

hellio



Hellio et l'Afast formulent leurs propositions pour
**accélérer la rénovation
énergétique en
copropriété**



ÉDITO

En France, près de 23 millions de personnes vivent en copropriété. Pour les copropriétaires, comme pour l'ensemble des ménages, le logement constitue leur premier poste de dépense et constitue souvent, un élément déterminant dans leur stratégie d'investissement. Il occupe une place centrale dans la vie et les priorités des Français, pourtant la réponse politique paraît parfois inadaptée.

En effet, certaines initiatives semblent calquées sur le modèle du logement individuel, alors même que le logement collectif et, de fait, la copropriété sont déjà pleinement intégrées au mode de vie des Français et seront amenées à se densifier, notamment en réponse au phénomène d'étalement urbain. **Plus que jamais, l'habitat en copropriété apparaît comme un réel levier au service de la politique du logement du pays, mais doit nécessairement s'adapter à la problématique du réchauffement climatique.**

C'est pourquoi nous appelons aujourd'hui nos élus à s'atteler, aux côtés des professionnels du secteur, au "Chantier du Siècle" que constitue la rénovation et la réhabilitation des copropriétés.

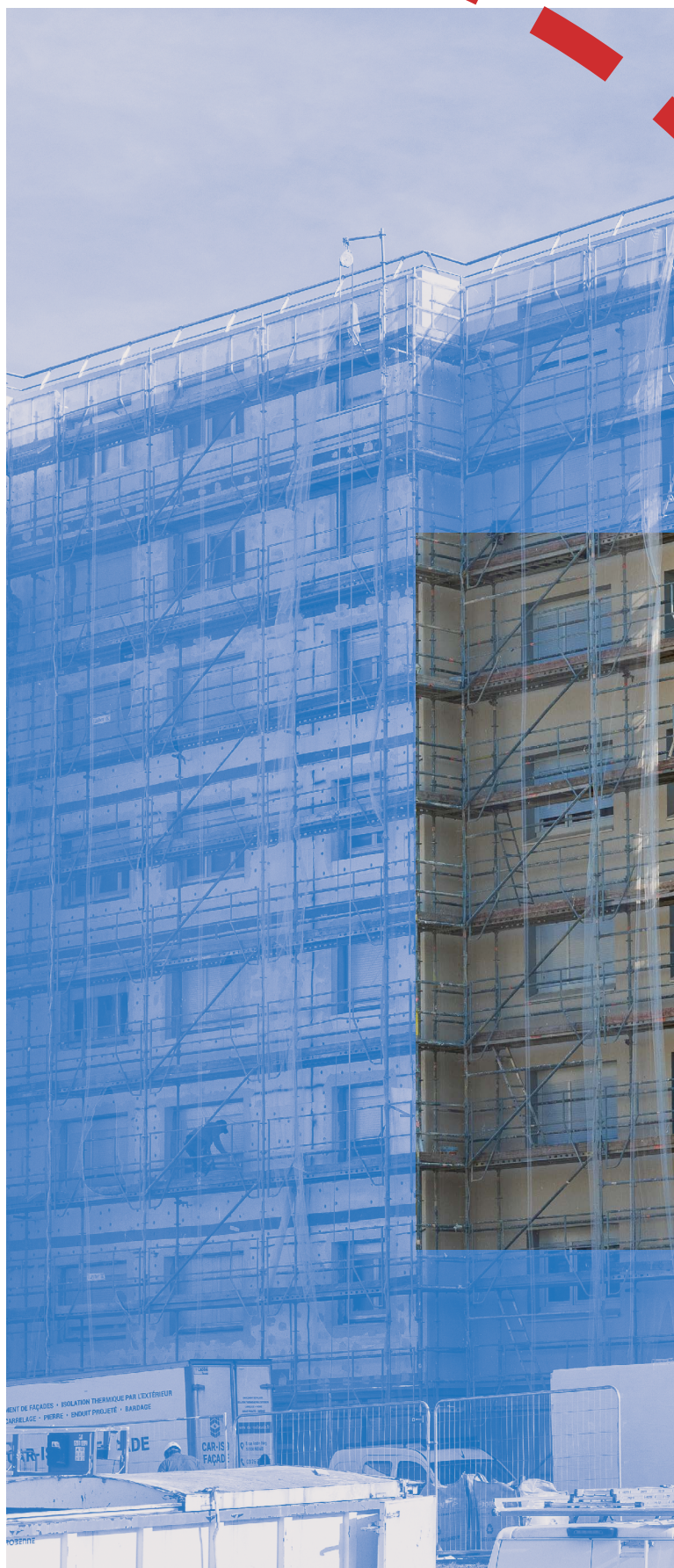
De par son mode d'administration collectif et parfois sinueux, la prise de décision au sein de ce type d'habitat peut parfois pousser à l'inertie, avec des conséquences directes non sans gravité : insalubrité, indignité, indécence énergétique, conflits, difficultés financières, isolement, etc. **Au-delà de la performance énergétique ou des problématiques centrales de santé publique, la question du vivre ensemble devient un enjeu prégnant au sein des copropriétés et incontournable dans la définition de notre politique du logement.**

