

RÉNOVATION THERMIQUE DES COPROPRIÉTÉS

UN ENJEU STRATÉGIQUE POUR RÉUSSIR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Photo © Reezome

TEXTE : STEVE CARPENTIER
PHOTOS : AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT, BARBARITO BANCEL
ARCHITECTES, DIMITRI LAMOUR/SYNDIC FONCIA/MERCIER ET
ASSOCIÉS, ARNAUD LOUBRY/SYNDIC DLJ GESTION/4POINT19,
LOUISE RANCK/LATITUDE 48, REEZOME, URBANIS

Grand oublié des politiques d'amélioration de l'habitat, le logement privé fait désormais l'objet de toutes les attentions. Pour atteindre

les objectifs de la Stratégie nationale bas carbone (SNBC), les pouvoirs publics regardent désormais de manière très attentive le segment de la copropriété qui à lui seul représente près de trois logements sur dix en France. Soit environ 11 millions de lots d'habitation appartenant à quelque 550 000 copropriétés. Pour parvenir à la transition énergétique du parc, les initiatives se multiplient tout comme les dispositifs variés d'aides financières. Mais la tâche est titanesque et les débuts restent encore poussifs.

C'est avec un titre volontairement critique qu'en avril 2023, l'Institut Paris Région (IPR) a publié une note rapide (1) listant les freins aux ambitions de transition écologique du logement privé français :

Rénovation énergétique des logements privés : pourquoi ça patine ? Bien que ne visant pas uniquement le secteur de la copropriété, les auteurs du texte argumentent en préambule que « *malassumée, l'ambition de la rénovation énergétique, environnementale peut se heurter à des contradictions sociales entravant sa mise en œuvre* ». Et d'ajouter sous forme de plaidoyer que « *les acteurs de terrain témoignent de difficultés à concilier l'accompagnement des ménages vers des rénovations performantes et les objectifs nationaux visant une forte accélération du rythme des opérations. Face à ces constats, quelles sont les contradictions structurant les politiques de rénovation énergétique des logements, et comment les dépasser ?* » Une question qui résume à elle seule l'enjeu titanesque que représente aujourd'hui le lourd dossier de l'adaptation des copropriétés aux enjeux climatiques.

Le sujet est si brûlant que le Sénat s'en est emparé en créant en janvier 2023 une commission d'enquête afin de comprendre « *pourquoi la France ne parvient pas à atteindre ses objectifs en matière de rénovation énergétique et à proposer des solutions pour y remédier* ». Cette commission rendra ses conclusions à la fin de l'été et aura fort à faire. En effet, avec en date du 7 avril 2023 pas moins de 550 850 bâtiments inscrits obligatoirement au Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC), le parc est pléthorique. Selon l'Agence nationale de l'habitat (Anah), 45 % du parc a été édifié entre 1950 et 1984, avec une forte concentration en Île-de-France, en Rhône-Alpes et en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. En 2011 déjà, la même agence estimait dans une étude consacrée aux copropriétés des années 1950 à 1980 que 40 à 70 milliards d'euros seraient nécessaires pour réhabiliter l'ensemble du parc privé français. Ce montant semble aujourd'hui en dessous de la réalité.

Accélérer la cadence

L'Agence parisienne du climat (APC) a ainsi refait ses calculs sur la seule Métropole du Grand Paris pour coller aux ambitions du « Plan Climat Air Énergie Métropolitain » (PCAEM) arrêté en décembre 2017 : « *En appliquant un ratio "prix" de 20 000 euros par logement rénové en copropriété et en estimant que la totalité des 2 millions de logements existants en copropriété devra être rénovée dans les 31 ans à venir, on peut estimer que le marché potentiel de la rénovation des copropriétés est de 40 milliards d'euros d'ici à 2050. Soit 1,25 milliard d'euros par an. Soit un chantier dont le montant total serait comparable à celui du Grand Paris Express.* »

Pour l'heure, en 2022, pas moins de 3,1 milliards d'euros d'aides ont été distribuées via le dispositif « MaPrimeRénov' », la principale incitation financière – avec les Certificats d'économie d'énergie (CEE) et l'éco-prêt collectif à taux zéro – mise en place par l'État pour pousser à la rénovation énergétique de l'habitat. Ce sont ainsi d'après l'Anah près de 670 000 logements rénovés via ce dispositif. Mais dans le détail, la situation est beaucoup moins idyllique pour le secteur de la copropriété avec à peine 25 938 logements rénovés en

“Pourquoi la France ne parvient pas à atteindre ses objectifs en matière de rénovation énergétique et à proposer des solutions pour y remédier ?”

(1) La note « Société Habitat » n° 980 (avril 2023) est disponible sur [https://www.institutparisregion.fr/rubriques « Publications »](https://www.institutparisregion.fr/rubriques/Publications) puis « Note rapide ».



