à la charge des copropriétaires (RAC) devient un point crucial à considérer lors du vote des travaux. En effet, même si un copropriétaire qualifié de « modeste » ou « très modeste » se voit attribuer un reste à charge (RAC) de seulement 10 % ou 20 % de sa part totale, soit dans cet exemple entre 3 000 et 6 000 €, celui-ci pourrait tout de même rencontrer des difficultés à financer ou vouloir financer sa part des travaux. En raison de ses revenus modestes, même si le RAC demeure relativement bas et attrayant avec un taux de subvention très élevé (80-90 %), financer un programme de travaux global et conséquent dans une petite copropriété de 11 logements, représente un investissement important à prendre en compte dans son budget personnel et celui de l'immeuble.

### 3.1.2. Les limites aux aides régionales et européennes

Selon Jean-Claude Driant, professeur à l'institut d'urbanisme de Paris et auteur de « Les politiques de logement en France », le rapide tableau des niveaux de responsabilité et de leurs légitimités d'intervention met en relief, en creux, l'absence de deux acteurs fondamentaux des politiques territoriales : les régions et l'Europe.<sup>39</sup> D'après lui, bien qu'il ne soit pas surprenant que l'Europe ne soit pas impliquée dans la prise de décision en matière de politiques du logement, cette situation n'est pas exempte d'ambiguïtés. En effet, le logement est une préoccupation principalement locale et les interactions internationales sont très limitées, sauf dans les régions frontalières. Dans ce contexte, il n'a pas été jugé essentiel d'accorder

à l'Union européenne (UE) une compétence spécifique dans ce domaine.

Néanmoins, il existe les aides du Fonds européen pour le développement régional (FEDER), qui finance une variété d'actions. Dans le cadre de la décentralisation à l'échelle nationale, la responsabilité de la gestion du FEDER est confiée aux conseils régionaux. Ainsi sur la période 2014-2020, les actions menées visaient notamment à soutenir l'adaptation au changement climatique, la prévention des risques, les transports, la formation, l'emploi et l'inclusion sociale dans les régions françaises. En outre, une partie de l'enveloppe du FEDER est affectée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), afin de répondre aux besoins spécifiques des zones urbaines.

Le Fonds européen de développement régional (FEDER) soutient particulièrement les initiatives visant à engager la transition vers une économie à faible émission de carbone, en accordant des aides financières. Dans la région des Pays-de-la-Loire, le FEDER a choisi d'accompagner Podeliha, filiale régionale du bailleur Action Logement Immobilier, dans son programme de rénovation de son parc immobilier, dans le but d'améliorer considérablement l'efficacité énergétique de ses bâtiments.

Malgré cet exemple, la proportion de projets de rénovation énergétique en copropriété bénéficiant des aides de la FEDER reste faible. Cette initiative européenne est un bon atout pour engager la transition vers une économie à faible émission de carbone, mais ne permet pas de financer massivement les travaux d'économies d'énergie du parc privé.

---

<sup>39</sup> Driant ; « Enjeux et débats des politiques du logement en France » ; 2014.

### 3.1.3. Vers quelles évolutions des dispositifs publics et de leur financement ?

En réponse à ces observations, le journal Le Monde a partagé une tribune en novembre 2022<sup>40</sup>, lancée par plus de trente organisations impliquées dans la lutte contre l'exclusion et le changement climatique, à destination du gouvernement. Celles-ci demandent la formulation d'engagements à court et moyen terme en faveur de la rénovation thermique des bâtiments et d'une vraie politique de transition énergétique. Les engagements soutenus dans la tribune sont les suivants :

A moyen terme, il est proposé de débloquer un budget de 5 milliards d'euros supplémentaires par an entre 2024 et 2040 afin de permettre la rénovation complète et efficace de 700 000 logements chaque année. Cette augmentation des aides publiques serait un moyen puissant d'encourager les entreprises à atteindre ce niveau de performance, en plus d'une politique de formation initiale et continue axée sur la rénovation énergétique.

A court terme, Il est proposé notamment d'augmenter le budget de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) d'au moins 1 milliard d'euros pour l'année 2023, dans le but de favoriser une première phase de changement d'échelle pour la rénovation globale et accompagnée en faveur des ménages modestes.

Cette tribune a le soutien de 23 organisations (dont Greenpeace, la Fondation Abbé Pierre ou le Secours catholique) impliquées dans la lutte contre l'exclusion et le dérèglement climatique et qui souhaite faire évoluer les consciences des pouvoirs publics.

---

<sup>40</sup> Le Monde ; « La rénovation thermique des bâtiments doit ouvrir la voie à une vraie politique de transition énergétique » ; 2022.

Il est important de noter que les projets de rénovation énergétique offrent une source de travail pour les professionnels du bâtiment et des travaux publics sur plusieurs années. Toutefois, ces plans sont entravés par des problèmes de pénurie de main-d'œuvre dans ce secteur, qui limitent leur capacité à bénéficier pleinement de ces aides publiques. Ce manque de main-d'œuvre a été utilisé comme argument pour refuser l'ajout de 12 milliards d'euros pour l'amélioration des logements lors de l'examen du budget 2023 à l'Assemblée nationale<sup>41</sup>.

<sup>41</sup> Le Monde.

### 3.2. Les limites techniques

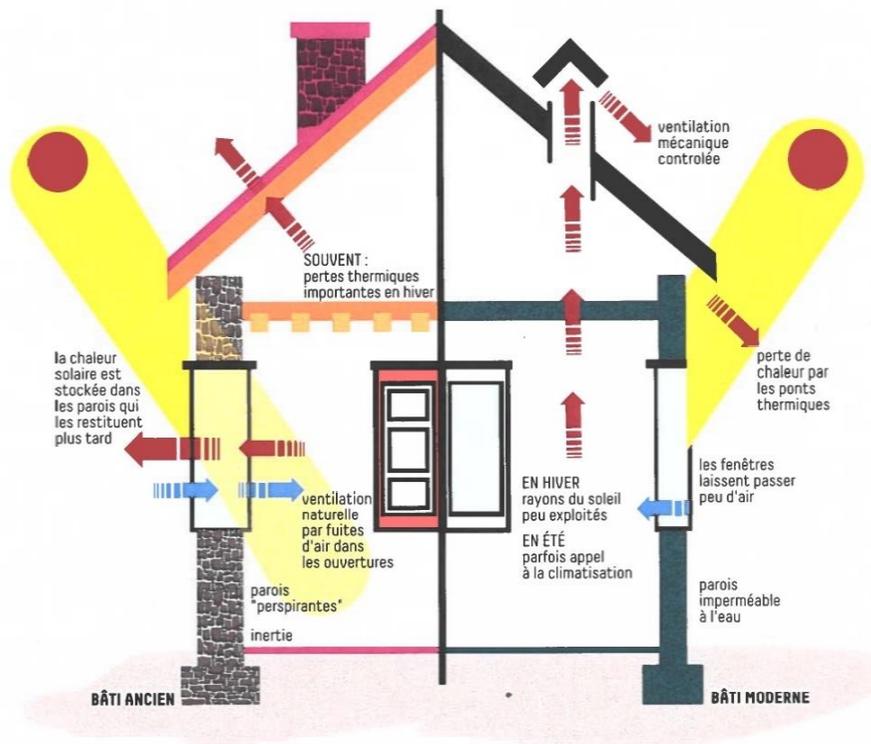


Figure 22 : Caractéristiques thermique du bâti ancien et du bâti moderne : impact des travaux d'isolation - *Source* : GAM ; aide mur-mur

Le parc de copropriété français et ses logements ont subi une dégradation au fil du temps, ne répondant plus aux normes de performance énergétique actuelles. Certains de ces logements et de ces copropriétés ont atteint des états tels qu'ils sont qualifiés de passoires énergétiques. En conséquence, la législation impose de plus en plus de règles relatives aux performances énergétiques,

principalement dans le but de sensibiliser et de protéger l'environnement. De plus, diverses obligations légales ont été instaurées pour les copropriétés, afin de remédier à cette situation.

- La loi Climat et Résilience impose, depuis le 1er janvier 2022, une nouvelle obligation de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour toutes les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013. Cette obligation concerne spécifiquement les copropriétés comprenant moins de 50 lots.
- Pour les copropriétés de plus de 50 lots et celles dont le permis de construire a été déposé avant le 1er juin 2001, un audit énergétique, qui inclut automatiquement un DPE, est requis. De plus, le Diagnostic Technique Global (DTG), qui englobe des aspects au-delà de la performance énergétique, est obligatoire pour tout immeuble de plus de 10 ans faisant l'objet d'une mise en copropriété ou à la suite d'une procédure d'insalubrité.
- Depuis le 1er juillet 2022, le Ministère de la Transition Écologique interdit l'installation de systèmes sanitaires et/ou de chauffage utilisant des combustibles polluants dans les immeubles neufs, y compris les copropriétés. Outre les obligations liées aux performances énergétiques, il existe également des obligations concernant les fonds alimentés par les copropriétaires, qui peuvent être utilisés dans le cadre de travaux de rénovation.

Ainsi, réduire la consommation énergétique d'un bâtiment consiste à diminuer son besoin de chauffage en isolant notamment les surfaces exposées à l'extérieur. Cela comprend les murs, les fenêtres, les toitures et les planchers bas qui donnent sur des parkings, des caves

ou des vides sanitaires. L'atteinte d'une performance énergétique élevée nécessite donc d'intervenir sur tous ces aspects, dans la mesure du possible sur le plan technique. L'isolation d'un bâtiment entraîne la nécessité d'ajuster les systèmes de chauffage et de mettre en place une ventilation adéquate pour assurer la qualité de l'air et la santé du bâtiment. Ces mesures sont indissociables dans le cadre de projets de rénovation globaux qui visent à atteindre des objectifs ambitieux de réduction de la consommation énergétique tout en améliorant le confort de manière qualitative.

Malgré ces obligations et ces préconisations, de nombreuses limites techniques existent à la mise en place de ces projets de rénovation énergétique, autant à une échelle globale qu'à une échelle plus réduite.

### 3.2.1. Les limites techniques à une échelle macro

#### 3.2.1.4. La rénovation globale du bâtiment

La rénovation globale est la méthode la plus appropriée pour envisager une rénovation complète d'une copropriété. Elle implique la réalisation coordonnée de plusieurs travaux de rénovation sur différents postes (équipements), permettant ainsi d'obtenir un résultat final plus performant et satisfaisant. En optant pour une approche globale, les copropriétés peuvent maximiser les avantages de la rénovation énergétique en traitant simultanément plusieurs équipements du bâtiment, tels que l'isolation, le chauffage, la ventilation, l'éclairage, etc. Cela permet d'obtenir une amélioration globale de l'efficacité énergétique et du confort du logement, tout en réduisant les coûts à long terme.

En outre, cela permet également au bâtiment de bénéficier d'aides supplémentaires de l'Etat.

En effet, rénover globalement permet d'optimiser la performance énergétique de l'ensemble du bâtiment plutôt que de procéder à des travaux de manière isolée sur chaque lot (équipement), et donc maximiser la possibilité d'atteindre un gain énergétique important.



