



passibat'

LE SALON DU BÂTIMENT BIOCLIMATIQUE
ET DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Rénovation énergétique en petites copropriétés

Frédéric DELHOMMEAU, Laurence DUBIN, Victor HOPPE, Pascal
POGGI

Congrès 2023



passibat'

LE SALON DU BÂTIMENT BIOCLIMATIQUE
ET DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

SOMMAIRE

Rénovation énergétique en petites copropriétés

1. REX terrain petites copropriétés

- a. Laurence Dubin : quels freins à la rénovation énergétique pour les petites copropriétés
- b. Frédéric Delhommeau : Représentativité des petites copropriétés dans les projets accompagnés par l'APC. Quelles aides spécifiques pour les petites copropriétés ;
- c. Victor Hoppe : L'atteinte du standard passif est-elle possible pour de petites copropriétés ?
- d. Pascal Poggi : ITE & problématique ABF

2. Si les copropriétaires ne souhaitent pas faire de travaux de rénovation énergétique, quelles solutions pour un propriétaire d'un appartement ?

- a. Laurence Dubin : paradoxe du statut de la copropriété. L'obligation du DPE en cas de vente ou de location est réalisé à titre individuel alors que les travaux sont votés collectivement en AG
- b. Pascal Poggi : PIV & autres « superisolants » : solutions pour limiter la perte de place.
- c. Victor Hoppe : REX de rénovation d'un appartement au standard passif.

Introduction : Définitions et caractéristiques des petites copro

- En 2013, le parc des copropriétés représentait 28% du parc des logements en France, soit 9,7 millions de logements et 740 000 immeubles.
- Ce parc est très majoritairement composé d'immeubles collectifs (94,3 % des logements en copropriété sont des appartements).
- 83% des immeubles collectifs en copropriété ont moins de 20 lots, et 54% moins de six lots.
- La moitié des logements en copropriété – soit 4,8 millions de logements - est située dans des immeubles de moins de 20 lots.
- La majeure partie du parc des petites copropriétés a été construit avant la Seconde Guerre mondiale.

Sur la base de quels critères considérer une « petite copropriété » ?

- Statistiques
- Physiques
- Juridiques
- Ethnographiques/sociologiques

Définition de « petite copropriété »

Parler en lots ou en logements ?

Il convient de parler en **logements**, car souvent, les lots annexes type caves, parkings ou autres peuvent faire penser que la copropriété est plus importante qu'elle ne l'est réellement !

- **Micro copros** : 3 à 5 logements
- **Très petites copros** : 5 à 10 logements
- **Petites copros** : 10 à 20 logements

nombre de copropriétés immatriculées	546 587	syndic professionnels	syndics non professionnels	sans syndics
dont moins de 10 logements	52%	38%	13%	49%
de 11 à 49 logements	38%	73%	3%	25%
de 50 à 199 logements	10%	78%	1%	21%
plus de 200 logements	1%	80%	1%	20%

PERIODE DE CONSTRUCTION	avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 2000	après 2001	NC
dont moins de 10 logements	35%	18%	12%	9%	24%
de 11 à 49 logements	25%	21%	22%	19%	12%
de 50 à 199 logements	7%	26%	28%	31%	8%
plus de 200 logements	4%	53%	26%	11%	7%

TYPE DE CHAUFFAGE	coll ou mixte	individuel	sans chauffage	NC
dont moins de 10 logements	7%	78%	1%	14%
de 11 à 49 logements	21%	75%	1%	2%
de 50 à 199 logements	42%	55%	2%	2%
plus de 200 logements	64%	33%	1%	2%

1

REX terrain petites copropriétés

CoachCopro.com c'est :

- Le centre de ressource de la rénovation énergétique des copropriétés
- 850.000 logements dans 20.000 copropriétés inscrites
- Un accès au service France Rénov' dédié aux copropriétés
- 350 exemples documentés de rénovations en copropriété, partout en France
- De nombreuses ressources pour faciliter la mise en relation avec les professionnels de l'offre de rénovation : annuaire des pros, cahier des charges types...
- Un observatoire du marché de la rénovation (+450M€ de prestations documentées)