C'est pour tenter d'apporter certains éléments de réponse à ces constats aussi complexes qu'urgents que le groupe Hellio et l'association Afast soumettent des recommandations concrètes destinées à simplifier, accélérer et massifier des opérations de rénovation énergétique dans les copropriétés, et contribuer à construire une politique du logement qui réponde aux grands enjeux climatiques et sociaux contemporains.

Élus, professionnels, syndicats, associations, réunissons ensemble ce Grand Chantier !



Pierre Maillard
Directeur de Hellio





**Au vu de la situation évoquée par les Français dans leur quotidien ;
À la lecture des critiques des décisions et des orientations sur la rénovation
et la transition écologique dans le logement ;
Et compte tenu de la contestation grandissante de la société, de la
fragmentation, de l'antagonisme croissant entre les différents blocs
idéologiques de notre pays,**

Il serait tentant de baisser les bras, de céder à la facilité et mettre sur pause ou d'abandonner nos réformes que certains considèrent comme inutiles.

Mais l'issue n'en serait que plus difficile.

Les fondamentaux des objectifs du pays en matière de rénovation énergétique sont bons :

- ➔ Mesurer, étalonner, sans mentir, les performances des logements
- ➔ Réduire notre consommation énergétique
- ➔ Réduire les émissions de gaz à effet de serre des logements
- ➔ Porter une attention particulière aux plus modestes
- ➔ Adapter nos logements au changement climatique

Qui pourrait honnêtement penser que le monde d'hier reviendra demain et que l'énergie redeviendra moins chère ?

Qui pense que nous pouvons cesser nos efforts sans conséquences ultérieures ?

Bref, qui pense sincèrement que nous pouvons continuer comme avant ?

Car ces efforts ne sont pas vains. Chaque logement rénové, chaque tonne de CO₂ évitée compte. Ces progrès parfois invisibles, mais mesurables, sont les bases d'un monde futur plus résilient.

Ne pas dévier, c'est refuser de sacrifier le futur pour céder à l'urgence ou à la facilité. C'est rappeler que nos objectifs ne sont pas des options mais une nécessité.

Ne pas subir, c'est anticiper, innover, adapter nos outils sans renier nos spécificités européennes, nationales, locales. C'est transformer les contraintes en opportunités.

Depuis 15 ans au travers de l'Europe, la France par ses citoyens, ses élus, ses institutions (comme le Plan bâtiment, l'Anah ou les points France Rénov, etc.), ses professionnels (Syndics, Architectes et Maîtres d'œuvres, Thermiciens, industriels, PME du bâtiment, AMO, Associations, etc.) a construit un ensemble de textes et de dispositifs pour décliner de manière opérationnelle ces objectifs.

À l'Afast, nous souhaitons ne pas renoncer mais continuer d'éduquer, d'expliquer, tout en proposant des solutions.

Ne dévions pas. Ne subissons pas. Ne perdons pas le cap, travaillons ensemble à notre nécessaire adaptation au changement climatique et aux défis technologiques.