(2) <https://france-renov.gouv.fr>

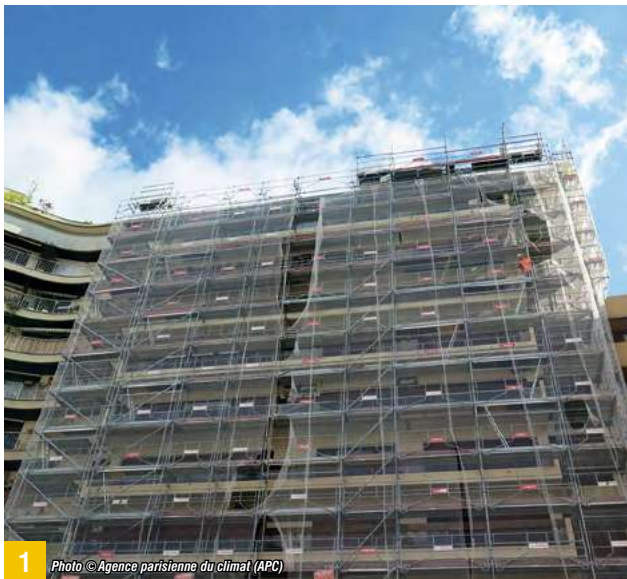
2022 (et 12 000 sur l'exercice 2021). « *Ce chiffre représente moins de 4 % des logements en copropriétés, bien loin des 25 % que celles-ci représentent dans le secteur résidentiel* », tempère Maxime Scheffler, chargé de mission « Rénovation énergétique logements et bâtiments publics » pour l'association Amorce. Par rapport à 2021, les financements ont effectivement augmenté de + 200 % ce qui montre une claire massification du dispositif, mais celui-ci s'applique principalement au secteur de la maison individuelle. Cela est perceptible avec MaPrimeRénov' mais aussi avec les certificats d'économie d'énergie. En effet, entre 2016 et 2019, à peine 24 % des copropriétés ont bénéficié des CEE contre 65 % en logement individuel. Si l'objectif est de réduire drastiquement la consommation énergétique du secteur, il faut réorienter l'effort sur les copropriétés. »

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2023 montrent près de 3 000 logements rénovés en copropriété pour un global de quelque 138 000 logements, dans la droite ligne de la tendance observée l'année passée. Reste que l'objectif de massification ne va pas nécessairement de pair avec les gains énergétiques attendus. « *Si l'on s'attarde sur le détail des projets subventionnés par MaPrimeRénov' en 2021, on s'aperçoit qu'à peine 6 % ont permis d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % et à peine 2 % ont permis d'obtenir un gain d'au moins 55 %* », note Franziska Barnhusen, chargée de projets « Rénovation et transition énergétique » à l'Agence régionale énergie-climat (Arec) et auteure avec Lucile Mettetal de la note rapide de l'Institut Paris Région (1) : « *Si le nombre de demandes de subventions a plus que triplé entre 2020 et 2021, celles qui permettent in fine de financer de la rénovation globale et non des opérations mono-gestes restent à ce jour très minoritaires.* »

Une temporalité contre-productive

Comme nombre d'acteurs engagés sur le dossier du bâtiment durable, l'association Amorce pointe à son tour plusieurs freins structurels mais aussi conjoncturels qui empêchent de massifier la rénovation énergétique du logement collectif privé. Maxime Scheffler propose trois moyens pour en sortir : « *Le premier levier porte avant tout sur le renforcement du service public donc de l'accompagnement via l'espace conseil France Rénov' (2). Le deuxième concerne la facilitation des procédures en simplifiant les votes en assemblée générale de manière à réduire les délais pour mener à bien des projets qui prennent en moyenne entre cinq et sept ans pour arriver à leur terme. À cette temporalité contre-productive, il faut ajouter un dernier levier qui consiste à renforcer les aides sur le dispositif "MaPrimeRénov' Copropriété" qui pour l'heure ne sont pas suffisamment valorisées et ne prennent pas suffisamment en compte la notion de critère environnemental. En raison d'un reste à charge qui demeure trop élevé, les travaux engagés portent encore principalement sur du mono-geste et non sur de la rénovation énergétique globale qui est beaucoup plus pertinente d'un point de vue technique, énergétique et écologique.* »

Autre frein : la grande diversité du bâti limite fortement les ambitions gouvernementales de massification. « *Il n'existe pas de solution technique-type ou de processus de rénovation duplicable à l'ensemble* » ▶▶▶



1 Photo © Agence parisienne du climat (APC)



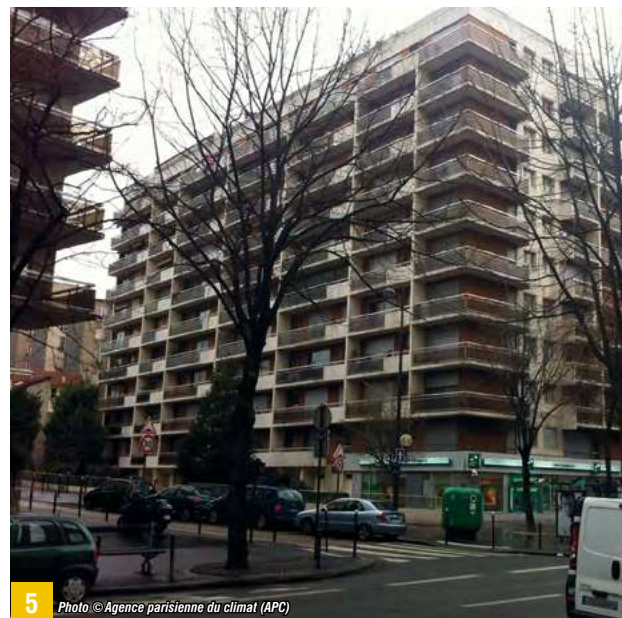
2 Photo © Agence parisienne du climat (APC)

des copropriétés», souligne pour sa part Alexandre Goncalves, directeur «Études et développement» de la société d'assistance à la maîtrise d'ouvrage privée Reezome : «Chaque immeuble a son historique et ses spécificités, et penser qu'il est possible, par exemple, de mettre 40 mm de laine de roche en isolation et un coup d'enduit uniformément sur toutes les façades, c'est être naïf.» Avec 43000 copropriétés recensées (dont 4092 à Paris centre formé par les 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e arrondissements), la Ville de Paris est nécessairement au cœur de toutes les attentions. Par ailleurs, l'Île-de-France compte aujourd'hui 140000 copropriétés soit 2,8 millions de logements, ce qui représente 87 % du parc privé de la Métropole du Grand Paris (2 millions de logements pour 100 000 copropriétés) et 65 % du parc privé francilien. Un enjeu d'autant plus central que sur ce territoire, toujours selon les calculs de l'APC, 37 % des ménages en situation de précarité énergétique sont logés dans ce type d'habitat.