60 RUE ALBERT 75013 PARIS

📍 PARIS



110 RUE DE LA REUNION 75020 PARIS

📍 PARIS



**146 BOULEVARD DE CHARONNE
75020 PARIS**

📍 PARIS



3 PASSAGE DU GUESCLIN 75015 PARIS

📍 PARIS



14 RUE EDOUARD LOCKROY 75011 PARIS

📍 PARIS

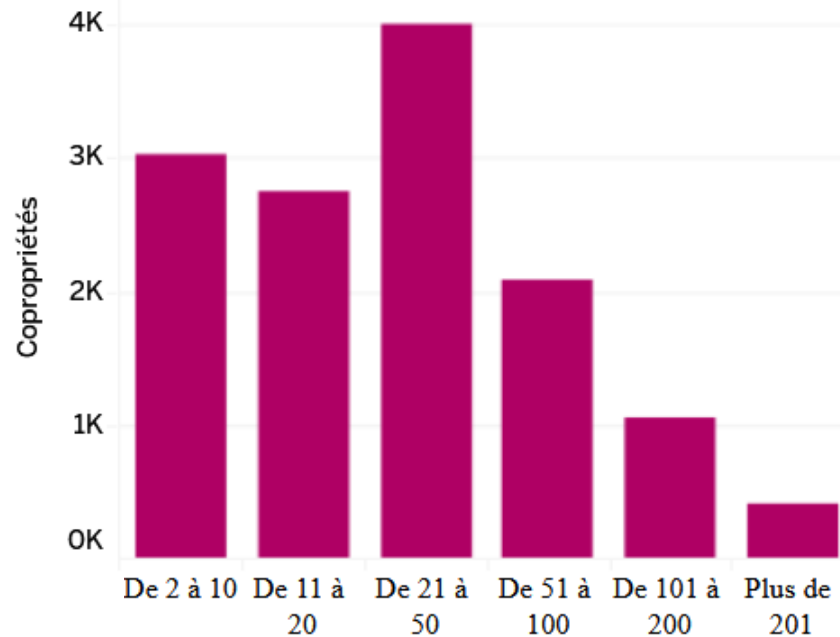


35 RUE DE LA PRAIRIE D AVAL 44200 NANTES

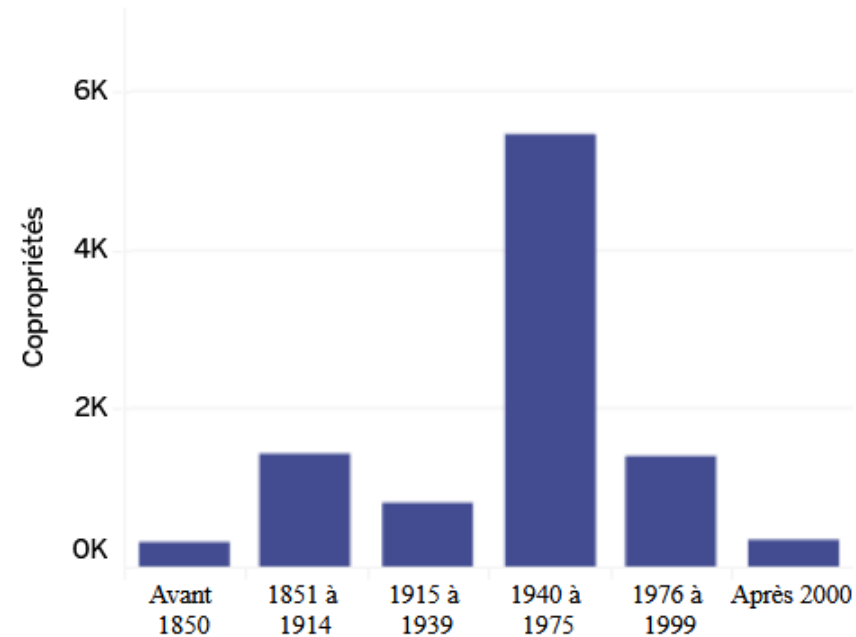
📍 NANTES

Caractéristiques des 16.000 copropriétés inscrites sur CoachCopro (càd avec un projet de rénovation)