Laurent Demas
Secrétaire général de l'Afast

Contexte



La Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est la loi fondatrice du droit de la copropriété. Elle régit le fonctionnement et l'organisation des copropriétés. Récemment modifiée par la Loi Climat et Résilience de 2021 pour y intégrer les mesures relatives à la rénovation énergétique des copropriétés, la loi de 1965 tente d'évoluer pour se conformer aux objectifs environnementaux. Seulement, nous observons que les tentatives récentes, politiques et législatives, ne répondent pas toujours aux attentes des copropriétaires ainsi qu'au défi environnemental.

80 %

des logements dont nous disposerons en 2050 existent déjà¹, la population croît² et elle vivra en grande majorité en métropole³. L'habitat en logement collectif, et de fait, la copropriété, apparaissent donc comme des solutions essentielles à nos modes de vie à l'horizon 2050. Pourtant, au rythme actuel de nos politiques publiques de rénovation énergétique, il faudrait 250 ans pour rénover les copropriétés considérées comme des passoires thermiques.

Hellio et l'Afast s'associent pour porter ensemble 6 propositions visant à simplifier et accélérer la rénovation énergétique en copropriété.

Le saviez-vous ?⁴

599 769

copropriétés sont immatriculées au Registre des copropriétés en 2024.

3 542

copropriétés ont plus de 200 lots.

90 %

des copropriétés ont moins de 50 lots.

8 juillet

est la journée nationale de lutte contre l'habitat dégradé et indigne.

113 084

logements rénovés énergétiquement depuis 2020, dont 55 237 en 2024, ont bénéficié de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété.

11 321

logements rénovés et sortis d'indignité en copropriété en 2024 (grâce à MaPrimeRénov' Logement décent).

¹ANRU

²58 à 70 millions d'habitants en France métropolitaine en 2050, INSEE

³ADEME

⁴Rapport annuel Registre des copropriétés - année 2024

La Loi du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis, elle régit le fonctionnement et l'organisation des copropriétés.

- Une copropriété se définit comme "tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables"
- La Loi entend garantir le droit individuel à la propriété tout en préservant l'intérêt collectif
- La Loi définit le fonctionnement des assemblées générales, le rôle du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic ainsi que les majorités applicables

La Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), a permis de grandes avancées pour faciliter la régulation des marchés immobiliers, encadrer les pratiques abusives et garantir davantage de transparence. De nombreuses mesures concernaient la copropriété et la profession de syndic :

- Création du registre des copropriétés
- Obligation de formation continue pour les syndics de copropriétés
- Obligation d'avoir un fonds travaux
- Obligation de réaliser un diagnostic complet des copropriétés
- Création du Diagnostic Technique Global (DTG)



01.

Clarifier les obligations de décence énergétique en copropriété

8-9

Proposition 1

Permettre au DPE collectif de satisfaire aux obligations de décence énergétique d'un logement individuel situé en copropriété.

10

Proposition 2

Intégrer le plan pluriannuel de travaux (PPT) aux exceptions de mise en conformité de la Loi Climat & Résilience.

11

02.

Intégrer les meublés de tourisme dans une dynamique de rénovation

12-13

Proposition 3

Bonifier via le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie les opérations à destination des meublés de tourisme.

14

03.

Garantir des outils financiers adaptés à la copropriété

16-17

Proposition 4

Valoriser davantage le Fonds travaux en cas d'adoption de PPT.

18

Proposition 5

Donner une visibilité sur 5 ans à MaPrimeRénov' Copropriété.

19

04.

Assurer une formation exemplaire aux syndics de copropriété pour en faire les acteurs principaux de la transition énergétique des copropriétés

20-21

Proposition 6

Rendre obligatoire pour les syndics une formation relative aux dispositifs d'aide à la rénovation énergétique.

22

01.