Figure 23 : Caméra thermique des déperditions de chaleurs avant/après isolation d'une maison - [Source : inobat.com](#)

De plus, la rénovation globale offre l'avantage de pouvoir bénéficier d'aides supplémentaires de la part de l'État. En effet, en optant pour une approche globale, la performance énergétique de l'ensemble du bâtiment peut être optimisée, plutôt que de réaliser des travaux de

manière isolée sur chaque lot ou équipement. Cette approche permet de maximiser les chances d'obtenir des économies d'énergie significatives. En conséquence, les copropriétés engagées dans une rénovation globale ont plus de chances d'être éligibles à un large éventail d'aides financières et de subventions proposées par l'État pour encourager la rénovation énergétique. Cela peut contribuer à réduire le coût global des travaux et à rendre la rénovation plus accessible pour les copropriétés. Celle-ci peut aussi permettre en copropriété de valoriser le patrimoine immobilier en augmentant la valeur vénale et locative des logements.

#### 3.2.1.1. Les limites du diagnostic technique et des audits énergétiques

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ou le Diagnostic Technique Global (DTG) représente un point crucial dans toute démarche de rénovation. Il est devenu un élément central lors de la location ou de la vente d'un appartement en copropriété. Le calcul du DPE est désormais basé sur les caractéristiques spécifiques du logement lui-même (ou de la copropriété). Cela signifie qu'un examen détaillé de l'ensemble de l'appartement/copropriété est effectué, portant notamment sur l'isolation, le système de chauffage, la ventilation, l'éclairage, etc. Le DPE met en évidence les émissions de gaz à effet de serre, fait référence aux énergies renouvelables et identifie les pertes énergétiques. Ainsi, une rénovation énergétique globale du bâtiment devient essentielle pour louer ou vendre un logement dans des conditions optimales et conformément à la loi.

Malgré l'évolution de la législation en matière de rénovation des copropriétés, les crises répétées ces dernières années ne facilitent pas

la capacité des politiques à anticiper les enjeux de la transition écologique à long terme. Ainsi, la période allant de 2023 à 2034 durant laquelle les « passoires thermiques » ne pourront plus être proposées à la location est confrontée aux défis financiers (le coût élevé des rénovations globales) et logistiques (la nécessité d'accords collectifs dans les copropriétés) pour les propriétaires. Or, une étude de l'Institut Paris région a averti mi-octobre qu'en l'absence de travaux de rénovation énergétique, près de la moitié des logements en Île-de-France sera bientôt interdite à la location. Du fait de son histoire et de ses particularités urbaines, la région de la capitale possède un parc de logements énergivores plus important que celui des autres régions françaises (45 % contre 40 %). En effet, la période de construction des logements joue un rôle déterminant, car avant 1974, année de la première réglementation thermique, il n'y avait aucune norme qui encadrerait leur performance énergétique. Même si l'enjeu est de taille dans cette région, il l'est tout autant sur le territoire national. Aussi, la question se pose quant à la pertinence du dispositif contre les passoires thermiques qui ne s'adresse qu'au parc locatif, laissant de côté les propriétaires occupants qui représentent tout de même 60% du parc.

Ainsi, avec cette nouvelles obligations énergétique qui vise à interdire la location d'appartement dit de « passoire énergétique » entre 2023 et 2034, moins de 33 % des propriétaires bailleurs de logements énergivores décideraient de rénover leur bien, d'après une enquête menée en septembre 2022 par la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) auprès de ses adhérents. Le coût élevé des travaux de rénovation énergétique représente le principal obstacle, mais dans plus de 40 % des cas, les propriétaires dépendent aussi d'une décision

de l'Assemblée générale de copropriété pour engager les travaux, véritable frein à la réalisation de travaux.

Dans sa tribune publiée dans le journal Le Monde, François Meunier, un ancien cadre financier, estime qu'il est essentiel de revoir la méthode de calcul des diagnostics de performance énergétique (DPE) et la classification des logements qui en découle. Selon lui, il existe de nombreux biais et lacunes dans cette méthode, car elle prend en compte toute la surface des parois pour calculer la consommation d'énergie, alors que le ratio kilowattheure/mètre carré est calculé sur les seuls mètres carrés habitables. En moyenne, les petits logements sont deux fois plus susceptibles d'être classés comme des passoires thermiques que les autres, avec 34 % des logements de moins de 30 mètres carrés concernés.<sup>42</sup>

Il est important de souligner que le calcul réglementaire conventionnel (Th-CE-ex) ne peut pas servir d'outil de conception pour un programme de rénovation. Étant donné que les habitudes des résidents varient d'une copropriété à l'autre, des simulations plus avancées doivent être effectuées pour estimer précisément les consommations énergétiques après les travaux. C'est ce que démontre l'Agence Parisienne du Climat qui a mené en 2020 une étude sur la performance énergétique en copropriété, à travers sa plateforme CoachCopro. Cette étude vise à apporter l'expertise de l'agence en matière d'accompagnement des professionnels et des particuliers afin de stimuler le marché de la rénovation énergétique. Malgré cela, les résultats des calculs réglementaires (notamment ceux

<sup>42</sup> Le Monde ; « Le dispositif législatif pour la rénovation thermique des logements est un échec manifeste » ; 2023

provenant des audits) sont fréquemment utilisés comme arguments pour prendre des décisions au sein des copropriétés.<sup>43</sup>

Cependant, à travers cette étude, les mesures révèlent clairement un écart entre les consommations théoriques et les consommations réelles après travaux.

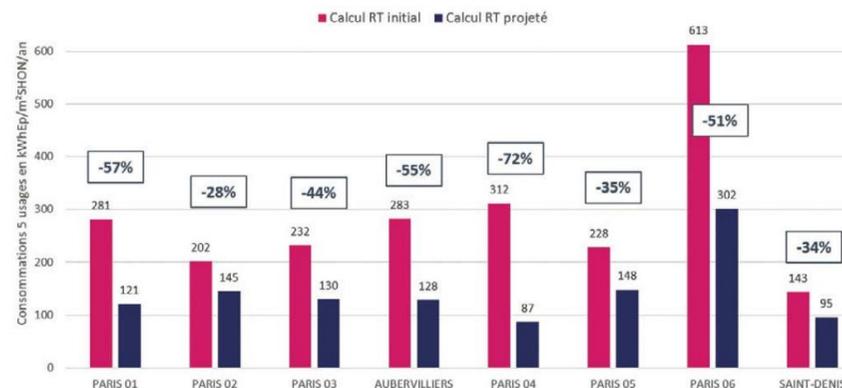


Figure 24 : Résultats des calculs conventionnels de l'audit énergétique avant travaux et de la projection après rénovation sur les communes d'IDF - Source : Etude 2020 de l'Agence Parisienne du Climat sur la performance énergétique en copropriété.

Les estimations ont alors tendance à surestimer les consommations avant les travaux et à les sous-estimer après les travaux en raison des pratiques conventionnelles. Ainsi il arrive dans la majorité des cas que les copropriétaires considèrent les projections de consommation après les travaux comme une certitude résultant uniquement de l'acte de rénovation. Cependant, on néglige complètement la part importante de la consommation d'énergie liée aux habitudes des

<sup>43</sup> « Performance énergétique en copropriété, retour sur deux ans d'instrumentation » ; Agence Parisienne du Climat ; 2020

copropriétaires eux-mêmes. Par conséquent, il existe un risque de déception après les travaux si les réductions de consommation escomptées ne sont pas atteintes.<sup>44</sup>

À chaque phase de la rénovation, il est alors essentiel que les conseillers et accompagnateurs en copropriété accordent une attention particulière à :

- La création et le maintien d'un groupe de copropriétaires moteurs, en collaboration avec le conseil syndical et le syndic, qui dirige le projet de rénovation.
- La prise en compte des besoins des résidents en termes de confort thermique, acoustique et de qualité de l'air, en les transmettant aux bureaux d'études et aux maîtres d'œuvre.
- L'évaluation des solutions techniques proposées, en mettant l'accent sur leur performance intrinsèque et leur empreinte carbone.
- de proposer systématiquement un scénario utilisant uniquement des matériaux d'isolation biosourcés.

En conclusion de cette étude, il est crucial d'expliquer les conditions de réussite d'un projet de rénovation, qui ne se limitent donc pas aux travaux, mais dépendent largement des habitudes des copropriétaires, notamment en ce qui concerne la température de consigne.

---

<sup>44</sup> « Performance énergétique en copropriété, retour sur deux ans d'instrumentation » ; Agence Parisienne du Climat ; 2020

### 3.2.1.2. Les exigences techniques des projets de rénovation énergétique

Aujourd'hui, en France, trois quarts des copropriétés ont été construites après 1949<sup>45</sup>. Plusieurs copropriétés ont donc été construites sans respecter une réglementation thermique puisque ces dernières n'existaient pas.

Les petites copropriétés, principalement équipées de systèmes de chauffage individuel, sont particulièrement confrontées aux limites techniques de la rénovation énergétique de leur bâtiment. En effet, ces copropriétés peuvent rencontrer des difficultés à réaliser des gains importants et à atteindre l'objectif de réduction de 35 % de la consommation énergétique. Les contraintes incluent la diminution de la surface intérieure déjà limitée des logements suite aux travaux, ainsi que l'incapacité d'inclure dans le calcul des 35 % les travaux déjà réalisés (sur les parties communes ou autres).

François Meunier suggère trois axes pour améliorer la stratégie de rénovation énergétique des logements en France. Selon lui, il faut d'abord s'occuper des énergies de chauffage fossiles, vrai point noir de la consommation des GES dans le secteur de l'habitat, avant de se concentrer sur les rénovations globales des bâtiments. Il serait plus efficace de concentrer les dispositifs sur les 3 millions de logements chauffés au fioul, qui sont majoritairement des maisons individuelles, au lieu de viser tous types d'énergies et d'obtenir des gains de performance souvent minimes, en particulier pour l'électricité. Pour

<sup>45</sup> ADEME ; « Logement : Des clés pour accélérer la rénovation énergétique » ; 2017.

ensuite s'atteler au gaz. Une fois que tous les logements seront chauffés avec des sources d'énergie peu émettrices de carbone, il sera possible de réorienter tous les moyens vers la rénovation globale, qui est plus complexe et coûteuse selon lui.<sup>46</sup>

A l'inverse, Florence Clément, coordinatrice de l'information grand public et jeunesse de l'ADEME, soutient que l'accent devrait être mis davantage sur l'isolation plutôt que sur le changement de mode de chauffage. Selon elle, une bonne isolation permet de conserver la chaleur à l'intérieur et donc de réduire la consommation d'énergie. De plus, un logement bien isolé offre un meilleur confort thermique. Selon elle, commencer par remplacer le système de chauffage avant d'améliorer l'isolation du logement peut être contre-productif. En effet, le chauffage risque d'être surdimensionné, ce qui peut entraîner une usure accélérée du matériel, une baisse d'efficacité, une consommation d'énergie accrue et une augmentation des émissions polluantes, défend-elle dans un article publié sur le journal Le Monde.<sup>47</sup>

De plus, dans l'étude menée par l'Agence Parisienne du Climat, celle-ci a notamment constaté que les programmes de travaux ne mettent pas en pratique les recommandations nécessaires pour atteindre des performances énergétiques élevées, telles que le niveau BBC Rénovation ou supérieur (étiquette A et B du DPE). Les travaux réalisés se concentrent généralement sur les exigences nécessaires

---

<sup>46</sup> Le Monde ; « Le dispositif législatif pour la rénovation thermique des logements est un échec manifeste » ; 2023

<sup>47</sup> Le Monde ; « Neuf idées reçues sur la rénovation énergétique des bâtiments » ; 2022

pour bénéficier de MaPrimeRénov' et d'autres aides financières nationales, sans aller au-delà. Pourtant, plusieurs études démontrent que le coût supplémentaire lié à l'augmentation de l'épaisseur de l'isolant utilisé est négligeable par rapport au coût total des travaux. Ces raisons peuvent être de nature économique, technique ou contraintes par l'environnement des immeubles, telles que les problématiques d'empiètement ou de co-visibilité avec des monuments historiques.<sup>48</sup>

### 3.2.1.3. Les contraintes techniques liées à l'aspect architectural et patrimonial du bâtiment – Les copropriétés anciennes

La problématique n'est pas seulement au niveau des exigences techniques nécessaires à la réalisation de travaux, il s'agit aussi de voir le contexte urbain : centre ancien, bâtiment à caractère patrimonial ... qui rend les interventions techniques difficiles sur certains bâtiments dits "anciens".