À Paris intra-muros (périmètre d'intervention de l'Agence parisienne du climat), la copropriété comprend une proportion importante de bâtiments anciens construits avant la Première Guerre mondiale. Cette proportion est essentiellement constituée d'immeubles de type haussmannien ou faubourien. Mais aussi de manière plus anecdotique de bâtiments de type moyenâgeux ou de style Empire dans l'hypercentre. Si la taille moyenne varie autour d'une vingtaine de lots, il existe toutefois de fortes disparités avec quelques grands ensembles situés notamment dans les 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements pouvant monter jusqu'à un millier de logements. «Il existe deux capitales : d'un côté, un Paris central doté de bâtis anciens avec de petites copropriétés équipées de chauffage individuel et pour lesquelles on rencontre des contraintes patrimoniales avec des problématiques d'approche collective complexes, et de l'autre côté, un Paris des arrondissements périphériques constitués d'un bâti de type Trente Glorieuses avec un nombre de logements plus élevé», résume Benjamin Rougeyroles, responsable d'activité «Observatoire CoachCopro et SI» à l'APC : «L'ensemble de ces copropriétés coche ainsi toutes les cases pour

▲ **1 et 2** La copropriété de 66 logements construite en 1965 et située au 24 rue Beccaria dans le XII^e arrondissement de Paris a été accompagnée par l'Agence parisienne du climat (APC). Les travaux de rénovation globale ont permis le passage d'une étiquette E (312 kWh_{EP}/m².an) à une étiquette B (87 kWh_{EP}/m².an), soit une performance supérieure à celle du niveau BBC (104 kWh_{EP}/m².an).

▶ **3 et 4** Cette petite copropriété de 8 lots (22 rue des Artistes dans le XIV^e arrondissement de Paris) a été construite en 1880. Typique du bâti faubourien, sa consommation atteignait avant travaux 504 kWh_{EP}/m².an. Accompagnés par l'Agence parisienne du climat, les travaux ont permis de «gagner» deux classes énergétiques avec une consommation (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement) qui s'élève désormais à 269 kWh_{EP}/m².an grâce notamment à la pose d'un béton de chanvre en isolation thermique extérieure.



5 Photo © Agence parisienne du climat (APC)

conduire des actions d'incitation à la rénovation globale.» Sans surprise, les grandes barres emblématiques de l'après-guerre dotées de balcons filants synonymes de ponts thermiques, de grandes façades déperditives avec des baies vitrées simple vitrage, de chauffages collectifs surdimensionnés ou mal calibrés constituent clairement le parc le plus énergivore au regard du DPE et des consommations moyennes ramenées au m².

La plateforme « CoachCopro » : un outil cousu main

Inciter à aller plus vite, c'est tout l'objet du dispositif «CoachCopro» [3] piloté par l'APC et dont l'objectif vise à accélérer la massification de la rénovation énergétique du logement privé parisien. Premier outil du genre dédié spécifiquement à la copropriété, la plateforme développée dès 2013 a essaimé au-delà des 28 territoires de la Métropole du Grand Paris pour servir de porte d'entrée nationale au service des régions, des

[3] <https://www.coachcopro.com> et <https://paris.coachcopro.com>.