Clarifier les obligations de décence énergétique en copropriété

- + Selon l'Observatoire des DPE - ADEME⁵, 15 % des logements en copropriété sont actuellement classés en F ou G selon le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) et sont considérés comme des passoires thermiques
- + Selon le Registre des Copropriétés⁶, la grande majorité des copropriétés considérées comme des passoires thermiques (F et G au DPE) ont été construites avant 1974 (5,5 % sur 7,8 %)
- + Selon l'Anah⁷, depuis 2020, 113 084 logements en copropriété ont été rénovés énergétiquement, dont 55 237 en 2024

⁵Guide de l'Anah "Tout savoir sur la rénovation énergétique de votre copropriété" - Édition 2024

⁶Rapport annuel Registre des copropriétés - année 2024

⁷Anah - Chiffres clés 2024



La réglementation en vigueur

- + La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "Climat et Résilience", a pour objectif de garantir la réduction de la consommation énergétique des secteurs d'activité de 40 % d'ici 2030
- + La copropriété a été largement impactée par cette Loi :
 - Interdiction progressive de louer les logements considérés comme des passoires thermiques (E, F, G et G+) à partir du 1^{er} janvier 2023
 - Obligation progressive de réaliser un DPE collectif en fonction du nombre de lots
 - Obligation progressive de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Les leviers

- + Financements publics : aides de l'Anah (MaPrimeRénov' Copropriétés, MaPrimeRénov' parcours par geste, etc.)
- + Financements privés : Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)
- + Éco-prêt à taux zéro collectif et individuel
- + Aides locales (collectivités, régions, métropoles)

Le saviez-vous ?

Deux propositions de loi transpartisanes ont été déposées au Parlement depuis la fin de l'année 2024, pour tenter de sécuriser l'application du calendrier d'interdiction de location des passoires thermiques entré en vigueur au 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés.

- + **La proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leurs modalités d'application en copropriété**, déposée par les députés **Bastien Marchive** et **Iñaki Echaniz**, visait à suspendre l'interdiction de louer les logements classés G au DPE au sein des copropriétés, si un plan de travaux a été adopté et/ou s'il y a un blocage de la part du locataire. **Après une première discussion en séance publique à l'Assemblée nationale le 29 janvier 2025, Bastien Marchive a retiré son texte, suspendant de fait son examen.**
- + **La proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété** a été déposée au Sénat le mardi 11 février 2025 par la sénatrice Amel Gacquerre. La procédure accélérée a été engagée sur ce texte par le Gouvernement. Après une adoption en séance publique au Sénat le 1^{er} avril 2025, **le texte a été transmis à l'Assemblée nationale mais n'a pas été inscrit à l'ordre du jour.**
 - **L'article 1** clarifie les obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location ainsi que les conditions dans lesquelles le respect de ces obligations est satisfait. Il prévoit également les modalités de suspension de l'obligation de décence énergétique en copropriété.
 - **L'article 2** suggère d'intégrer à la méthode de calcul du DPE, les notions de "confort d'été", "bâti ancien" ainsi que la prise en compte des contraintes architecturales, techniques, patrimoniales et hydrothermiques du bâtiment.
 - **L'article 3** permet aux Sociétés Publiques Locales d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN) de gérer l'entretien et la maintenance des équipements publics.

Proposition 1

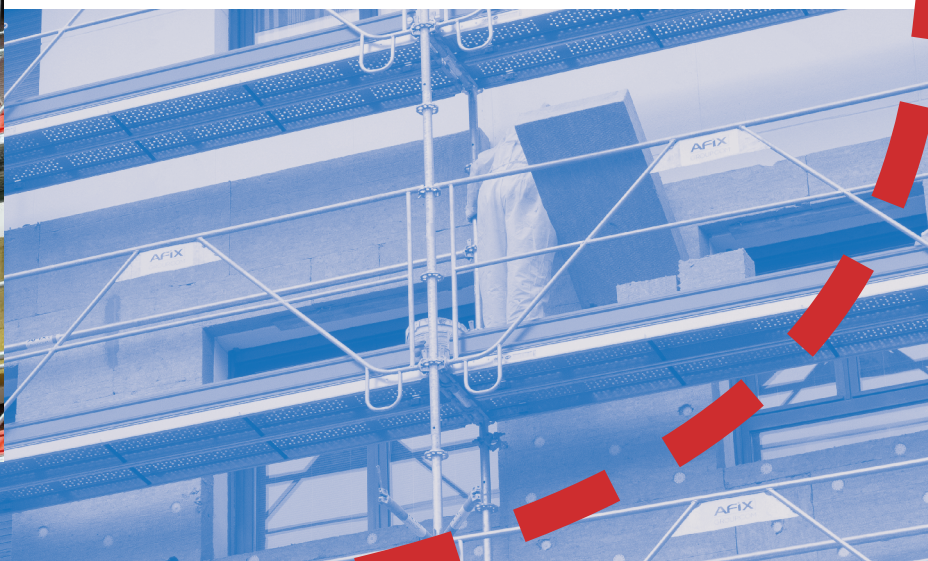
Permettre au DPE collectif de satisfaire aux obligations de décence énergétique d'un logement individuel situé en copropriété.