Le rénovation énergétique sur les copropriétés en centre ancien est souvent freinée par la réticence de certaines institutions comme par exemple l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

**ABF** : L'architecte appartient au corps des AUE (Architectes et Urbanistes de l'Etat) qui a choisi l'option « Patrimoine ». Sa mission consiste à entretenir et à conserver les monuments historiques,

<sup>48</sup> « Performance énergétique en copropriété, retour sur deux ans d'instrumentation » ; Agence Parisienne du Climat ; 2020

qu'ils soient protégés ou non, et à veiller au respect de la qualité de l'habitat lors de la construction de nouveaux bâtiments et de la réhabilitation de bâtiments existants, que ce soit aux abords des monuments historiques ou dans d'autres espaces protégés.

Lorsque un projet de rénovation énergétique d'une copropriété situé en centre ancien voit le jour, l'ABF est consulté afin de connaître les réglementations techniques et architecturales à respecter sur le territoire. Les anciennes copropriétés des centres historiques des villes étant généralement qualifiées de "passoir énergétique" (bâtiment avec des déperditions de chaleur importantes), il est souvent nécessaire d'intégrer la réalisation d'une isolation par l'extérieur (ITE) dans le programme de travaux.

**L'ITE** est une technique d'isolation thermique des bâtiments qui consiste à installer une couche d'isolant sur les murs extérieurs d'un bâtiment, puis à la



Photo 14 : ITE - Source : pointp.fr

recouvrir d'un revêtement protecteur (tel que du crépi, de la pierre ou de la brique). Cette technique d'isolation permet de réduire les pertes de chaleur à travers les murs extérieurs d'un bâtiment, en les isolant thermiquement et en créant une barrière contre les ponts

thermiques, tout en améliorant l'esthétique du bâtiment. L'isolation par l'extérieur peut être réalisée lors de la construction d'un nouveau bâtiment ou lors de la rénovation d'un bâtiment existant. Elle est souvent considérée comme une solution plus efficace que l'isolation par l'intérieur car elle évite la création de ponts thermiques, permet de maintenir l'inertie thermique du bâtiment et évite de réduire la taille du logement.

Lorsque ce type d'isolation est mise en place en quartier ancien, il est important de porter une attention toute particulière sur son intégration dans l'environnement urbain et sur la qualité architecturale du bâtiment d'origine. Ainsi, il arrive que les institutions ou collectivités bloquent certains projets de rénovation, qui pourraient venir dénaturer l'aspect architectural et patrimonial de l'édifice, et qui porteraient atteinte à l'aspect historique de la ville.

Avant de procéder au vote pour valider le programme de travaux d'économie d'énergie sur la copropriété Cote 1000 à Villard-de-Lans, le bureau d'étude a réalisé un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et formulé des recommandations de travaux. Lors de cette étape préliminaire, le Cabinet URBANIS, a consulté un architecte spécialisé en patrimoine du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), afin d'apporter son expertise. L'objectif de cette consultation était de vérifier la faisabilité de travaux d'isolation par l'extérieur (ITE) sur le bâtiment, tout en préservant son caractère patrimonial, propre aux immeubles de montagne. Il était essentiel d'harmoniser le programme de travaux avec l'identité architecturale du bâtiment. L'architecte du CAUE n'a pas opposé d'objection au projet proposé par le bureau d'étude, mais il arrive parfois que des

oppositions surgissent lorsque les recommandations de travaux entrent en conflit avec l'aspect patrimonial du bâtiment ou du quartier.

De la même manière, via le dispositif de la CAPV, les projets de rénovation énergétique sur les copropriétés en centre ancien peinent à obtenir les 35% de gain énergétique pour l'obtention des aides de la CAPV et de l'ANAH. L'ABF bloque un certain nombre de projets vis-à-vis du caractère patrimonial des bâtiments. Des solutions techniques existent malgré tout pour lier rénovation et copropriété en centre ancien, sans dénaturer l'aspect du bâtiment. Il est possible par exemple de mettre en place de simple correcteur thermique où des isolations par l'intérieur (ITI), mais l'efficacité est moindre et l'atteinte des 35% de gain d'énergie est difficile, même dans un programme de travaux global. Tout l'enjeu serait de questionner et de retravailler les critères de mise en place des projets de rénovation énergétique en centre ancien, mais aussi des aides qui sont liés.

*Quelle est la pertinence de mettre en place un programme de travaux avec un gain énergétique minimum de 35%, lorsque l'on peine à les atteindre et alors que ce sont dans ces centres anciens que les problématiques sont les plus profondes ?*

En témoigne l'existence des OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) en centre ancien. Elles sont mises en œuvre dans les zones urbaines qui font face à des problèmes tels que l'insalubrité du logement, des friches urbaines, la vacance immobilière et l'état très dégradé des bâtiments. Ces problématiques entraînent alors de graves dysfonctionnements tant sur le plan urbain que social, entraînant ainsi une dépréciation des biens immobiliers et une détérioration significative de la qualité de vie des résidents.

C'est en partant de ce questionnement que l'ANAH a lancé, en 2022, une étude sur la rénovation énergétique des petites copropriétés situées en centre ancien, dans le but de proposer différents leviers d'action. Lors d'un atelier organisé par l'Agence, auquel ont participé des professionnels du secteur de l'habitat, plusieurs propositions et pistes de réflexion ont été soulevées en vue d'améliorer techniquement la mise en œuvre des projets de rénovation en copropriété. Notamment :

- Réduire l'épaisseur de l'isolant,
- Intégrer les travaux réalisés en amont (gain induit par les travaux antérieurs),
- 75% de lots d'habitation principale à questionner,
- Raisonner en étiquette (DPE) de sortie plutôt que sur le gain énergétique,
- Formation des ABF sur le volet énergétique,
- Baisser la TVA des matériaux biosourcés,
- Dans le cadre des OPAH, avoir une culture commune locale,
- Les documents d'urbanisme (PLU, PLH ...) devrait intégrer et développer cet axe,
- Intervenir à l'échelle de l'îlot et pas uniquement du bâtiment,
- Raisonner en travaux de scénario plutôt qu'en étiquette et gain énergétique, ...

Cette liste non-exhaustive met en avant un certain nombre de propositions pour améliorer et faciliter la mise en place de travaux de rénovation énergétique, aussi bien adaptable en centre ancien que dans les copropriétés plus récentes. Un certain nombre d'hypothèses a ainsi été suggérée par l'ANAH :

- Hypothèse 1 : L'objectif des 35 % de gain énergétique est le plus pertinent aujourd'hui.

- Hypothèse 2 : Si ce gain n'est pas pertinent alors il faut raisonner en scénario optimum, en étiquette de sortie, faire en sorte que le PPT (Plan Pluriannuel de Travaux) identifie le scénario de travaux optimal pour la copropriété.
- Hypothèse 3 : L'objectif de 35 % doit être abaissé sous couvert de sortir des étiquettes F et G (passoires énergétiques). Possibilité aussi de créer un régime dérogatoire pour les petites copropriétés (ce qui signifie de bien les définir au préalable ...).
- Hypothèse 4 : Moduler le calcul des 35 % actuellement basé sur les parties communes, et l'élargir aux parties privatives, intégrer travaux antérieurs ...

### 3.2.1.5. Les effets de l'inflation sur les matériaux et coûts des travaux

Les répercussions économiques de la pandémie de COVID-19 ont engendré des perturbations significatives, notamment dans le domaine de la construction où la rareté des matériaux et l'augmentation des coûts d'approvisionnement se font particulièrement sentir.

Le coût de la plupart des matériaux de construction a considérablement augmenté, à l'exception du béton et des produits pétroliers. Les prix des produits en cuivre, acier, bois et PVC ont augmenté de plus de 30 % entre décembre 2020 et avril 2021. Ainsi, en juin 2021, le coût d'un chantier pouvait être jusqu'à 15 % plus élevé par rapport à l'année précédente.

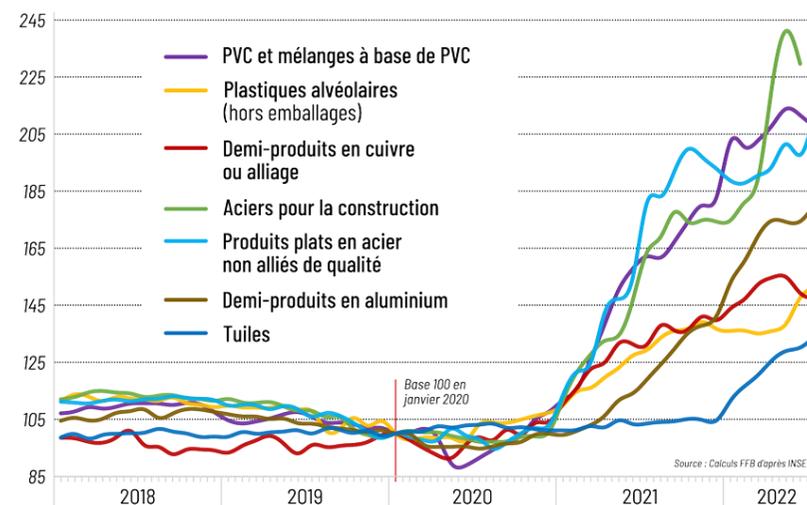


Figure 25 : Indices de prix de production de matériaux du bâtiment sur la période 2018-2022 - *Source* : Calculs FFB d'après INSEE - *Conseils.xpair.com*.

En plus des raisons précédentes, il convient également de mentionner la guerre en Ukraine et les décisions de certains marchés visant à réduire leurs exportations, qui ont contribué d'une manière ou d'une autre à la hausse des prix des matériaux de construction.

Les professionnels de la construction ainsi que leurs clients sont tous deux touchés par cette tendance inflationniste des prix des matériaux de construction. Les entreprises de construction ont du mal à maintenir les tarifs convenus avec leurs clients en raison de la hausse des prix des matériaux. Pour éviter les risques liés à une augmentation des coûts pendant le chantier, un pourcentage d'aléas est souvent inclus dans le prix total des travaux, pouvant atteindre jusqu'à 10 à 20 % selon les projets.