Photo © Agence parisienne du climat (APC) 3



Photo © Agence parisienne du climat (APC) 4

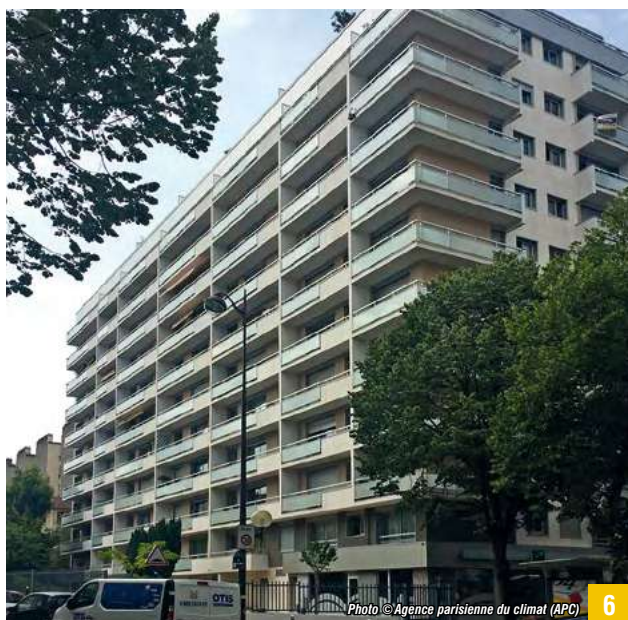


Photo © Agence parisienne du climat (APC) 6



Photo © Agence parisienne du climat (APC) 7

collectivités locales ou encore des agences locales de l'énergie. Lors de la mise en place de cette plateforme d'information et d'accompagnement, et jusqu'en 2016 via notamment les Opérations programmées d'amélioration thermique du bâtiment (OPATB), dans les XIII^e et XIX^e arrondissements, la plupart des copropriétés accompagnées (bâties pendant les Trente Glorieuses) disposaient d'une moyenne de 90 logements. Les années passant, le profil a évolué pour aller vers un parc plus ancien situé davantage dans les arrondissements centraux, avec une moyenne d'une vingtaine de logements. Un segment plus compliqué à mobiliser et qui demande de changer de paradigme. « La taille de la copropriété influe directement sur le coût des travaux par logement avec des incompressibles qui sont divisés par moins d'occupants tels que l'échafaudage, l'installation du chantier ou encore le coût des études, admet Benjamin Rougeyroles. Petit bâti veut dire moins de copropriétaires et donc une difficulté accrue dans la prise de décision. Sien



5 à 7 L'immeuble de 133 logements construit en 1973 et situé au 26 rue de Vouillé dans le XV^e arrondissement de Paris a bénéficié de l'accompagnement de l'Agence parisienne du climat et de l'AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage) Reezome pour conduire une rénovation énergétique globale. Les travaux ont permis de faire baisser la consommation de 169 kWh_{EP}/m².an à 76 kWh_{EP}/m².an.

apparence les petites assemblées générales font preuve de plus de souplesse, le reste à charge plus élevé ainsi que l'absence fréquente de syndic professionnel peuvent amener à un manque d'approche métier extérieure pour informer pleinement sur la conduite de projet. À cela, il convient d'ajouter que sur du bâti de petite taille, atteindre 35% de gain énergétique pour notamment débloquer les aides de l'Anah est beaucoup plus ardu. » En effet, il est parfois impossible d'opter pour une isolation par l'extérieur (ITE), soit pour des raisons techniques soit pour des questions patrimoniales, en particulier sur des façades en pierres apparentes ou du bâti ancien à pans de bois. Cela a pour conséquence d'amoindrir le potentiel de gain énergétique et de facto de réduire les aides de l'État. Résultat : un projet plus onéreux et des copropriétaires encore plus difficilement mobilisables. Néanmoins, pour la Ville de Paris, l'objectif est clair : amener l'ensemble du parc moyen à un niveau bâtiment basse >>>



Photo © Urbanis



Photo © Urbanis

consommation, soit 104 kWh_{EP}/m².an, moitié moins que les 220 kWh_{EP}/m².an actuellement enregistrés. En avril 2023, la 4^e édition des Trophées Métropolitains CoachCopro (4) a récompensé quatre copropriétés ayant atteint au moins 30 % de gains énergétiques projetés parmi les 13 copropriétés retenues dans le cadre de l'appel à candidatures. L'APC – qui a accompagné la rénovation de quelque 200 copropriétés, pour la plupart construites lors des Trente Glorieuses, ayant bénéficié de subventions – juge désormais les retours d'expérience suffisamment nombreux pour rendre ce segment autonome. Matériaux, techniques, contraintes patrimoniales sont désormais connus des entreprises et des bureaux d'études. L'heure est désormais à l'Haussmannien et à l'accélération. Il faudrait en effet 1 000 copropriétés rénovées chaque année à l'horizon 2050, contre une petite cinquantaine qui passent actuellement par la plateforme « CoachCopro ».

Lancement du dispositif « Éco-rénovons Paris+ »

Pour accélérer la dynamique, la Ville de Paris a lancé fin 2022 le dispositif « Éco-rénovons Paris+ » [5] qui fait suite au Programme d'intérêt général (PIG) « Éco-rénovons Paris » initié en 2016 pour une durée de cinq ans. Doté d'un budget de 54 millions d'euros jusqu'en 2026, il vise un accompagnement renforcé notamment sur les volets ingénierie financière et enquête sociale. Un travail confié aux deux opérateurs Urbanis et Soliha qui se partagent le territoire parisien : au premier revenant les I^e, II^e, III^e, IV^e, VIII^e, IX^e, X^e, XVII^e et XVIII^e arrondissements, et au second les arrondissements restants. Chez Urbanis, la majorité des copropriétés accompagnées dans le cadre de ce dispositif comportent plus de 50 logements dans du bâti moderne des années soixante-dix, là où les gains énergétiques sont les plus importants et les caractéristiques patrimoniales moins

8 à 10 Cette copropriété de 58 logements érigée en 1967 (1 rue de l'Audience à Fontenay-sous-Bois) est lauréate du Grand Prix du Jury des Trophées Métropolitains CoachCopro 2023. Le gain énergétique projeté de 50 % avec une baisse des consommations de 162 kWh_{EP}/m².an (avant travaux) à 81 kWh_{EP}/m².an (après travaux) devrait permettre le passage de l'étiquette D à l'étiquette B du DPE et ainsi atteindre un niveau BBC. Au menu des travaux : ITE murs et planchers bas, isolation des canalisations de chauffage, remplacement des menuiseries simple vitrage...

11 et 12 La rénovation globale de cette grande copropriété bâtie en 1976 (45 rue Belliard dans le XVII^e arrondissement de Paris), lauréate du dispositif « Éco-rénovons Paris » en 2016, a permis un gain énergétique important, passant d'une consommation de 234 kWh_{EP}/m².an (avant travaux) à 105 kWh_{EP}/m².an (après travaux) : ITE, isolation des toitures-terrasses, menuiseries, réfection du système de ventilation... La copropriété compte 118 logements (R+6 à R+8) répartis sur 3 bâtiments.