En copropriété, deux DPE coexistent :

- Le DPE collectif qui est l'outil d'évaluation énergétique des immeubles visant à estimer la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre d'un bâtiment collectif.
- Le DPE individuel, réalisé à l'échelle du logement, indique sa performance énergétique. C'est ce DPE qui prévaut pour l'interdiction de location des logements classés G depuis le 1^{er} janvier 2025.

La coexistence de ces deux diagnostics au sein d'un même immeuble ne permet pas aux copropriétaires bailleurs de se projeter dans des travaux à l'échelle de la copropriété, car garantir que les travaux envisagés leur permettront d'améliorer de façon significative l'étiquette énergétique de leurs logements.

Nous proposons la possibilité pour les propriétaires bailleurs d'avoir le choix de remplacer le DPE individuel par le DPE collectif de leur logement pour favoriser les projets collectifs et ne pas tomber sous le coup d'une interdiction de location. De fait, cette proposition incitera le vote des projets de plans pluriannuels de travaux (PPPT) et DPE collectif rendus obligatoires par la Loi Climat et Résilience de 2021 et permettra de rendre opposable le DPE collectif par les copropriétaires.



Proposition 2

Intégrer le plan pluriannuel de travaux (PPT) aux exceptions de mise en conformité de la Loi Climat & Résilience.



Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un plan définitif voté par les copropriétaires précisant les travaux de rénovation énergétique à effectuer, leur calendrier et leur financement. Il engage la copropriété à réaliser des travaux sur les 10 prochaines années.

Or, un logement classé G et engagé dans un PPT à l'échelle de sa copropriété peut tout de même faire l'objet d'une interdiction de location malgré l'existence d'un projet de travaux. Cette possibilité témoigne de la mauvaise articulation entre les différents dispositifs obligatoires.

Nous suggérons la possibilité de suspendre l'obligation de décence énergétique le temps de la réalisation des travaux, dans un délai raisonnable de 5 ans, si une des deux conditions suivantes est satisfaite :

- **Un contrat de maîtrise d'œuvre a été conclu par la copropriété pour étudier un projet devant lui permettre de se conformer aux obligations de décence**
- **Un PPT est adopté en assemblée générale de copropriété et à condition que le PPT englobe a minima un bouquet de deux travaux parmi la liste des six postes de rénovation énergétique performante définis au a) du 1^{er} de l'article 13-2 de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique :**
 - + Isolation thermique des murs
 - + Isolation thermique des planchers bas
 - + Isolation thermique de la toiture
 - + Remplacement des menuiseries extérieures
 - + Amélioration de la ventilation
 - + Amélioration ou remplacement de la production de chauffage ou d'eau chaude sanitaire

Dans cette perspective, le syndic et/ ou l'Espace Conseil France Rénov' devront assurer une information complète des avantages de la réalisation de ces travaux à l'échelle des parties communes, ainsi que la bonne exécution du PPT ou du contrat de maîtrise d'œuvre en garantissant le respect des délais fixés par le texte.

02.