La hausse des prix de l'énergie suscite de nouveau l'interrogation sur la performance énergétique des bâtiments, renforçant ainsi l'importance d'entreprendre des plans publics étendus pour améliorer l'habitat.

### 3.2.2. Les limites techniques à une échelle micro

La réalisation de certains postes de travaux dans le cadre d'une rénovation énergétique en copropriété peut être entravée par des limites techniques spécifiques au bâtiment lui-même. Ces limites peuvent constituer un frein à la mise en œuvre de projets de rénovation énergétique. Elles peuvent également compromettre l'atteinte de l'objectif de 35% de gain énergétique fixé par le programme de travaux, en limitant les économies d'énergie nécessaires pour atteindre ce taux.

Ces limites techniques peuvent prendre différentes formes. Par exemple, certaines structures de bâtiment peuvent présenter des contraintes qui rendent difficile l'installation de certaines solutions d'efficacité énergétique, comme l'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place de systèmes de ventilation performants. De plus, les systèmes existants, tels que le chauffage ou la climatisation, peuvent nécessiter des adaptations spécifiques pour être améliorés sur le plan énergétique, ce qui peut engendrer des contraintes supplémentaires.

#### 3.2.2.1. Des difficultés à atteindre un gain énergétique satisfaisant : la complexité d'intervention sur certains équipements

Ces limites techniques et financières à l'atteinte des 35% à l'échelle micro touchent tous les postes de travaux dans la mise en place d'un projet de rénovation énergétique d'un bâtiment en copropriété. Lorsqu'un audit énergétique est réalisé sur une copropriété, un certain nombre d'éléments et équipements du bâtiment sont analysés : ponts thermique, isolation, ventilation, chauffage, étanchéité, menuiseries... Une représentation graphique des pertes énergétiques du bâtiment est élaborée en prenant en compte ces différents aspects. Sur la base de ces informations, l'audit propose des améliorations spécifiques pour chaque domaine afin de proposer un scénario de travaux de rénovation énergétique efficace au sein de la copropriété, entraînant ainsi des économies d'énergie substantielles.

Les réflexions et analyses suivantes font suite à plusieurs observations de terrain ainsi qu'à un entretien réalisé avec Paul Minard, chargé de mission en accompagnement de projets copropriétés en rénovation énergétique et référent d'agence en thermique du bâtiment, chez URBANIS Chambéry.

- Les ponts thermiques

**Un pont thermique** se définit comme une zone d'un bâtiment où la continuité de l'isolation thermique est interrompue, entraînant une augmentation des pertes de chaleur ou de froid. Il s'agit d'un point faible au niveau de l'enveloppe du bâtiment, où la conductivité thermique est plus élevée que dans les autres parties de l'enveloppe.

Les ponts thermiques peuvent se produire à différents endroits, tels que les jonctions entre les murs et les planchers, les coins de murs, les liaisons entre les fenêtres et les murs, ou même à travers les matériaux de construction eux-mêmes. Ces zones peuvent causer des différences de température perceptibles à l'intérieur du bâtiment, des problèmes de condensation, et entraîner une augmentation de la consommation d'énergie pour le chauffage ou le refroidissement.

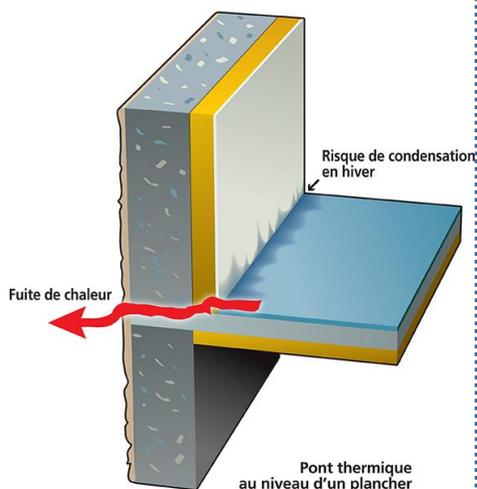


Figure 26 : Schéma d'un pont thermique au niveau d'un plancher - Source : Totalenergies.fr

balcons sont la source de nombreux ponts thermiques sur les copropriétés de taille moyenne à grande des années 70'. Effectivement, ces copropriétés sont généralement caractérisées par de vastes balcons filants s'étendant le long de toute la façade. Elles ont été construites à une époque où les premières réglementations thermiques n'étaient pas encore en vigueur. Dans le cadre d'un projet de rénovation, il est courant d'envisager une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) pour isoler la façade du bâtiment. Cependant, la présence de balcons peut rendre cette intervention plus complexe voire impossible et pose un défi supplémentaire pour limiter les ponts thermiques. Le fait d'isoler par-dessus ces ponts thermique existants ne fait pas diminuer leur présence voir même les accentue. Le gain énergétique est finalement assez faible à l'échelle du bâtiment. Une des solutions serait alors de démonter chaque balcons, poser l'isolant de la façade puis reposer de nouveaux balcons adaptés, ce qui entraînerait in fine un surcoût dans le programme de travaux.

Ces ponts thermiques sont de vrais points noirs dans les projets de rénovation en copropriété, et ne peuvent pas être traités profondément, à moins de réaliser des travaux très lourds avec un coût élevé. Le gain énergétique obtenu avec la suppression de ces ponts thermiques est important mais bien moindre à l'échelle des déperditions globales du bâtiment tout entier. Le retour sur investissement lié à l'élimination des ponts thermiques est considéré comme infini et n'est pas un choix primordial dans l'atteinte des 35% de gain d'énergie.

Au sein des copropriétés vieillissantes, il est systématique de rencontrer des ponts thermiques sur les bâtiments, entraînant une augmentation des pertes de chaleur ou de froid, des problèmes de condensation et une augmentation de la consommation d'énergie. Les

- La ventilation

Les déperditions liées à la ventilation (VMC) et à la perméabilité à l'air représentent souvent jusqu'à 20 ou 30% des déperditions globales du bâtiment. La grande majorité des copropriétés d'après-guerre sont équipées de système ventilation dite "naturelle".

**La ventilation naturelle**

utilise les variations de pression créées par le vent pour assurer une circulation continue de l'air d'une pièce à l'autre. En exploitant le fait que l'air chaud est plus léger que l'air froid, cette méthode crée un mouvement constant à l'intérieur du bâtiment. Le processus de ventilation naturelle est relativement simple. L'air extérieur pénètre dans les pièces de vie par le biais de grilles d'entrée d'air, puis se propage dans l'ensemble du logement grâce à des grilles de transfert. Les pièces humides et plus chaudes, comme la cuisine, les toilettes et la salle de bains, sont équipées de bouches d'extraction permettant à l'air vicié de sortir à l'extérieur. Ce flux d'air passe ensuite par des

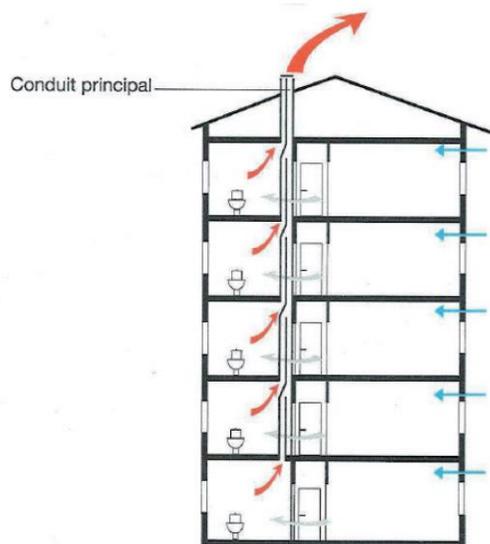


Figure 27 : Ventilation naturelle - Source : unarc.asso.fr

conduits de tirage naturel (conduit shunt) qui s'étendent jusqu'au toit. (source : Effie).

Ce sont des systèmes de ventilation qui marchent moyennement selon la disposition et l'environnement de la copropriété et qui entraînent des déperditions importantes. Cette déperdition par ventilation est compliquée à juguler et à diminuer malgré le fait qu'il existe tout de même des solutions pour y remédier. Pour répondre à ces problématiques de déperdition, il est commun d'installer un nouveau système de ventilation dans les programmes de travaux. C'est le cas du système de ventilation "simple flux".

**La ventilation mécanique contrôlée (VMC) simple flux** fonctionne grâce à un extracteur électrique (un ventilateur inversé), généralement situé sur le toit du bâtiment. Cet extracteur aspire l'air vicié et pollué de l'intérieur du logement et fait entrer de l'air frais de l'extérieur. Ce système est également appelé « simple flux » car il ne régule que l'extraction de l'air, sans contrôler l'apport d'air neuf. La VMC simple flux est souvent installée dans les conduits existants du bâtiment, tels que les conduits shunts, ce qui facilite son adaptation. (Source : conseils-thermiques.org)

Malgré l'installation d'une VMC simple flux pour mieux réguler et contrôler l'apport d'air, il y a toujours une déperdition due au renouvellement de l'air. Étant donné que le flux d'air n'est pas totalement contrôlé, la ventilation laisse alors entrer l'air à des températures parfois basses, notamment pendant la saison hivernale. Par conséquent, cet air froid entrant devra être réchauffé par le

système de chauffage de l'appartement, ce qui entraîne des dépenses énergétiques et financières considérables. Le seul système qui permettrait d'y remédier en diminuant ces déperditions et l'installation d'une VMC "double flux".

Le fonctionnement de la **ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux** est particulièrement astucieux. Lorsqu'elle extrait l'air vicié de l'intérieur du logement, elle récupère les calories présentes dans cet air pour préchauffer l'air entrant. Cette récupération de chaleur permet de limiter les déperditions thermiques et de préserver une partie de l'énergie déjà utilisée pour chauffer le logement. (source : Effie)

Cependant la mise en place d'une VMC double flux dans les anciens immeubles collectifs est très compliquée voire impossible à mettre en place. Le réseau de ventilation d'une VMC double flux est plus complexe et plus étendu, ce qui rend difficile son installation dans les gaines techniques existantes. C'est un système qui se met en place plus facilement en maison individuelle notamment, car moins complexe structurellement.

- Menuiseries individuelles

Une **menuiserie (fenêtre)** est un équipement composé de matériaux tels que le bois, le PVC, l'aluminium, etc., qui forme une ouverture dans un mur pour permettre l'entrée de la lumière et de l'air, ainsi que la vue vers l'extérieur. Elle est généralement équipée

d'un ou plusieurs vitrages pour assurer l'isolation thermique et acoustique de l'habitation.

En copropriété, il peut être difficile d'effectuer des modifications ou des interventions sur les menuiseries privatives, car elles relèvent de la responsabilité des propriétaires individuels. Les fenêtres font partie des parties privatives de chaque appartement, ce qui signifie que les propriétaires ont la liberté de les changer ou non, sans avoir besoin d'obtenir l'accord de la copropriété. Dans le cadre de projets de rénovation énergétique globale en copropriété, les subventions fournies par l'État et les collectivités locales ne couvrent généralement que les travaux réalisés sur les parties communes. Les menuiseries privatives ne sont donc pas incluses dans ces financements. Cependant, il est possible de qualifier ces travaux de menuiseries privatives de « travaux individuels d'intérêt collectif » si le maître d'œuvre les considère comme tels.