[4] Découvrir les lauréats de cette édition 2023 sur le site de l'APC : <https://www.apc-paris.com>,

rubrique « Actualités ».

[5] Pour en savoir plus sur ce dispositif : <https://www.paris.fr>.

contraignantes. Avec des bâtiments souvent construits en milieu de parcelle, contrairement à du bâti ancien de faubourg inséré au cœur d'une densité extrême, les servitudes d'empiètement sont moins un sujet de préoccupation. Résultat : atteindre des performances très élevées de l'ordre d'une étiquette énergétique située autour de 100 kWh_{EP}/m².an est un objectif parfaitement envisageable. « Le dispositif vise à aider le parc privé en couplant les actions à des politiques plus globales comme des démarches urbanistiques ou des PLU qui doivent intégrer ce vecteur de rénovation énergétique, commente Grégory Lavoué, directeur de projets chez Urbanis. Toutefois, il faut faire face à un écosystème des aides financières aujourd'hui très dense et qui est revu de manière constante au fur et à mesure des lois de finances annuelles. Rédiger aujourd'hui un livre blanc sur les dispositifs d'aides financières est impossible. Cette perspective génère une forme d'épuisement et de découragement qui rend indispensable l'accompagnement pour parvenir à massifier la rénovation énergétique des copropriétés. » Cela est d'autant plus vrai pour des syndics davantage rodés à gérer un ravalement simple ou une intervention sur une chaufferie que de conduire des travaux de rénovation globale. Urbanis, dont le périmètre d'action porte sur 19 000 copropriétés (soit 350 000 logements), donne à voir au travers d'une opération emblématique tout l'intérêt d'accompagner les pouvoirs publics dans la mise en œuvre de ses politiques d'amélioration de l'habitat privé (voir ▲ encadré ci-dessus). Intégrée en 2016 dans le dispositif « Éco-rénovons Paris », la copropriété logée en cœur de parcelle au 45 rue Belliard dans le XVIII^e arrondissement de Paris est formée de 118 logements en R+6 à R+8 répartis sur 3 bâtiments modernes. Vieillesse et dégradation accélérés caractérisent cet ensemble immobilier datant de 1976 situé en bordure de périphérie parisien. Votés en assemblée générale en septembre 2019, >>>



PARIS : PRIME AUX BIOSOURCÉS

Située au 199 rue du Faubourg Saint-Denis dans le X^e arrondissement de Paris, cette copropriété est typique de l'habitat de faubourg installé sur un îlot extrêmement dense.

Les travaux de rénovation énergétique ont été accompagnés par l'opérateur privé Urbanis. Construit en 1880, l'immeuble abrite 28 logements. Il a bénéficié de travaux de ravalement et d'isolation par l'extérieur de la façade cour avec du liège et d'une isolation des combles perdus avec de la ouate de cellulose. Le gain énergétique de 20 % avec une baisse des consommations

d'énergie primaire de 326 kWh_{EP}/m².an à 261 kWh_{EP}/m².an a permis de passer du bas de l'étiquette E au haut de cette même étiquette. Le montant total des travaux de 205 000 euros TTC a été couvert par des aides à hauteur de 57 700 euros (soit 28 % du coût des travaux), dont une prime « Matériaux biosourcés » de 28 000 euros versés par la Ville de Paris

afin de compenser le surcoût dû à l'utilisation d'un isolant biosourcé. « Pour ce type de bâti, on atteint une sorte de plafond de verre au niveau des gains énergétiques potentiels, explique Grégory Lavoué, directeur de projets chez Urbanis. Le liège est d'ores et déjà un bon exemple de matériau à développer sur le bâti ancien car il est perspirant mais aussi parce qu'il possède une masse thermique importante. Par exemple, cela permet de préserver un des gros avantages du bâti haussmannien : son inertie assure un déphasage de température entre l'intérieur et l'extérieur. » ■

◀ Grâce au dispositif « Éco-rénovons Paris », cette copropriété de 28 logements en R+6, typique de l'habitat de faubourg, a bénéficié de financements publics (28 % du montant total) pour réaliser son projet de rénovation thermique (gain énergétique : 20 % après travaux). Le reste à charge pour les copropriétaires s'élève à 4530 euros, financé par un prêt collectif.



“Depuis le 1^{er} janvier 2023, le Plan pluriannuel des travaux (PPT) oblige les copropriétés de plus de 200 lots à mettre en place un échancier de travaux sur une période de dix ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et assurer son bon entretien”

les travaux (6) sont ambitieux et toujours en cours (ravalement des façades et des pignons, isolation des toitures-terrasses, remplacement des menuiseries privatives et amélioration du système de ventilation, et transformation en bow-window de l'ensemble des balcons). L'intervention sur l'ensemble de ces lots a permis un gain énergétique de 55 % avec une baisse des consommations de 235 kWh_{EP}/m².an à 105 kWh_{EP}/m².an permettant le passage d'une étiquette E à une étiquette C. Le montant total des travaux de 3,6 millions d'euros TTC a bénéficié de 43 % d'aides financières publiques, soit 1,55 million d'euros, dont 800 000 euros provenant de la Ville de Paris au travers du dispositif «Éco-rénovons Paris». L'Anah a pour sa part abondé à hauteur de 362 000 euros au travers du dispositif «Habiter mieux copropriété» mais aussi via des aides individuelles mobilisées en fonction des revenus et portées à 312 000 euros. Au total, le reste à charge s'est élevé en moyenne à 20 000 euros par logement. «*Cette copropriété s'est engagée dans une action de maîtrise de la dépense liée aux charges énergétiques grâce à un travail sur l'enveloppe thermique mais sans toutefois, et ce qui est plus rare, oublier d'agir sur la requalification architecturale du bâti*», précise Grégory Lavoué.