Intégrer les meublés de tourisme dans une dynamique de rénovation

- + Selon une étude de la FNAIM⁸, 38 % des logements en station de montagne seraient des passoires thermiques (contre 17 % dans le parc de résidences principales en France⁹)
- + Selon cette même étude de la FNAIM, le parc des communes stations de ski est composé à 64 % d'appartements et à 36 % de maisons (contre 55 % de maisons et 44 % d'appartements pour l'ensemble du parc français)
- + Selon cette même étude de la FNAIM, 59 % de ces logements sont des résidences secondaires (contre 10 % pour l'ensemble du parc français)



⁸Étude de la FNAIM sur les stations de ski - Janvier 2023

⁹Observatoire Nationale de la Rénovation Énergétique - Le parc de logements par classe de performance énergétique, au 1^{er} janvier 2022



La réglementation en vigueur

- + La Loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale est une loi qui vise à mieux encadrer la location de courte durée afin de favoriser le logement permanent dans des zones tendues.
- + Les mesures à retenir :
 - En zone tendue, tout nouveau logement proposé à la location en meublé de tourisme soumis à autorisation de changement d'usage devra attester d'un DPE classé entre A et E à compter du 21 novembre 2024
 - Depuis novembre 2024, les nouveaux meublés de tourisme situés en zone tendue doivent disposer d'un DPE avec une classe énergétique au moins égale à E
 - L'irrespect de ces règles peut faire encourir aux propriétaires de meublé de tourisme une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 €.