Tailles de copropriétés



Périodes de construction



Source : APC, Observatoire CoachCopro, 2022

- ✓ Une sur-représentation des immeubles des trente glorieuses vis-à-vis des immeubles plus anciens, petits, en chauffage individuel.
- ✓ Mais les choses évoluent vite : 36 logements / copro en 2022 contre 60 logts en moyenne il y a 4 ans (moyenne parc France : 23 logts/copro)

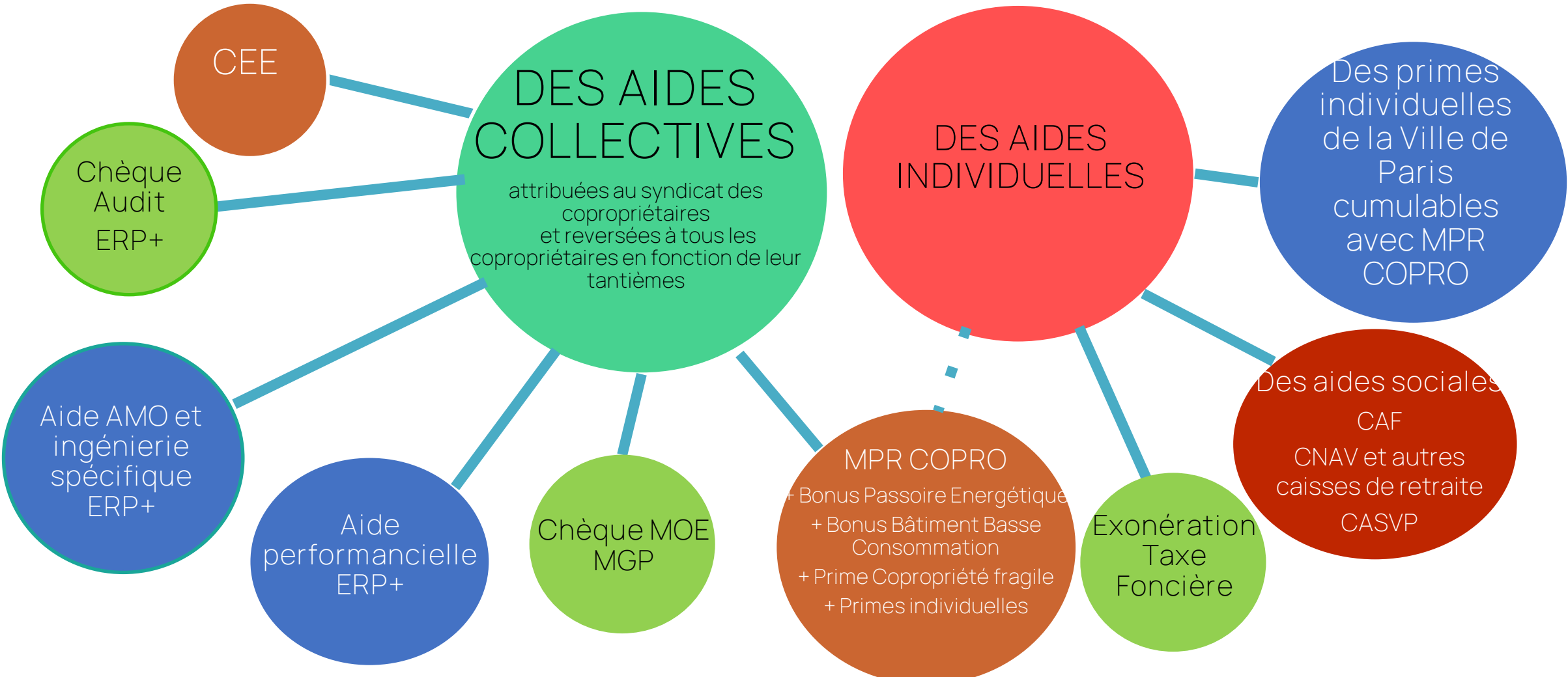
Pour toutes les copropriétés:

- Difficulté de trouver de bons experts pour être accompagnées.
- Contraintes urbanistiques / PLU / ABF / obligation de ravalier/empiètement.
- Quand les réfractaires sont majoritaires : personnes âgées, personnes déjà endettées, personnes dans le déni (« l'immeuble est en bon état »), personnes qui ne peuvent payer les consommations, personnes qui pensent déménager... Scepticisme/méfiance vis-à-vis du projet.
- Copropriété trop fragile : niveau d'impayés, copropriétaires non solvables.
- Copropriété avec contentieux en cours.
- Zone touristique : occupation majoritaire en résidences secondaires ou touristiques > pas d'aides financières, pas de prises de décision.
- Fiabilité et qualification des entreprises pour les travaux.