Le Plan pluriannuel de travaux (PPT) : épée de Damoclès des syndicats

Si Paris en raison de sa forte proportion de copropriétés concentre toutes les attentions, les régions conduisent également des initiatives pour rénover leur parc résidentiel privé. C'est le cas notamment dans l'agglomération du Grand Chambéry où l'association Asder (7) est référencée en tant qu'Espace conseil France Rénov' pour accompagner les particuliers en maison individuelle et en copropriétés. Engagée sur ce segment du résidentiel depuis 2009, elle a plus que doublé le nombre de suivis en 2019 avec la mise en place par l'agglomération d'une plateforme de centralisation des demandes des rénovations énergétiques émanant des syndicats de copropriétés. Jouant le rôle d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en partenariat avec Urbanis, l'association se pose ainsi

comme le référent énergie du secteur. Allant même jusqu'à participer aux assemblées générales afin d'éclairer les copropriétaires sur les actions à engager pour mener à bien leurs projets mais aussi pour les informer sur leurs obligations. En 2022, l'Asder a ainsi accompagné 109 projets, soit près de 4 000 logements sur les départements de la Savoie et de la Haute-Savoie, du petit immeuble de deux lots à un ensemble immobilier de 200 appartements. Sur ce bâti majoritairement issu de la période de reconstruction, les travaux demandés sont généralement lourds. Même si par initiative personnelle, le double vitrage a sa place dans plus de la moitié des logements, l'isolation en toiture et en plancher reste quasi inexistante, hormis un trop rare doublage en briques intérieur rencontré sur quelques ouvrages.

Également centre de formation sur des thématiques variées comme l'audit énergétique, la rénovation ou encore le solaire photovoltaïque, l'Asder pousse les copropriétés à engager des rénovations globales plutôt que d'agir sur un seul poste à la fois. Pour y parvenir, l'association s'appuie sur un outil réglementaire : le Plan pluriannuel de travaux (PPT). Depuis le 1^{er} janvier 2023, le PPT oblige les copropriétés de plus de 200 lots à mettre en place un échancier de travaux sur une période de dix ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et assurer son bon entretien. Le PPT sera par ailleurs obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots, et à compter du 1^{er} janvier 2025 pour celles de 50 lots maximum.

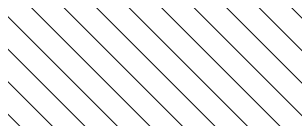
Le syndicat de copropriétaires à qui incombe la rédaction de ce document en sera dispensé si le Diagnostic technique global (DTG) ne laisse apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration. «*Le Gouvernement est de plus en plus exigeant en termes de réglementation et si par le passé il incitait, désormais, il impose*», assure Karine Le Diuron, responsable de l'accompagnement des copropriétés à l'Asder. «*Avant 2012 par exemple, poursuit-elle, les copropriétés étaient encouragées à conduire des audits énergétiques en les subventionnant via une aide de l'Ademe. À partir de 2012, cet audit qui cesse alors d'être subventionné est devenu obligatoire pour les immeubles équipés de chauffage collectif. Le Plan pluriannuel de travaux suit la même tendance puisque pour en être dispensé, il devient obligatoire d'établir un DTG qui peut être financé par certaines collectivités. Il faut ajouter à cela le DPE collectif qui doit désormais être fourni avant toute location ou mise en vente. Toutes ces obligations poussent les copropriétés à engager leur mue énergétique.*»


L'Asder a elle aussi fait ses calculs sur les opérations qu'elle suit : par logement, une rénovation globale comprenant l'isolation complète de l'immeuble et la réfection de la ventilation mais sans le lot des menuiseries privatives atteint un coût sans les aides diverses d'environ 35 000 euros par logement. Un montant que l'on retrouve peu ou prou sur la résidence Le Tourville à Chambéry (73) comprenant 36 lots qui s'est lancée dans un projet de travaux à 1 million d'euros, soit peu ou prou 30 000 euros par logement. Les aides collectives ont permis de faire descendre ce reste à charge à 22 000 euros et à 7 400 euros pour les ménages très modestes qui ont pu, en complément, bénéficier d'un prêt à taux zéro financé sur quinze ans. ▶▶▶

(6) Données clés et détails du projet de rénovation globale de la copropriété du XVIII^e arrondissement de Paris :

<https://www.coachcopro.com>.

(7) <https://www.asder.asso.fr>





À BOULOGNE-BILLANCOURT : RÉNOVATION INNOVANTE D'UN IMMEUBLE DES ANNÉES TRENTE

Photo © Reezome

La résidence Pierre de Coubertin à Boulogne-Billancourt (6 bâtiments, 205 logements) a été rénovée en tenant compte de la valeur patrimoniale de ses façades. Les travaux (conduits sur tous les postes de déperdition : murs, toitures, ventilation...) ont permis un gain énergétique de 53 % pour atteindre une consommation d'énergie primaire de 92 kWh_{EP}/m².an (classe énergétique C).

La valorisation architecturale, c'est aussi un des credo de l'assistance à maîtrise d'ouvrage privée Reezome. Fondée en 2009, elle travaille depuis sept ans exclusivement sur le segment de la copropriété, hormis de manière occasionnelle une mission de conseil en marché public.