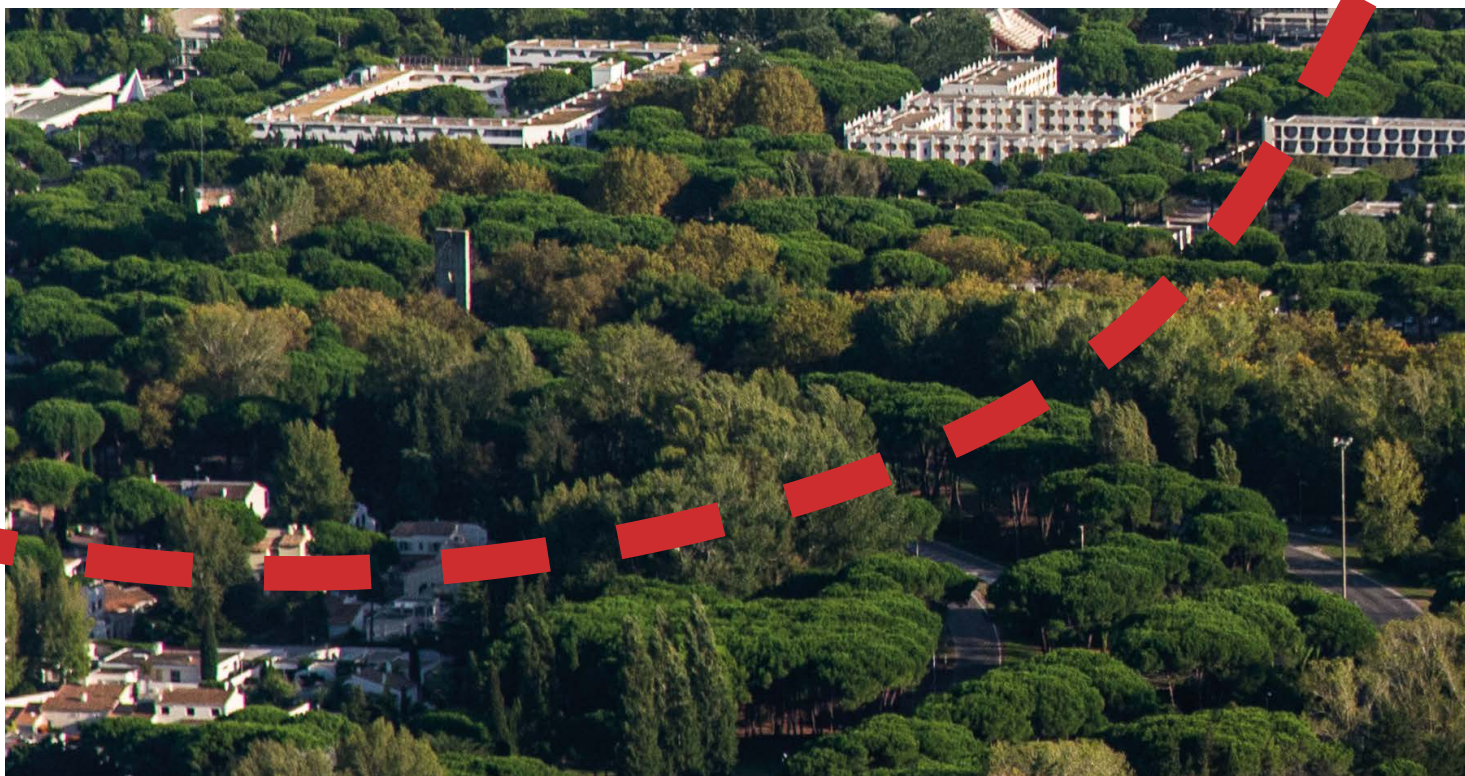
Proposition 3

Bonifier via le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie les opérations à destination des meublés de tourisme.

Les logements collectifs destinés à la location courte durée, ne sont pas éligibles aux mêmes dispositifs d'aides à la rénovation énergétique que les logements destinés à la location longue durée. Pourtant, 38 % des logements situés en station de ski sont des passoires thermiques, soit près du double de la moyenne nationale (17 %). D'autant plus que ces logements, situés en zone montagneuse ou sur le littoral, présentent des spécificités architecturales ou climatiques, nécessitant un accompagnement particulier pour réaliser leur transition énergétique.

Malgré les nouvelles obligations de décence énergétique assujetties aux meublés de tourisme, ces logements sont hors du périmètre de financement de l'Anah et uniquement éligibles aux Certificats d'économies d'énergie (CEE).

Nous suggérons la possibilité de créer une bonification de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-177 "Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif (France métropolitaine)" pour les logements collectifs inéligibles à MaPrimeRénov' Copropriété et destinés à la location touristique.







03.

Garantir des outils financiers adaptés à la copropriété

- + Selon le Registre des Copropriétés¹⁰, les copropriétaires ayant un logement construit entre 1961 et 1974 ont payé en moyenne 16 643 € de travaux en 2024, contre 12 494 € pour les copropriétaires d'un logement construit entre 1975 et 1993
- + Selon I4CE¹¹, sur les 17 Md€ d'investissement réalisés en 2023, spécifiquement orientés vers l'efficacité énergétique, 1,7 Md€ sont destinés à la rénovation d'immeubles collectifs en copropriété.
- + En 2025, le budget de l'Anah¹² consacré aux copropriétés est de 690 millions d'euros, dont 250 millions pour les copropriétés en difficulté

¹⁰Rapport annuel Registre des copropriétés - année 2024

¹¹Institut I4CE – Panorama des financements Climat – édition 2023

¹²Anah, Panorama des aides à la rénovation en 2025





La réglementation en vigueur

- + [La loi Alur du 24 mars 2014](#) crée le Fonds travaux, à destination des copropriétaires, qui leur permet de financer une partie des futurs travaux dans des immeubles en copropriété
- + [La loi Copropriété du 10 juillet 1965](#) permet à un syndicat de copropriétaires de faire un emprunt bancaire pour financer des travaux au sein de la copropriété. Il peut être souscrit par l'ensemble des copropriétaires ou par certains copropriétaires
- + [La loi Copropriétés dégradées du 9 avril 2024](#) crée le prêt collectif à adhésion simplifiée pour les copropriétés en difficultés



Proposition 4

Valoriser davantage le Fonds travaux en cas d'adoption de PPT.

Le fonds travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui dépend du PPT lorsqu'il est adopté. Le montant de la cotisation annuelle ne peut pas être inférieur à :

- 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté
- 5 % du budget prévisionnel

Nous suggérons de réhausser à 5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté la cotisation annuelle obligatoire, ce qui permettra de financer durablement les travaux planifiés dans le PPT et adoptés par l'ensemble des copropriétaires.