Points de blocages à la rénovation énergétique des petites copropriétés

- Méconnaissance de cette « portion » de copropriétés alors qu'elles sont largement majoritaires.
- Copropriétés pas ou mal organisées : absence de syndic ou de conseil syndical, non conscience d'être en copropriété.
- Difficulté à prendre des décisions : les petits groupes sont souvent plus difficiles à faire bouger que les grands !
- Copropriétés plus dégradées que la moyenne car issues de :
 - propriétés familiales non entretenues et mises en copropriété par des marchands de bien peu scrupuleux qui ont réalisé des rénovations « cache misère » qui se sont dégradées assez vite;
 - constructions d'après guerre dans les dents creuses des centres anciens, et « encore dans leur jus » à ce jour.
- Complexité des projets / durée des études et des travaux / multiplicité des acteurs.
- Coûts (études, travaux, honoraires, etc.).
- Aides financières inadaptées et non incitatives eu égard à la Quote-Part moyenne constatée autour de **50K€ TTC de travaux par logement**.
- Copropriétés plus souvent « passoires thermiques », car petits logements et en chauffage individuel électrique

Les aides mobilisables en copropriété : exemple à Paris



bancaire : Eco-PTZ collectif, individuel, Prêt Avance Rénovation...
foncier

les Travaux Privatifs d'Intérêt Collectif : une solution pour atteindre les 35 % de gain énergétique ?

Loi Grenelle II de 2010 : l'Assemblée Générale peut voter, à la majorité des articles 25 et 25-1, des travaux dits

« d'intérêt collectif » portant sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné.

- L'AG va imposer aux copropriétaires de réaliser des travaux dans ses parties privatives et d'en supporter le coût.

Le coût global de l'opération ne sera pas réparti selon les tantièmes généraux des copropriétaires : chacun d'eux supportera le coût réel des travaux dans son logement (au nombre de fenêtres, par exemple).















Pour quels travaux ?

Fenêtres, volets, portes, isolation intérieure, ventilation, organes de régulation des émetteurs de chaleurs (robinets thermo), compteurs d'eau, etc

- Permettre à ceux qui ont des éléments privatifs vétustes de faire rentrer leurs travaux dans le pot commun et bénéficier des financements associés
- Permettre d'augmenter le gain énergétique = > bonus ?
- Harmonie des travaux
- Économies d'échelle / commande groupée.

Rénovation globale copropriétés en Passif

- Pas encore de copros rénovées et labellisées en France
- De nombreux exemples en collectif dans le monde
- Standard Bâtiment Passif : pas de difficulté particulière en copropriété

 <p> IE-- Dublin (Dublin) apartment house EnerPHit Retrofit 2018 masonry construction 11 units 613 m²</p> <p><input type="checkbox"/> ID 7152 Details</p>	 <p> E-20006 Donostia - San Sebastián (País Vasco) apartment house EnerPHit Retrofit 2021 masonry construction 12 units 1166 m²</p> <p><input type="checkbox"/> ID 6846 Details</p>	 <p>E-08005 Barcelona (Cataluña) apartment house EnerPHit Retrofit 2021 masonry construction 4 units 1437 m²</p> <p><input type="checkbox"/> ID 6639 Details</p>	 <p> UK-NW5 4DJ London (Greater London) apartment house EnerPHit Retrofit 2019 masonry construction 15 units 637 m²</p> <p><input type="checkbox"/> ID 6411 Details</p>
 <p> UK-M12 5RB Manchester (North West England) apartment house EnerPHit Retrofit 2015 mixed construction 12 units 741 m²</p> <p><input type="checkbox"/> ID 5870 Details</p>	 <p>  '18 UK-M12 5RB Manchester (North West England) apartment house EnerPHit Retrofit 2015 mixed construction 20 units 1253 m²</p> <p><input type="checkbox"/> ID 5865 Details</p>	 <p>A-6020 Innsbruck (Tirol) apartment house EnerPHit Retrofit 2019 masonry construction 39 units 2680 m²</p> <p><input type="checkbox"/> ID 5680 Details</p>	 <p>A-6020 Innsbruck (Tirol) apartment house EnerPHit Retrofit 2017 masonry construction 60 units 3395 m²</p> <p><input type="checkbox"/> ID 5678 Details</p>