La structure s'est spécialisée dans l'accompagnement social et technique des grosses copropriétés au-delà de 100 logements, assurant le suivi d'une dizaine de projets chaque année. Avec un leitmotiv : une rénovation énergétique bien conduite est abordable si l'accompagnement en amont est correctement assuré. Exemple avec un projet exemplaire : celui de la résidence Pierre de Coubertin à Boulogne-Billancourt (92). Le défi : faire des économies d'énergie sans dénaturer les façades d'un immeuble de 205 logements des années trente, soucieux de préserver sa valeur patrimoniale. Au lancement du projet, les copropriétaires penchent pour un ravalement simple et un changement de chaufferie. Mais une étude de diagnostic va révéler quelques trésors cachés notamment des carrelages en façade recouverts d'une sorte d'enduit

noirci par les années. Les travaux vont donc consister à restituer ces anciens parements et à isoler de manière classique en laine de roche les façades côté cour. Pour les façades chargées en modénatures et que l'on ne pouvait pas traiter de manière « classique », l'AMO Reezome a poussé l'innovation avec la mise en œuvre d'un enduit isolant à base de billes d'aérogel (le *Fixit*) qui a notamment permis d'isoler les oriels (ponts thermiques conséquents). « Cette solution permet d'isoler la façade, d'en conserver les modénatures et d'améliorer les ponts thermiques tout en préservant la valeur patrimoniale de l'ensemble », résume Alexandre Goncalves, directeur « Études et développement » du bureau d'études Reezome : « Cela prouve aussi qu'il est possible d'isoler ce type d'immeuble en poussant l'ingénierie technique. » À ces parements insoupçonnés qui donnent une vraie qualité architecturale

à l'immeuble s'ajoute également une seconde surprise de taille : le système de chauffage actuel au gaz fonctionnait par le passé avec de la géothermie qui avait été abandonnée dans les années quatre-vingt-dix. Le diagnostic révèle ainsi des forages existants de plus de 30 m de profondeur donnant sur la nappe phréatique. Et parfaitement opérationnels, les travaux vont donc consister à remettre en marche cette installation endormie avec l'installation d'une pompe à chaleur par géothermie. L'ensemble des travaux qui ont inclus également la réfection complète des toitures a permis un gain énergétique de 53 % pour atteindre une consommation de 92 kWh_{EP}/m².an. Le projet voté en 2016 – en amont de la mise en place de « MaPrime Rénov' » – aura toutefois bénéficié d'aides financières à hauteur de 400 000 euros sur un budget global de 3 millions d'euros. ■



13 Photo © Dimitri Lamour – Syndic Foncia – Mercier et Associés

À Rennes : rénover 6 000 logements par an à partir de 2025

Dans l'agglomération chambérienne, l'Asder a également accompagné la rénovation de la copropriété Le Saint-Bernard à Barby (73) dont le chantier a été livré début 2022. Considérés comme exemplaires, les travaux ont permis un gain énergétique de 38 % avec une baisse des consommations de 412 kWh_{EP}/m².an à 158 kWh_{EP}/m².an, et le passage d'une étiquette F à une étiquette D. Pour y parvenir, le choix s'est porté sur une solution ITE sous enduit avec de la laine de roche de 200 mm d'épaisseur appliquée sur un mur en béton



13 La copropriété (3 rue de Riaval à Rennes) a été accompagnée par le dispositif « écoTravo Copro » lancé en 2019 par Rennes Métropole. Construit en 1961, l'immeuble compte 18 lots. Après travaux, cet immeuble a enregistré un gain énergétique de 71 % et un véritable effondrement des consommations passées de 232 kWh_{EP}/m².an à 66 kWh_{EP}/m².an, propulsant la copropriété de l'étiquette E à l'étiquette B.

LE DISPOSITIF « ÉCOTRAVO COPRO » ANTICIPE LES DÉPENSES

Photo © Arnaud Loubry – Syndic DLJ Gestion – 4point19

Plus de 400 copropriétés ont été accompagnées dans le cadre du programme « écoTravo Copro » lancé par Rennes Métropole. C'est le cas de la résidence Les Planètes qui a atteint après travaux un niveau BBC avec une consommation de 62 kWh_{EP}/m².an.

de 20 cm non isolé. La toiture-terrasse consistant en une dalle béton de 20 cm couplée à une isolation en polyuréthane de 6 cm a été traitée avec le retrait de l'existant (gravillons, étanchéité et isolation) et la mise en œuvre d'un pare-vapeur soudé sur enduit d'impression à froid, de panneaux de 200 mm de polyuréthane et d'une étanchéité bicouche élastomère et gravillons. La grande majorité des copropriétaires a par ailleurs remplacé ses menuiseries d'origine par des modèles PVC avec double vitrage. L'immeuble a également bénéficié du raccordement au nouveau réseau de chaleur communal fonctionnant à partir d'une chaufferie



Depuis 2019 et jusqu'à fin 2022, plus de 400 copropriétés ont été accompagnées dans le cadre du programme «écoTravo Copro» lancé par Rennes Métropole. 87 copropriétés (soit 2840 logements) ont voté la réalisation d'un audit énergétique dans le cadre d'un scénario BBC (Bâtiment basse consommation).