Proposition 5

Donner une visibilité sur 5 ans à MaPrimeRénov' Copropriété.

Le budget dédié à MaPrimeRénov' Copropriété est décidé annuellement dans le cadre du budget de l'État pour l'année à venir. Or, la décision pour l'engagement des travaux de rénovation énergétique en copropriété peut prendre du temps, d'autant plus que leur réalisation est souvent planifiée sur plusieurs années (cf le plan pluriannuel de travaux). Aujourd'hui, le manque de visibilité sur les financements est un frein majeur à la rénovation énergétique des copropriétés.

Nous souhaiterions voir planifier dans une Loi de Programmation Énergétique et Climatique le budget dédié à MaPrimeRénov' Copropriété, afin d'aligner la programmation des financements publics dédiés à la politique de rénovation énergétique de l'habitat collectif adapté à la prise de décision en copropriété.





04.

Assurer une formation exemplaire aux syndics de copropriété pour en faire les acteurs principaux de la transition énergétique des copropriétés

- + Selon une étude d'Opinion System et de l'Ifop¹³ sur les syndics de copropriété, 44 % des Français jugent que les syndics ne sont pas les bons interlocuteurs pour les aider à entreprendre les travaux nécessaires
- + Selon une étude de l'Ademe¹⁴, le besoin de connaissances des syndics sur les dispositifs de financements pour les projets collectifs de rénovation énergétique serait prioritaire.
- + Selon une étude de l'Institut Paris Région¹⁵ 80 % des syndics interrogés estiment la réglementation complexe

¹³Enquête IFOP pour Opinion System, réalisée par questionnaire auto-administré en septembre 2021, auprès d'un échantillon de 501 personnes ayant eu recours aux services d'un syndic de copropriété au cours des 5 dernières années en tant que copropriétaire.

¹⁴Étude de l'Ademe sur l'état des lieux des formations du secteur de l'immobilier, en lien avec la rénovation énergétique des bâtiments - Mars 2023

¹⁵Étude menée par l'Institut Paris Région, intitulée "Être syndic en Ile-de-France" - Novembre 2024



La réglementation en vigueur

- + La Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis définit le fonctionnement des assemblées générales, le rôle du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic ainsi que les majorités applicables
- + La loi Alur du 24 mars 2014 a rendu obligatoire la formation continue pour les syndics de copropriétés



Proposition 6

Rendre obligatoire pour les syndicats une formation relative aux dispositifs d'aide à la rénovation énergétique.

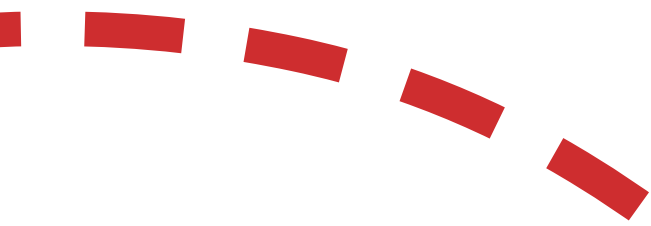
Les syndicats sont dans l'obligation de suivre une formation continue incluant des enseignements juridiques, commerciaux, économiques, déontologiques, mais également des enseignements techniques relatifs à la construction, l'habitation, l'urbanisme et la transition énergétique.

Face à la complexité des dispositifs d'aides à la rénovation énergétique couplée à la particularité juridique du droit de la copropriété, la rénovation énergétique en copropriété devient un sujet difficilement appréhendable pour les syndicats alors même que les attentes des copropriétaires sont grandissantes en la matière. Le socle de formation continue dédié à la transition énergétique n'est parfois pas suffisant pour les professionnels qui font parfois face à des situations complexes dans des copropriétés dégradées ou considérées comme des passoires thermiques (F et G au DPE).

Nous proposons de rendre obligatoire dans le socle de formation continue pour les syndicats un module dédié aux financements publics et privés pour la rénovation énergétique et à leur mobilisation afin de répondre aux attentes spécifiques des copropriétaires.







hellio