1954 - PARIS 18 - 14
logements

- ✓ Chauffage individuel
- ✓ DPE existant : E-270
- ✓ scénario envisagé : 40 % de gain énergétique pour DPE D-162
- ✓ Copro fragile

TOTAL TRAVAUX TTC : 734 435 € >

QP moy : 53 k€

- MPR copro : 87 K€
- Prime Anah copro fragile : 42K€
- Ville de Paris : 107 K€
- > **Total aides : 236 K€ / 32%**



1900 - MONTREUIL - 14 logts

- ✓ Rénové en 2000 par un investisseur locatif et vendu en copro en 2017
- ✓ Chauffage collectif et ECS individuelle
- ✓ DPE existant : E-263
- ✓ Scénario envisagé : 37% de gain énergétique pour DPE-D

TOTAL TRAVAUX : 592 K€
TTC

> **QP moy 42 K€**

- 🏠 MPR copro : 87 K €
- 🏠 CEE : 7 K€

> **Total aides : 95 K€ / 17%** Pavillon Baltard



1965 - PARIS 14 - 14 logts

- ✓ Chauffage collectif fioul
- ✓ DPE existant : E-239
- ✓ Scénario envisagé : 50 % de gain énergétique DPE C

TOTAL TRAVAUX TTC : 720 K€

> **QP moy : 52 K€**

- 🏠 MPR copro : 87 K€
- 🏠 Bonus MPR : 7 K€
- 🏠 CEE : 13 K€
- 🏠 Ville de Paris : 84 K€
- > **Total des aides : 191 K€/26%**



1967 - POISSY - 12 logts

- ✓ Chauffage individuel
- ✓ DPE existant : E-288
- ✓ Scénario envisagé : 47 % de gain énergétique DPE D

TOTAL TRAVAUX TTC : 620 K€

Sur Scénario final : **QP moy 51 K€**

- 🏠 MPR copro : 75 K€
- 🏠 CEE : 10K€
- 🏠 Pas d'aides locales
- > **Total des aides : 85K€/13%**

2

Si les copropriétaires ne souhaitent pas faire de travaux de rénovation énergétique, quelles solutions pour un propriétaire d'un appartement ?

Diagnostic de Performance Énergétique collectif à l'immeuble : (inclus dans le DTG)

➤ Calendrier de mise en place :

- 📅 2024 (copropriétés de plus de 200 lots)
- 📅 2025 (copropriétés de 50 à 200 lots)
- 📅 2026 (copropriétés de moins de 50 lots)

DPE réalisé à partir des données relatives à l'immeuble. Le calcul est une **moyenne** à l'ensemble de l'immeuble

Diagnostic de Performance Énergétique individuel au logement



DPE réalisé à partir des données relatives à l'appartement, prenant en considération l'ensemble des particularités du logement. > **L'étiquette peut donc être différente du DPE collectif, selon les logements.**