La notion de **travaux d'intérêt collectif** a été introduite par la loi du 12 juillet 2010, également connue sous le nom de loi « Grenelle II » ou « Engagement national pour l'environnement ». Son objectif principal est de promouvoir la réalisation de projets de rénovation énergétique globale, permettant à l'assemblée générale des copropriétaires de voter des travaux qui englobent à la fois les parties communes de l'immeuble (toiture, façade, etc.) et les parties privatives des lots appartenant aux copropriétaires (fenêtres, volets, etc.), aux frais de ces derniers. L'assemblée générale va alors imposer à un copropriétaire de réaliser des travaux dans ses parties privatives et d'en supporter le coût. (Source : IRC.fr)

L'évaluation et la prise en compte des menuiseries dans le cadre du diagnostic initial sont des éléments complexes lorsqu'il s'agit d'atteindre les 35% de gain d'énergie. Il est rare que le diagnostiqueur puisse avoir accès à toutes les fenêtres de chaque appartement pour effectuer ses calculs, surtout dans le cas d'une grande copropriété où les propriétaires ont pu réaliser des travaux sur leurs menuiseries. Le diagnostiqueur peut alors seulement estimer la proportion approximative de fenêtres d'origine en simple vitrage qui sont encore présentes, ainsi que le nombre de menuiseries qui ont été changées au fil du temps. Cela entraîne donc une marge d'erreur dans le calcul initial, basé sur une estimation. De plus, la décision de changer toutes les menuiseries lors d'une assemblée générale peut être remise en question lorsque certains copropriétaires ont récemment remplacé leurs fenêtres. Il serait nécessaire de démontrer clairement les gains énergétiques obtenus après les travaux pour justifier pleinement cette mesure. Même si le programme de travaux ne contraint pas les copropriétaires à changer leurs menuiseries, il est légitime de se demander s'il est judicieux de conserver des vitres en simple vitrage alors qu'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) a été réalisée. De plus, les encadrements des menuiseries peuvent créer des ponts thermiques, qui pourraient être réduits si des travaux sont effectués sur ces parties privatives. Le maintien des fenêtres d'origine ne permet pas de réaliser ces améliorations au niveau de l'isolation.

- Systèmes de chauffage

De manière similaire, lors du calcul des économies d'énergie dans le diagnostic, il est très difficile de prendre en compte la modification des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (ECS) individuels, qui relèvent des parties privatives. Dans la mise en

place d'un scénario de travaux, il n'y a pas ou peu de levier d'intervention en termes de gain d'énergie sur le chauffage en partie privative qu'il pourrait y avoir en chauffage collectif.

En revanche, dans le cas du chauffage collectif, il est possible d'intervenir sur l'ensemble du réseau et de mobiliser des subventions pour financer les travaux. Cependant, il convient de noter que ces réseaux ont une durée de vie allant de 50 à 70 ans et nécessitent des coûts élevés en termes d'entretien et de rénovation. De plus, le réseau collectif traverse les appartements via des colonnes montantes, ce qui rend l'accès et le remplacement plus compliqués.

Il reste difficile de démontrer avec précision les économies réalisées sur les factures d'énergie entre la période antérieure aux travaux et celle qui suit. On peut estimer les gains énergétiques après travaux mais entre le calcul et la réalité il y a une marge d'erreur. En effet, en raison de cette incertitude, il est difficile pour les bureaux d'étude et les diagnostiqueurs de fournir des chiffres précis sur les économies d'énergie qui seront réalisées une fois les travaux effectués. Les résultats peuvent varier en fonction de nombreux facteurs, tels que les habitudes de consommation des occupants, les conditions climatiques, ou encore les performances réelles des équipements installés. Par conséquent, il est important de considérer ces estimations comme des indications générales plutôt que des chiffres absolus, et de rester conscient des limites de prévision lors de la planification de projets de rénovation énergétique. Par conséquent, les copropriétaires éprouvent des difficultés à se projeter et à comprendre la nécessité d'investir dans une rénovation du système de chauffage ou dans un projet global de travaux visant à réduire leur consommation énergétique future.

- Les bâtiments à architecture patrimoniale



Photo 15 : Avant/Après Rénovation thermique d'un immeuble patrimonial rue de Couëdic à Paris - Source : north by northwest architectes

Les bâtiments situés dans les centres anciens présentent souvent des façades classées ou comportent des éléments architecturaux spécifiques tels que des modénatures, par exemple. Lorsqu'un projet de rénovation énergétique est approuvé pour un bâtiment ancien, il est obligatoire pour l'architecte de reproduire fidèlement les différents éléments constituant la façade. Ce type d'intervention engendre un coût supplémentaire pour le projet, rendant aussi la réalisation d'une ITE difficile et donc une difficulté à atteindre les 35% d'amélioration énergétique requis.

Dans cet exemple (cf photo 15), grâce à l'utilisation du béton de chanvre projeté en tant qu'isolant extérieur, il a été possible d'améliorer les performances thermiques du bâtiment tout en préservant fidèlement les éléments architecturaux d'origine tels que les modénatures de façade.

La mise en œuvre de projets de rénovation énergétique en copropriété peut être entravée par plusieurs contraintes techniques. Ces limites peuvent se rapporter à l'enveloppe globale du bâtiment, rendant complexe la réalisation de projets d'envergure, à la cohérence du diagnostic de performance énergétique (DPE) ou encore à l'aspect architectural du bâtiment. Les caractéristiques internes du bâtiment, comme son âge et l'état de ses équipements existants, peuvent également constituer des obstacles. Toutefois, ces limites techniques sont étroitement liées aux dispositifs publics et aux mécanismes de financement en vigueur sur le territoire, ce qui peut faciliter ou entraver la mise en place de projets de rénovation énergétique du bâtiment.

### 3.2.3. Quelles réponses aux limites techniques dans les projets de rénovation énergétique des copropriétés ?

#### Exemple du modèle de Rénovation-Densification



Photo 16 : Surélévation urbaine : Des maisons sur les toits des immeubles à Poissy - [Source : news.cision.com](https://news.cision.com)

L'Action Tank Entreprise & Pauvreté a proposé un modèle d'action appelé « **Rénovation-Densification** ». <sup>49</sup> Cette association, reconnue d'intérêt général et engagée dans la lutte contre la pauvreté, s'est investie depuis 2013 dans l'identification et la mise à l'essai d'un modèle économique visant à faciliter la rénovation et la restauration de la gouvernance des copropriétés fragiles en réduisant le reste à charge des copropriétaires.

---

<sup>49</sup> « Analyse et retour d'expérience de l'Action Tank Entreprise & Pauvreté » ; 2023.

Le projet de rénovation-densification est une initiative visant à réaliser une rénovation complète d'une copropriété, incluant sa rénovation énergétique. Les principaux éléments de ce projet sont les suivants :

- Une partie du financement provient de la vente des droits à construire détenus par la copropriété, ce qui permet une densification de la parcelle en réalisant une surélévation ou une extension.
- Les travaux de rénovation de la copropriété sont encadrés par un Contrat de Performance Energétique (CPE), garantissant les résultats des travaux et la réduction des charges énergétiques de la copropriété.

Ainsi, ce projet vise à associer la rénovation énergétique avec des opportunités de densification, en utilisant les ressources disponibles au sein de la copropriété. Le recours à un CPE permet d'assurer l'efficacité des travaux et les économies d'énergie attendues.

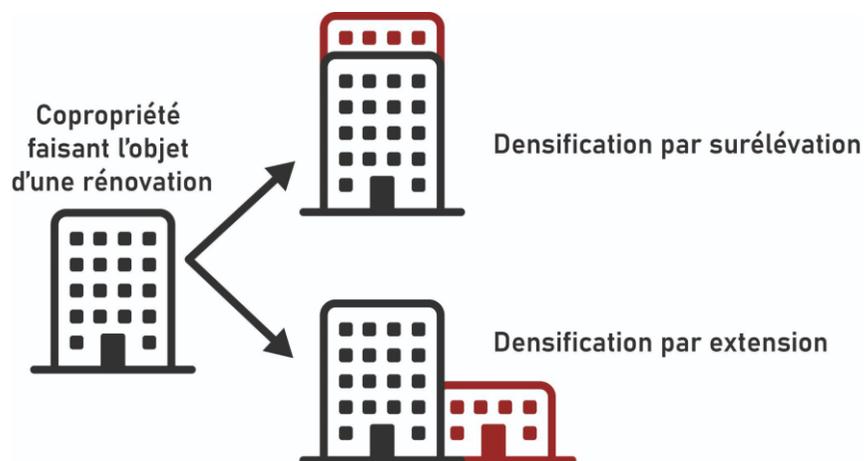


Figure 28 : Modèle de « rénovation-densification » - *Source* : Recherche Action Tank Entreprise & Pauvreté.

On entend densification au sens de « densification immobilière », elle désigne la construction urbaine nouvelle sans étalement urbain. Elle peut être réalisée par le biais de surélévations (ajout d'un étage supplémentaire sur un bâtiment existant) ou d'extensions (construction nouvelle sur une surface au sol distincte des bâtiments existants). En d'autres termes, il s'agit d'une approche visant à optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant en ajoutant de nouvelles constructions ou en augmentant la hauteur des bâtiments existants plutôt que de s'étendre sur de nouvelles zones.

La densification d'une parcelle existante peut être réalisée de deux manières. Soit le propriétaire de la parcelle effectue lui-même la construction, soit un autre acteur acquiert des droits-à-construire en versant une compensation financière au propriétaire. La valeur des

droits-à-construire est déterminée en fonction du potentiel constructible du terrain, qu'il soit immédiatement constructible ou nécessite une requalification préalable. Dans le cas d'une copropriété, la vente peut concerner soit la surface du toit, permettant une surélévation, soit une surface au sol située sur la parcelle de la copropriété.

Le produit immobilier résultant de la densification peut être destiné à divers usages tels que des locaux commerciaux, des bureaux, des équipements publics ou des logements. Dans le secteur résidentiel, il peut comprendre des logements en accession à la propriété (libres, à prix maîtrisé, sociaux), des logements locatifs privés (libres, intermédiaires), des logements locatifs sociaux, ainsi que des résidences spécialisées pour les étudiants ou les personnes âgées, par exemple.<sup>50</sup>

Ainsi, cette approche présente plusieurs avantages. Tout d'abord, elle permet d'optimiser l'utilisation du foncier en évitant l'étalement urbain et en favorisant une utilisation plus dense des espaces déjà construits. Ensuite, en combinant la rénovation énergétique avec la densification, elle contribue à réduire l'empreinte carbone des bâtiments et à atteindre des objectifs de développement durable. Cette démarche offre également l'avantage de réduire le reste à charge financier des travaux, ce qui permet aux propriétaires ou copropriétaires de générer des revenus supplémentaires. Cela peut être réalisé en vendant des droits à construire sur la parcelle rénovée ou en louant les nouveaux espaces créés grâce à la densification. Cette approche permet donc d'amortir une partie des coûts liés à la

<sup>50</sup> « Analyse et retour d'expérience de l'Action Tank Entreprise & Pauvreté » ; 2023.

rénovation tout en offrant des opportunités de valorisation économique de la propriété.