Au total, ce sont ainsi environ 1500 logements rénovés en BBC depuis 2019 dont 80 % sont situés en copropriété. Par-delà l'accompagnement et le conseil proprement dit, le dispositif «écoTravo Copro» est particulièrement innovant : les aides de Rennes Métropole sont versées dès le début de la démarche. Dans le détail, lorsque la copropriété engage la dépense, le versement est effectué pour l'audit et la maîtrise d'œuvre à partir de la signature du devis. Pour la phase travaux, c'est 60 % de l'aide à la signature des devis et 40 % à la moitié du chantier. «Le versement des aides locales par anticipation est une véritable opportunité car cela permet aux copropriétaires de ne pas avancer les fonds pour débiter une démarche de rénovation énergétique», explique Yaelle Illiaquer, responsable projet «Rénovation énergétique» à Rennes Métropole : «Dans un contexte d'augmentation des coûts de projets due notamment à une hausse du prix des matériaux de construction, ce mode de fonctionnement rend le dispositif attractif.» Dans la métropole rennaise, les copropriétés construites avant 1990 représentent 50 000 logements, dont environ 33 000 ont une étiquette DPE (Diagnostic de performance énergétique) classée entre D et G. L'objectif de Rennes Métropole est de passer de 1 000 à 6 000 logements rénovés par an avec un niveau BBC à partir de 2025.

Pour en savoir plus sur le dispositif «écoTravo» de Rennes Métropole :

<https://ecotravo.rennesmetropole.fr>.

biomasse alimentant le quartier du Clos Besson à Barby. Sur un coût global total de 457 000 euros, près de 200 000 euros d'aides diverses ont pu être mobilisés via notamment les CEE (pour près de 38 000 euros) mais aussi via le PIG Grand Chambéry. Mais engager des travaux de rénovation énergétique n'est jamais un long fleuve tranquille. Car par-delà leur coût, les difficultés proprement techniques sont aussi légion. En 2015, Rennes Métropole mettait sur pied sa plateforme de rénovation de l'habitat «écoTravo» (8) afin de tester des méthodes d'accompagnement des copropriétés. Cœur de cible : les immeubles construits avant 1990, ce qui

(8) Pour en savoir sur ce dispositif :

<https://ecotravo.rennesmetropole.fr>.

(9) Pour en savoir plus sur le PCAET,

rendez-vous sur le site «Outils de l'aménagement» :

<https://outil2amenagement.cerema.fr>.

représente 3 250 copropriétés soit 50 000 logements. L'initiative «écoTravo» profite alors de fonds provenant d'une enveloppe Programme d'investissement d'avenir ville de demain (PIA-VDD). Dix copropriétés (soit 895 logements) participent à la phase expérimentale avant la concrétisation du dispositif et le lancement «d'écoTravo Copro» en avril 2019. La Métropole a pour ambition de diviser par deux d'ici 2030 les émissions de Gaz à effet de serre (GES) par habitant à travers son «Plan climat-air-énergie territorial» (PCAET) (9). L'objectif est clairement affiché : rénover en BBC 6 000 logements par an à partir de 2025. Un but ambitieux puisque sur ce territoire, 67 % des logements du parc privé – soit 82 % de l'offre résidentielle – se trouvent dans la classe énergétique D ou moins, et 30 % affichent une étiquette E, F, ou G.

Exemple de projet suivi par Rennes Métropole, celui d'une copropriété située au 3 rue de Riaval à Rennes. Construit en 1961, l'immeuble de 18 lots est typique de cette période des années soixante et se retrouve partout dans la région, à Brest, Saint-Nazaire ou encore à Lorient. Typique non pour son architecture mais pour les difficultés d'intervention. En effet, en sus du désamiantage de la couverture, l'immeuble disposait de chaudières individuelles gaz basse température ou atmosphérique sur des conduits collectifs. Problème : la chaudière n'entre pas dans la liste des travaux d'intérêt collectif prévus par la loi. Effet induit : les aides ne peuvent être activées. D'autre part, intervenir sur ce poste peut aussi juridiquement être opposé et dénoncé dans le délai de recours impartit. «Nous sommes dans un cas typique d'une intervention qui est à cheval entre travaux collectifs et travaux privés», explique Elsa Jullien, cheffe de projet chez «écoTravo» à Rennes Métropole. Sur ce chantier, la décision de remplacer les chaudières gaz individuelles a été présentée comme étant des travaux induits du remplacement du conduit commun. Cela nous a permis d'installer de la chaudière gaz à condensation et ainsi de basculer sur des technologies plus efficaces pour être en phase avec les travaux d'isolation et de ventilation. Pour des raisons de performances, il était essentiel que l'ensemble des occupants changent de chaudière en même temps afin notamment de repenser le système de ventilation qui lui était lié.» Hormis cette complexité juridico-technique, une dizaine d'autres postes ont été travaillés. Résultat : un gain énergétique de 71 % et un véritable effondrement des consommations passées de 232 kWh_{EP}/m².an à 66 kWh_{EP}/m².an, faisant passer la copropriété de l'étiquette E à l'étiquette B. «Ce projet change vraiment la donne d'un immeuble qui avait un fort besoin d'entretien et dont certaines actions menées ne relèvent pas directement de la performance énergétique comme la réfection de la toiture amiantée, le ravalement des façades ou encore la rénovation des parties communes», estime Elsa Jullien. Nous sommes ici face à une opération emblématique qui permet de profiter de la rénovation énergétique pour sublimer un ouvrage.» Le montant des travaux qui seront achevés au premier trimestre 2024 atteint près de 883 000 euros et a bénéficié d'aides financières à hauteur de 160 000 euros, dont 67 000 euros provenant du dispositif «écoTravo Copro», soit un reste à charge moyen d'un peu plus de 40 000 euros par logement. ■