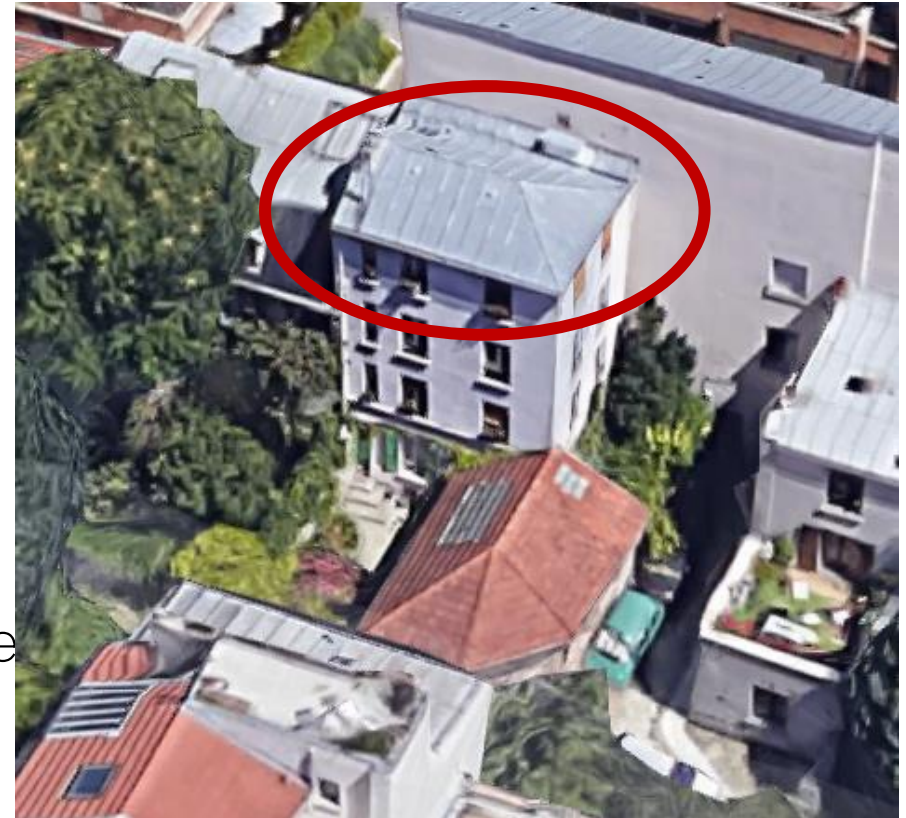
Des dérogations pour échapper à l'interdiction de louer et à l'obligation d'effectuer des travaux leur permettant d'atteindre le niveau de performance énergétique minimal requis (article 160 loi climat et résilience) concernent :

- **Les logements en copropriété** si le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal ;
- **Les logements soumis à des contraintes architecturales** ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes.