Cependant, cette démarche peut également présenter des défis, tels que la nécessité de trouver un équilibre entre densification et préservation du cadre urbain existant, la gestion des contraintes techniques liées à la rénovation énergétique et à la construction supplémentaire, ainsi que la prise en compte des intérêts et des besoins des habitants et des parties prenantes.

A noter que le modèle de Rénovation-Densification n'est pas la seule réponse aux limites techniques pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique en copropriété. Celui-ci n'est pas techniquement adaptable à tous les bâtiments.

### 3.3. Autres freins à la rénovation énergétique des copropriétés

#### 3.3.1. Culture copropriété

La mobilisation des copropriétaires dans la rénovation énergétique de leur bâtiment est d'une importance capitale dans la mise en place de projet de rénovation mais est souvent entravée par plusieurs facteurs. Premièrement, les projets de rénovation énergétique sont complexes, nécessitant une coordination entre les copropriétaires, l'obtention de financements et l'engagement de professionnels du bâtiment. Cette complexité peut décourager certains copropriétaires et compliquer la mobilisation collective. Deuxièmement, les coûts initiaux élevés des travaux de rénovation énergétique peuvent être perçus comme prohibitifs, surtout lorsque les bénéfices à long terme ne sont pas immédiatement visibles. Cette réalité financière peut décourager la participation des copropriétaires. De plus, la diversité des intérêts et des priorités parmi les copropriétaires rend la mobilisation collective difficile. Certains peuvent accorder plus d'importance à l'environnement et à l'efficacité énergétique, tandis que d'autres privilégient l'esthétique ou le confort. Enfin, le manque d'information et de sensibilisation peut entraver la motivation des copropriétaires à s'engager dans des projets de rénovation énergétique.

Ainsi, les difficultés à faire voter des coûts élevés, des copropriétaires qui n'ont pas conscience de partager des parties communes, le manque de connaissance et de mobilisation, la gestion absente ou bénévole sont autant de facteurs qui limitent les projets de rénovation énergétique en copropriété. Il y a souvent une priorité et nécessité de

réaliser des travaux d'urgence, de sécurité, de mise aux normes électriques ... dans les copropriétés les plus dégradées ou dont la situation économique est difficile. De fait, les travaux relatifs à la rénovation énergétique paraissent secondaires. Travailler sur la mobilisation et la sensibilisation des copropriétaires à l'importance des travaux de rénovation de leur bâtiment est un sujet primordial à prendre en compte dans les projets.

Pour surmonter ces obstacles et encourager la mobilisation des copropriétaires, il est essentiel de fournir une information claire et accessible sur les avantages de la rénovation énergétique, les incitations financières disponibles et les étapes à suivre. Les gouvernements et les organismes spécialisés peuvent également jouer un rôle en offrant un soutien technique, financier et juridique aux copropriétés. La sensibilisation, l'éducation et la promotion des bonnes pratiques sont des éléments clés pour encourager une plus grande mobilisation des copropriétaires dans la rénovation énergétique de leur immeuble.

### 3.3.2. Les freins organisationnels

D'autres obstacles peuvent également entraver les projets de rénovation en copropriété, notamment des problèmes d'organisation au sein de la copropriété. Certaines petites copropriétés ne sont pas immatriculées au Registre National des Copropriétés car la démarche est méconnue et complexe pour des syndicats bénévoles. Dans d'autres cas, il peut y avoir l'absence de règlement de copropriété ou d'état des lieux, ce qui rend difficile le diagnostic. En outre, le coût élevé du diagnostic peut être un obstacle pour des copropriétés avec un nombre limité de copropriétaires. Toutes ces démarches de

rénovation de copropriété sont souvent confrontées à des difficultés qui peuvent décourager les conseils syndicaux engagés dans ces projets, ce qui rend le succès incertain.

### 3.3.3. Environnement urbain difficile

L'environnement urbain difficile peut également constituer un frein à la rénovation énergétique en copropriété. Les copropriétés situées dans des zones à forte densité de population ou dans des quartiers enclavés peuvent être confrontées à des problèmes d'accès aux chantiers, de stockage des matériaux ou de stationnement des véhicules des entreprises de travaux. De plus, la présence de nuisances sonores ou de pollution peut décourager les habitants à investir dans des travaux de rénovation énergétique, qui peuvent parfois être coûteux. Enfin, les contraintes liées à la réglementation en matière d'urbanisme peuvent compliquer la mise en place de certains dispositifs, comme l'installation de panneaux solaires ou de pompes à chaleur.

### 3.3.4. Le recrutement des bons interlocuteurs

Si ces différents points de blocage freinent le processus de rénovation avant même la consultation des entreprises, il s'agit cependant de voir que même une fois en phase de consultation, les SDC se confrontent à des difficultés de recrutement des bons interlocuteurs (MOE, artisans RGE (label "Reconnu Garant de L'Environnement") ...) : manque de réponses aux appels d'offres, des difficultés à trouver des artisans RGE (obligatoire pour mobiliser les aides de l'Etat) qui sont d'accord d'intervenir en centre ancien, baisse du nombre d'artisans

RGE dans certains secteurs ... et ce d'autant plus que le processus de validation est très long en copropriété.

Sur des petites copropriétés en centres anciens, se sont rarement des entreprises spécialistes de la rénovation en copropriété qui se positionnent, il s'agit plutôt de TPE ou d'artisans qui ont l'habitude de travailler de manière sectorielle en fonction de leur spécialité.

De fait, la coordination de chantier est difficile puisque les architectes ou Maître d'Oeuvre sont moins intéressés par ce type de chantier au regard des contraintes de bâti, urbaines voire sociales. Ce constat est d'autant plus vrai dans les petites villes / communes plus rurales. Les zones très urbanisées apparaissent favorisées, par exemple, l'Ile-de-France n'éprouve pas de difficultés particulières à trouver des entreprises.

---

## Conclusion et ouverture

La réussite des projets de rénovation en copropriété est souvent entravée par plusieurs éléments, notamment l'environnement urbain de la copropriété et la mobilisation des habitants. De plus, il existe des limites d'ordre :

- **Technique** : liés à la structure des bâtiments et à leurs caractéristiques architecturales.
- **Financier** : liés aux revenus des habitants et au manque de subventions sur les territoires plus enclavés.
- **Organisationnels** : liés aux dispositifs d'aides publics nationaux et propres à chaque territoire.

C'est précisément ce que nous avons cherché à démontrer dans ce mémoire, tout en proposant des leviers d'action pertinents et adaptables aux copropriétés et aux territoires concernés.

Les expériences et réflexions exposées dans ce rapport d'étude mettent en évidence la nécessité de déployer et d'accroître les dispositifs publics nationaux et territoriaux, tout en augmentant les fonds gouvernementaux pour favoriser la généralisation des projets de rénovation énergétique en copropriété.

Ces leviers d'action impliquent également la mise en place de mesures techniques, notamment l'adaptation des bâtiments existants aux normes techniques et environnementales en vigueur. Il est également crucial de souligner l'importance des projets de rénovation globaux en copropriété, qui constituent une véritable porte d'entrée vers une rénovation énergétique complète et efficace.

En mobilisant les copropriétaires et en leur offrant des incitations financières attrayantes, grâce à des dispositifs publics ciblés sur les

territoires et les copropriétés dans le besoin, nous pourrions accélérer la rénovation énergétique du parc de copropriété français.

C'est notamment grâce à ces perspectives d'amélioration que la France pourra atteindre les objectifs du plan national de relance et de résilience (PNRR) ainsi que ceux de la loi climat et résilience.

Ainsi, la rénovation énergétique des copropriétés est un enjeu majeur pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments, réduire les émissions de gaz à effet de serre et favoriser une transition vers des modes de vie plus durables. Les règles imposées par les différentes lois environnementales ont été mises en place pour sensibiliser et encadrer les actions de rénovation énergétique. Celles-ci ont aussi permis de faire prendre conscience aux copropriétaires de s'engager dans des rénovations globales et efficaces afin de garantir des logements plus économes en énergie, plus confortables pour les résidents et en harmonie avec les objectifs environnementaux.

Par conséquent, une collaboration étroite entre les propriétaires, les gestionnaires immobiliers, les professionnels du bâtiment et les autorités publiques est plus que nécessaire pour surmonter les défis et favoriser une rénovation énergétique réussie des copropriétés. Accompagner les copropriétés tout au long du projet mais aussi après les travaux et un enjeu primordial à développer, afin d'accroître leur efficacité et leur viabilité.

Ainsi, dans le but de surmonter ces limites, il est essentiel de mobiliser des leviers d'action pour accélérer les projets de rénovation en copropriétés.

- *Réponses aux limites des dispositifs publics et financiers :*

Il est possible de développer des solutions pour remédier aux limites des dispositifs publics et financiers existants dans le cadre des politiques visant à améliorer l'habitat. En effet, adapter et optimiser les dispositifs d'aide en concentrant les ressources sur les immeubles qui en ont le plus besoin afin de parvenir à obtenir le vote de travaux est un réel enjeu pour la transition énergétique de nos territoires. Toutefois, il convient de prendre en considération certains défis, notamment la limitation des budgets d'intervention selon les régions et les coûts restant à la charge des copropriétaires après l'octroi des subventions, ce qui peut remettre en question la pertinence de la réalisation de ces travaux. De plus, il est important de souligner que ces politiques visant à améliorer l'habitat ont souvent entraîné des résultats disparates, avec des zones urbaines bénéficiant de politiques plus favorables et de logements de meilleure qualité que les zones rurales, par exemple. Il est donc crucial de pousser les pouvoirs publics à formuler des engagements à court et moyen terme en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments, ainsi qu'à mettre en place une véritable politique de transition énergétique adaptée aux différents territoires. Une augmentation des budgets de subventions à différentes échelles du territoire permettrait à la fois de répondre aux objectifs fixés par le Plan national de relance et de résilience (PNRR), et d'accélérer et d'encourager les entreprises et les copropriétés à entreprendre des travaux de rénovation énergétique de leurs bâtiments.

- *Réponses aux limites techniques :*

Les réponses aux limites techniques rencontrées dans les projets de rénovation énergétique des bâtiments en copropriété varient selon les besoins spécifiques de chaque projet. Cependant, il existe des mesures et des solutions couramment utilisées qui peuvent être développées pour faciliter et multiplier ce type de projet.

L'un des premiers pas consiste à réaliser un audit énergétique approfondi du bâtiment afin d'identifier les principales sources de perte d'énergie et de déterminer les travaux de rénovation prioritaires. Il est également important de proposer un projet de travaux global pour rénover le bâtiment, ce qui permettra de maximiser les économies d'énergie une fois les travaux terminés.

En ce sens et pendant toutes les phases de la rénovation, il est essentiel que les conseillers et les accompagnateurs en copropriété accordent une attention particulière à la clarté et à la transparence du projet de travaux. Les conditions de réussite d'un projet de rénovation ne se limitent pas uniquement aux travaux, mais dépendent également largement des habitudes des copropriétaires et du comportement à adopter avant et après les travaux dans leur logement.

De plus, dans le but de promouvoir une prise de conscience environnementale et favoriser des pratiques plus durables, il est essentiel d'intégrer des mesures spécifiques dans les projets de rénovation énergétique en copropriété. Cela peut inclure la proposition de scénarios utilisant exclusivement des matériaux d'isolation biosourcés, qui sont respectueux de l'environnement. L'objectif est de sensibiliser les copropriétaires à l'importance de choisir des solutions écologiques et de favoriser des pratiques plus durables tout au long du projet de rénovation. En intégrant cette

dimension environnementale, les projets de rénovation énergétique en copropriété contribuent à la transition vers une société plus respectueuse de l'environnement et à la réduction des impacts négatifs sur le climat.

Ainsi, l'intervention sur les copropriétés est d'une certaine manière liée à l'avenir des politiques publiques en matière d'habitat et à la prise de conscience des différents acteurs qui composent ces projets d'amélioration en copropriété.

*Comment les copropriétés peuvent et vont être amenées à recomposer / composer le paysage urbain et être parties prenantes de l'aménagement ?*

*Comment le parc de copropriété français va être amené à être réhabilité à court terme pour pouvoir répondre aux enjeux environnementaux ?*

---

## Bibliographie

- Entretiens

Paul Minard, Chargé de mission - Thermicien, URBANIS Chambéry

Aude Leygnac, Chargée de mission, URBANIS Grenoble

- Articles de journal

Le Monde. « La rénovation thermique des bâtiments doit ouvrir la voie à une vraie politique de transition énergétique ». *Le Monde.fr*, 2022.

———. « Le dispositif législatif pour la rénovation thermique des logements est un échec manifeste ». *Le Monde.fr*, 2023.

———. « Neuf idées reçues sur la rénovation énergétique des bâtiments ». *Le Monde.fr*, 2022.

Les Echos. « Epinay-sur-Seine : un espoir de renaissance pour la tour Obélisque ». *Les Echos*, 2022.

- Etudes et rapports d'état

CNRS Le journal. « Le réchauffement climatique en France s'annonce pire que prévu ». *CNRS Le journal*, 2022.

ADEME. « Logement : Des clés pour accélérer la rénovation énergétique », 2017.

« Analyse et retour d'expérience de l'Action Tank Entreprise & Pauvreté », 2023, s. d.

« Bilan MaPrimeRénov' 2022 » ; ANAH ; s. d.

« Datalab - Chiffres clés du climat 2022 ; Ministères Écologie Énergie Territoires ». Consulté le 29 décembre 2022.

Ministères Écologie Énergie Territoires. « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2022 ».

Cerema. « L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) », 2021.

« Etude: les français et la copropriété ; Crédit Foncier ; 2018 ». Consulté le 13 avril 2023.

« Les copropriétés des années 50 à 80 ; ANAH ; 2011 ».

« Performance énergétique en copropriété, retour sur deux ans d'instrumentation ; Agence Parisienne du Climat , 2020 », s. d.

- Ouvrages

Brisepierre, Gaëtan, Manon Leroy, et Théo Henriel. « Analyser la maturité des copropriétés vis-à-vis de la rénovation énergétique : saisir l'importance des dynamiques collectives », 2019.

« Conférence "La copropriété porte-t-elle ses propres maux ?" », s. d. Croizé, Jean-Claude. « Politique et configuration du logement en France (1900-1980) », 2010.

Driant, Jean-Claude. « Enjeux et débats des politiques du logement en France ». *Revue d'économie financière* 115, n° 3 (2014): 189-208.

« Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - priorités des politiques l'habitat ; D.Braye ; 2012 », s. d.

Effosse, Sabine. « Chapitre II. Le logement dans l'immédiat après-guerre : une priorité secondaire, 1945-1949 ». In *L'invention du logement aidé en France : L'immobilier au temps des Trente Glorieuses*, 119-200. Histoire économique et financière - XIXe-XXe. Vincennes: Institut de la gestion publique et du développement économique, 2013.

- Textes législatifs

Légifrance. « Article L301-1 - Code de la construction et de l'habitation - Politiques d'aide au logement », 2018.

———. « Article L303-1 - Code de la construction et de l'habitation - OPAH », 2017.

———. « Article L615-6 - Code de la construction et de l'habitation - Sauvegarde et Carence », 2021.

———. « Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis », 1965.

- Travaux universitaires

Mémoire de Pape Moussa LEYE, « La réhabilitation des copropriétés fragiles et dégradées : Quels enjeux et mobilisation des copropriétaires ? »

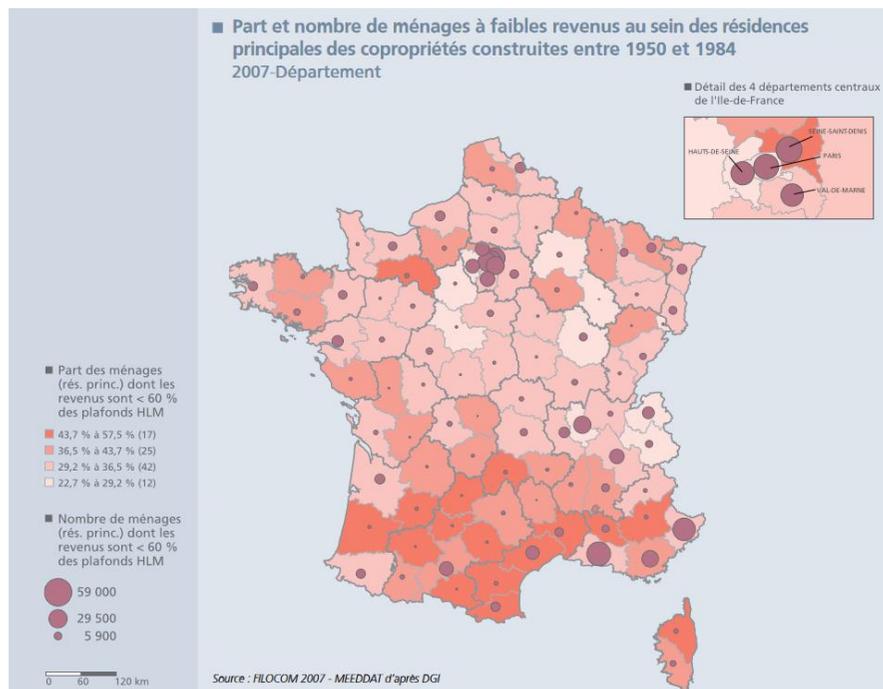
- Webographie

hellio. « Qu'est-ce qu'un lot de copropriété ? Définition et utilisation », 2022. <https://copropriete.hellio.com/blog/vie-copro/lot-copropriete>.

« Tantièmes de copropriété : de quoi s'agit-il ? » Ministères Écologie Énergie Territoires, 2022. <https://www.ecologie.gouv.fr/tantiemes-copropriete-quoi-sagit-il>.

## Annexes

- Annexe 1 : Part et nombre de ménages à faibles revenus au sein des résidences principales des copropriétés construites entre 1950 et 1984 - Source : FILOCOM 2007



- Annexe 2 : Nombre de copropriétés par taille et époque de construction - Source : FILOCOM 2007

### ■ Nombre de copropriétés par taille et époque de construction

Epoque de construction des copropriétés	Nombre de copropriétés...					Nombre total de...		
	De 2 à 10 logements	De 11 à 50 logements	De 51 à 199 logements	+ de 200 logements	Copro-propriétés	Logements*	Résidences principales	
Entre 1950 et 1959	27 200	7 454	1 340	102	36 096	422 098	354 066	
Entre 1960 et 1974	39 686	26 188	9 233	1 225	76 332	2 057 172	1 708 052	
Entre 1975 et 1984	14 497	12 711	5 395	602	33 205	1 018 791	718 146	
Entre 1950 et 1984	81 383	46 353	15 968	1 929	145 633	3 498 061	2 780 264	
Toutes périodes confondues	389 075	143 457	29 710	2 445	564 687	8 032 548	6 249 553	

Source : Filocom 2007, MEEDDAT d'après DGI

\* Logements = résidences principales + résidences secondaires + logements vacants

- Annexe 3 : Taux d'équipement des copropriétés et montant moyen de charges selon les époques de construction - Source : Observatoire national des charges de copropriété de la CNAB, 2008

■ Taux d'équipement des copropriétés et montant moyen de charges selon les époques de construction

Époque de construction des copropriétés	Taux d'équipement en chauffage collectif	Taux d'équipement en ascenseur	Moyenne des charges par m <sup>2</sup> à l'année
Entre 1948 et 1970	54,5 %	54,9 %	18,2 €
Entre 1970 et 1976	72,8 %	71,4 %	25,4 €
De 1976 à nos jours	37,7 %	65,6 %	17,5 €
IGH (immeuble de grande hauteur)	86,2 %	100,0 %	28,9 €
<b>Total</b>	<b>41,5 %</b>	<b>53,3 %</b>	<b>21,5 €</b>

Source : Observatoire national des charges de copropriété de la CNAB, novembre 2008

- Annexe 4 : Nombre de transactions et prix de vente des logements anciens en copropriété - Source : CGEDD, 2006

■ Nombre de transactions et prix de vente des logements anciens en copropriété

Époque de construction des copropriétés	Nombre de logements vendus	Prix moyen / logement	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Surface moyenne du logement
Entre 1948 et 1969	51 414	144 132 €	2 300 €	63 m <sup>2</sup>
Entre 1970 et 1980	42 956	142 003 €	2 383 €	60 m <sup>2</sup>
<b>Toutes périodes confondues</b>	<b>335 430</b>	<b>167 956 €</b>	<b>2 882 €</b>	<b>58 m<sup>2</sup></b>

Source : CGEDD d'après les bases notariales redressées de la DGFP, prix des appartements vendus en 2006.

- Annexe 5 : Détail des subventions OPAH-CD Renaudie - Source : URBANIS

#### Financement de l'ANAH :

Le taux de financement maximal de l'aide au syndicat des collectivités pour les travaux est de 20%. Ainsi, le taux maximal d'aide au syndicat de l'Anah ne pourra excéder 70%. L'Anah finance également la prestation de suivi-animation portée par Grenoble-Alpes Métropole à hauteur de 50% du montant HT du marché (hors parts variables).

#### Financements de la collectivité maître d'ouvrage

L'aide de la Métropole au syndicat des copropriétaires est calculée sur le montant de l'ensemble des travaux subventionnables par l'Anah. Le montant et le taux des aides aux syndicats apportés par Grenoble-Alpes Métropole peut varier en fonction de la situation de chaque copropriété mais ne peut être inférieur à 5 % du montant HT des travaux subventionnables.

#### Financements complémentaires des autres partenaires

Ville de Saint-Martin-d'Hères : L'aide de la ville au syndicat des copropriétaires est calculée sur le montant de l'ensemble des travaux subventionnables par l'Anah.

#### Action Logement :

Dans le cadre de cette convention d'OPAH copropriétés dégradées, Action Logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux

logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

---

## Sigles et abréviations utilisés

- Gaz à Effet de Serre (GES)
- Plan National de Relance et de Résilience (PNRR)
- Certificats d'Economies d'Energie (CEE)
- Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)
- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Copropriétés Dégradées (OPAH-CD)
- OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)
- Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Plan De Sauvegarde (PDS)
- Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC)
- Etudes Pré-Opérationnelles (EPO)
- Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)
- Caisse des Dépôts
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Diagnostic Technique Global (DTG)
- Plan Local de l'Habitat (PLH)
- Zone Urbaine Sensible (ZUS)
- Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)
- Prêt Social Location-Accession (PSLA)
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

### La copropriété :

- Quote-Part (QP)
- Tantièmes
- Règlement de Copropriété (RC)

- Assemblée Générale (AG)
- « Charges » de copropriété
- Budget prévisionnel
- Reste à Charge (RAC)
- Registre National de Copropriété (RNC)

### Acteurs :

- Syndic
- Syndicat Des Copropriétaires (SDC)
- Conseil Syndical (CS)
- Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
- Propriétaire Occupant (PO)
- Propriétaire Bailleurs (PB)
- Bailleurs locatifs
- Agence Nationale pour le Rénovation Urbaine (ANRU)
- Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)
- Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)
- Administrateur Judiciaire
- Caisse d'Epargne Île-de-France (CEIDF)
- Crédit Foncier
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)
- l'Agence Parisienne du Climat
- Établissement public de coopération intercommunale (EPCI)
- La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV)
- Grenoble Alpes Métropole (GAM)
- Architecte des Bâtiments de France (ABF)
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
- Artisans RGE (label "Reconnu Garant de L'Environnement")

- Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC)
- Conseiller en économie sociale et familiale (CESF)
- Centre Communal d'Action Sociale.

Eléments techniques :

- Modénature
- VMC
- Isolation Thermique par L'Extérieur (ITE)
- Isolation Thermique par l'Intérieur (ITI)
- Production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS)
- BBC Rénovation
- Matériaux biosourcés

---

## Table des matières

**Introduction.....9**

**Chapitre I / La copropriété : Histoire, fonctionnement et enjeux... 13**

1.1. Le fonctionnement d'une copropriété .....14

1.1.1. L'organisation structurelle du bâtiment : les caractéristiques physiques d'une copropriété.....14

1.1.2. L'organisation fonctionnelle du bâtiment .....15

1.2. Les grandes typologies de copropriétés .....20

1.2.1. Les petites copropriétés anciennes - avant 1949 .....20

1.2.2. Les copropriétés des années 1950-1959 .....21

1.2.3. Les copropriétés des 30 glorieuses 1960-1974 .....22

1.2.4. Les copropriétés des années 1975 - 2000 .....23

1.3. L'état du parc de copropriété français .....24

1.3.1. Etat des lieux du parc de copropriété en France de 1945 à 1984.....24

1.4. Les difficultés rencontrés.....27

1.4.1. Caractériser la copropriété : indicateur de fragilité et de dégradation.....28

**Chapitre II / La rénovation énergétique en copropriété : Une mesure devenue aujourd'hui nécessaire ..... 30**

2.1. Origines, enjeux, actions et acteurs de la rénovation énergétique des bâtiments.....30

2.1.1. Les politiques d'habitats d'après-guerre : entre constructions et reconstructions du parc de logements..... 30

2.1.2. Aux origines de la rénovation énergétique des bâtiments ..... 31

2.1.3. L'action des pouvoirs publics en matière des copropriétés ..... 33

2.2. L'évaluation de la dégradation du parc privé par les politiques publics, et la mise en place de différentes approches et niveaux d'intervention ..... 35

2.2.1. Les 4 niveaux d'intervention des dispositifs publics ..... 35

2.3. La réalisation de travaux de rénovation énergétique : Quels outils ? Quels financements ?..... 40

2.3.1. Le diagnostic multicritère : porte d'entrée de l'intervention ..... 40

2.3.2. Le Diagnostic de performance énergétique collectif (DPE) ..... 42

2.3.3. Les aides au financement des travaux..... 44

2.4. La mise en place et le déroulement de deux outils de traitement : L'AMO en diffus et l'OPAH-CD ; Deux niveaux d'intervention publique ..... 47

2.4.1. La prévention : dans une démarche de transition énergétique, s'appuyer sur le volontariat des copropriétés..... 47

2.4.2. Le redressement : traiter globalement pour redresser durablement..... 54

**Chapitre III / Les limites à la rénovation énergétique des copropriétés .....62**

3.1. Les limites des dispositifs publics et de leur financement.....	62
3.1.1. Exemples des limites financières aux dispositifs publics locaux et nationaux.....	64
3.1.2. Les limites aux aides régionales et européennes.....	67
3.1.3. Vers quelles évolutions des dispositifs publics et de leur financement ?.....	68
3.2. Les limites techniques .....	69
3.2.1. Les limites techniques à une échelle macro .....	70
3.2.2. Les limites techniques à une échelle micro.....	78
3.2.3. Quelles réponses aux limites techniques dans les projets de rénovation énergétique des copropriétés ? .....	84
3.3. Autres freins à la rénovation énergétique des copropriétés .	86
3.3.1. Culture copropriété .....	86
3.3.2. Les freins organisationnels.....	87
3.3.3. Environnement urbain difficile .....	87
3.3.4. Le recrutement des bons interlocuteurs .....	87
<b>Conclusion et ouverture.....</b>	<b>89</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>92</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>94</b>
<b>Sigles et abréviations utilisés .....</b>	<b>97</b>
<b>Table des matières .....</b>	<b>99</b>
<b>Table des figures .....</b>	<b>100</b>
<b>Table des photos .....</b>	<b>102</b>

---

## Table des figures

Figure 1 : Empreinte carbone par poste de consommation en France en 2018 – Source : Datalab - Chiffres clés du climat 2022..... 9

Figure 2 : Organisation structurelle d'un bâtiment en copropriété - Source : Noblué Syndic.....14

Figure 3 : Organigramme des acteurs du fonctionnement de la copropriété – Source : ADIL 56 .....

Figure 4 : Moyenne des dépenses de charges de copropriété - Source : Observatoire des charges de copropriété - ARC/UNARC, 2012. Retraitement Crédit Foncier .....

Figure 5 : Les stades de déqualification des copropriétés et leur caractéristique – Source : ANAH.....29

Figure 6 : Historique de l'action publique dans les copropriétés depuis 1965 - Source : Frise chronologique tirée du mémoire de Pape Moussa LEYE, 'La réhabilitation des copropriétés fragiles et dégradées : Quels enjeux et mobilisation des copropriétaires ?' .....

Figure 7 : Les 4 niveaux d'intervention des dispositifs publics – Source : URBANIS.....35

Figure 8 : Les critères de difficulté d'une copropriété – Source : URBANIS.....	36	Figure 18 : Les aides MPR copropriété fragile de l'ANAH - Source : URBANIS .....	53
Figure 9 : Cycle de dégradation d'une copropriété - Source : URBANIS .....	41	Figure 19 : Localisation du quartier Renaudie sur la commune de Saint-Martin-D'Hères – Source : BDTOPO.....	57
Figure 10 : Les critères d'évaluation du diagnostic multicritères – Source : URBANIS.....	42	Figure 20 : Plafonds de reste à charge après subventions de la quote-part travaux, OPAH Renaudie - Source : Schéma personnel à partir d'une plaquette d'information de GAM.....	60
Figure 11 : Les notes du DPE – Source : Effy.fr.....	43	Figure 21 : Carte de localisation de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV) – Source : BDTOPO .....	64
Figure 12 : Notes du DPE en fonction de la date de construction du logement – Source : Ministères Écologie Énergie Territoires .....	44	Figure 22 : Caractéristiques thermique du bâti ancien et du bâti moderne : impact des travaux d'isolation - Source : GAM ; aide mur-mur .....	69
Figure 13 : Les niveaux d'intervention des dispositifs publics et leurs outils associés – Source : ANAH .....	47	Figure 23 : Caméra thermique des déperditions de chaleurs avant/après isolation d'une maison - Source : inobat.com.....	70
Figure 14 : Carte de localisation de la copropriété Cote 1000 sur le massif du Vercors à Villard-de-Lans – Source : AURG .....	49	Figure 24 : Résultats des calculs conventionnels de l'audit énergétique avant travaux et de la projection après rénovation sur les communes d'IDF - Source : Etude 2020 de l'Agence Parisienne du Climat sur la performance énergétique en copropriété.....	72
Figure 15 : Schéma des déperditions de chaleur du bâtiment en copropriété Cote 1000 - Source : personnelle.....	51	Figure 25 : Indices de prix de production de matériaux du bâtiment sur la période 2018-2022 - Source : Calculs FFB d'après INSEE - Conseils.xpair.com. ....	77
Figure 16 : DPE Cote 1000 - Evolution de la performance après travaux - Source : DPE bureau d'étude Veritas.....	51		
Figure 17 : Scénarios de travaux établis à partir du DPE Cote 1000 - Source : URBANIS à partir du DPE effectué par le bureau d'étude Veritas.....	52		

Figure 26 : Schéma d'un pont thermique au niveau d'un plancher - Source : Totalenergies.fr ..... 79

Figure 27 : Ventilation naturelle - Source : unarc.asso.fr ..... 80

Figure 28 : Modèle de « rénovation-densification » - Source : Recherche Action Tank Entreprise & Pauvreté..... 85

---

## Table des photos

Photo 1 : Les grandes typologies de copropriété - source : URBANIS, architecture-art-deco.fr, programmeprofeel.fr..... 20

Photo 2 : Copropriétés construites avant 1945 - Source : URBANIS ..... 20

Photo 3 : Copropriétés construites entre 1950 et 1959 - Source : architecture-art-deco.fr, pavillon-arsenal.com ..... 21

Photo 4 : Copropriétés construites entre 1960 et 1974 - Source : URBANIS ; programmeprofeel.fr ; expertisestructure.com ..... 22

Photo 5 : Copropriétés construites entre 1975 et 2000 - Source : URBANIS ; programmeprofeel.fr..... 23

Photo 6 : Tour Obélisque à Epinay-sur-Seine – Source : Google Maps ..... 38

Photo 7 : La copropriété Cote 1000 à Villard-de-Lans – Source : URBANIS .....48

Photo 8 : Ancienne Carte postale représentant le village de Villard-de-Lans avec la copropriété Cote 1000 à droite – Source : annuaire-mairie.fr .....49

Photo 9 : Etat des lieux des différents éléments et problématiques composants le bâtiment Cote 1000 – Source : photo personnelle...50

Photo 10 : Photos des éléments patrimoniaux de l'immeuble Cote 1000 - Source : URBANIS .....53

Photo 11 : Le quartier Renaudie - Livraison des logements et fin des travaux 1983. - Source : Association Terrasses Renaudie.....57

Photo 12 : Copropriété B22 située sur le quartier Renaudie – Source : URBANIS .....59

Photo 13 : Quartier du Village Olympique à Grenoble – Source : agencerva.com.....65

Photo 14 : ITE - Source : pointp.fr.....75

Photo 15 : Avant/Après Rénovation thermique d'un immeuble patrimonial rue de Couëdic à Paris - Source : north by northwest architectes .....83

Photo 16 : Surélévation urbaine : Des maisons sur les toits des immeubles à Poissy - Source : news.cision.com .....84