Rénovation Paris 19^{ème}

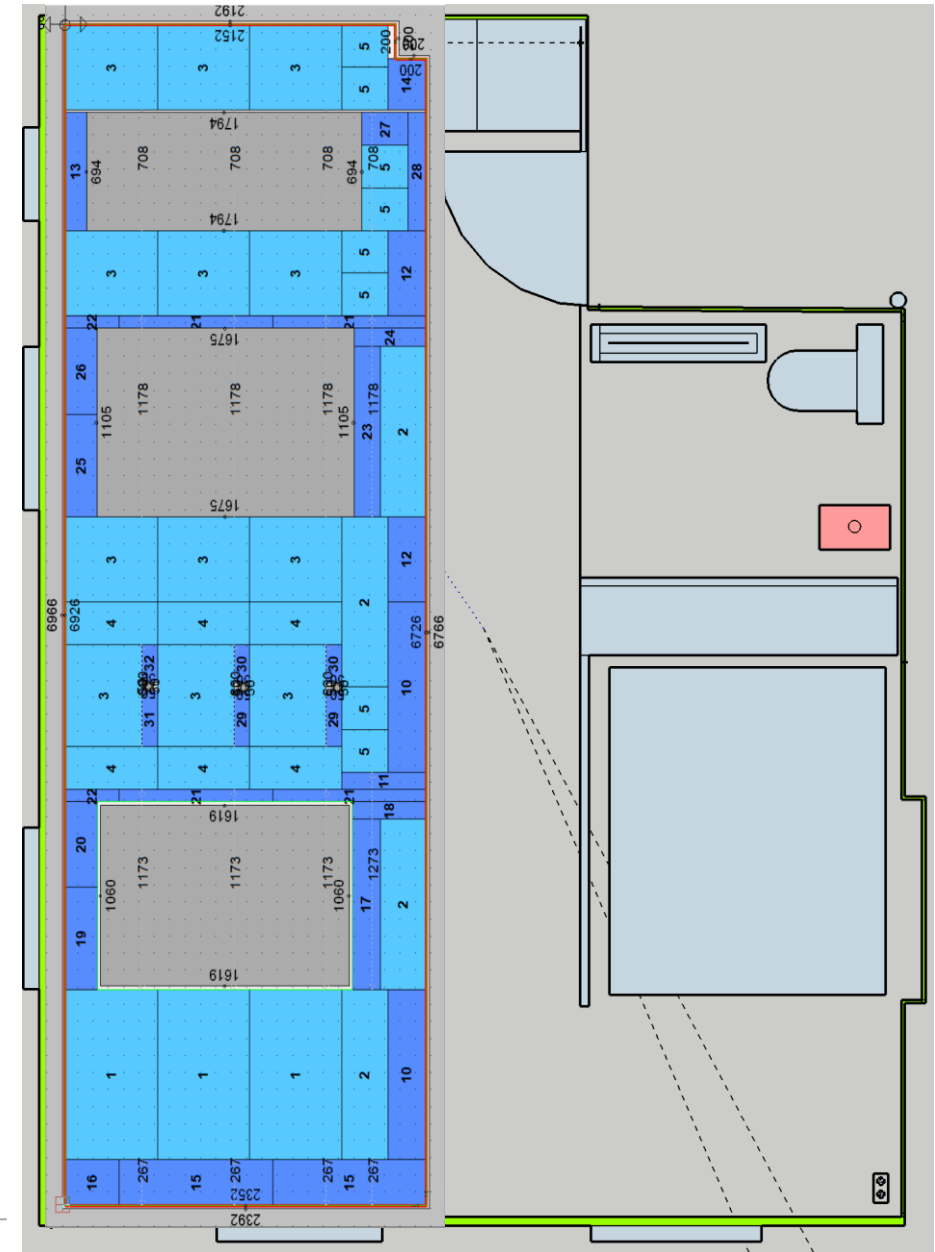
Contraintes avant travaux

- 31 m² Carrez
- ITE proscrite par l'ABF
- DPE F : simples vitrages - aucune isolation
- Chauffage & ECS gaz individuel
- **8 m² fenêtres ouest & sud -> surchauffe**
- **Dernier étage**
- Copropriété : pas de volonté de rénovation globale



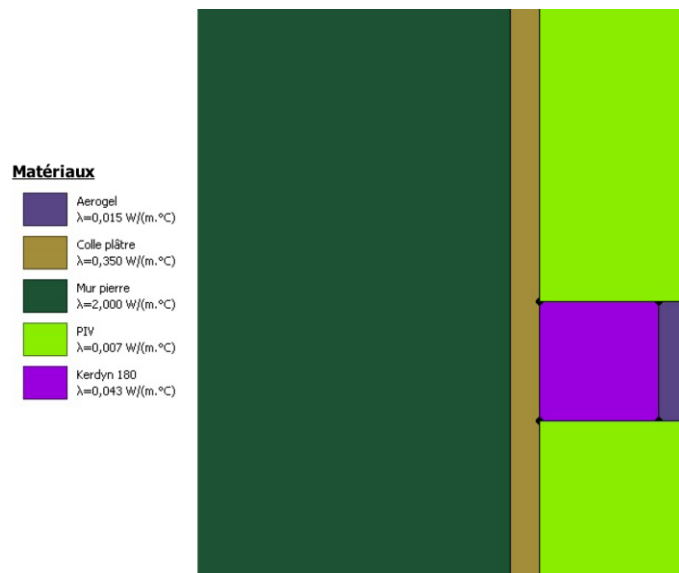
5 cm de PIV = 30 cm d'isolant classique

- PIV découpe impossible -> calepinage précis + correction dimensionnelle aérogel
- **PIV 5 cm / 2 cm collés + BA13 collés**
- **Pas de vide technique**
- Perte de surface totale < 1,25 m²
- Joints entre PIV : membrane hygrovariable
- Contrôle étanchéité à l'air -> rénovation totale plancher et plafond



PIV : éviter/anticiper les pénétrations

- Précadre fibres de verre - > PT minimal
- Accroches de meubles : Kerdyn / aérogel
- Prises au sol
- Interrupteurs & commandes stores « sans pile ni fil »



Budget



Lot	Budget TTC
Main d'œuvre	27 000 €
VMC double-flux décentralisée	3 000 €
Étanchéité à l'air	800 €
Test de la porte	1 500 €
Fenêtres	9 000 €
Isolation sous vide	10 000 €
Stores extérieurs	1500 €
Electricité – connectique sans fil	1 000 €
TOTAL	54 300 €



passibat'

LE SALON DU BÂTIMENT BIOCLIMATIQUE
ET DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE