

# LES RENCONTRES PROFESSIONNELLES DE LA COPRO

avec  
envirobatbcm

Journée dédiée à la rénovation énergétique

mardi 9 septembre 2025

**Marseille**

**Les actes**

# LES RENCONTRES PROFESSIONNELLES DE LA COPRO

avec  
envirobatbdm

## Sommaire

Discours d'ouverture .....		3
État des lieux du parc des copropriétés à Marseille, dynamique de rénovation et freins rencontrés .....		4
Conférence: la rénovation basse consommation et bas carbone des copropriétés .....		6
Retours d'expérience	Château Saint-Jacques - Marseille (13) .....	9
	Rue Saint-Michel - Lyon (69) .....	12
	Résidence Cavendish - Paris (75).....	15
	Résidence La Pignatelle - Marseille (13) .....	18
Jeu de rôle: Et si la copropriété devenait un terrain de jeu? .....		21
Table ronde: Qu'est-ce qu'un accompagnement réussi? De la conception du projet jusqu'à sa réalisation, la parole à tous les acteurs d'un projet en copro .....		22

Rédaction: les paroles des intervenants ont été rapportées  
par Codexa et compilées par Léa Sassier et Carlos Vazquez  
(EnvirobatBDM)

Comité de relecture: Léa Sassier et Carlos Vazquez

Maquette: Les Poulets Bicyclettes

Impression: Exaprint à Montpellier

Tous droits réservés EnvirobatBDM - Novembre 2025

# Discours d'ouverture



**Frédéric CORSET, Directeur EnvirobatBDM**

Les atouts économiques de la transition énergétique sont nombreux et structurants. Elle génère de l'activité locale et nationale en stimulant l'emploi dans les filières professionnelles, ouvre de nouveaux marchés aux entreprises qui innovent et s'adaptent. Pour les citoyens, elle se traduit par des économies d'énergie tangibles, permettant de réduire durablement les factures et d'améliorer le reste à vivre. À l'échelle nationale, elle contribue à renforcer l'indépendance énergétique en limitant la dépendance aux énergies fossiles importées, tout en sécurisant les approvisionnements et en réduisant la vulnérabilité aux fluctuations des prix internationaux.

Dans le secteur de la copropriété, la transition énergétique repose en priorité sur l'atteinte d'une véritable performance environnementale, qui s'articule autour de deux leviers indissociables : la sobriété puis l'efficacité énergétique. La rénovation performante constitue à ce titre une opportunité stratégique : elle améliore la qualité du parc immobilier, valorise le patrimoine bâti et renforce l'attractivité des territoires.

La filière du bâtiment, en première ligne de cette transformation, a la responsabilité de se saisir pleinement de cet enjeu. Sa crédibilité, notamment auprès des citoyens, dépend de sa capacité à démontrer son rôle moteur dans l'atteinte des objectifs nationaux et européens en matière de transition énergétique et climatique.



**Muriel ANDRIEU-SEMMELE, Directrice du pôle Transition écologique, Ville de Marseille**

La Ville de Marseille s'est engagée en faveur de la transition climatique et énergétique, en devenant en 2023 la première collectivité française à signer un contrat « Ville Climat » avec l'Union européenne. Cet engagement fixe l'ambition de réduire de 50 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport au niveau de 2019. La massification de la rénovation énergétique des bâtiments constitue, à ce titre, une priorité stratégique et un levier incontournable pour atteindre cet objectif.

Un deuxième volet de ce contrat est actuellement en cours d'élaboration. Il intégrera les enjeux d'adaptation au changement climatique, en particulier dans le contexte méditerranéen. En effet, les solutions développées dans les pays du Nord de l'Europe ne peuvent être transposées telles quelles : les villes du Sud doivent construire leurs propres réponses, adaptées à leurs spécificités climatiques. Cela implique notamment de renforcer la résilience des bâtiments face aux épisodes de chaleur extrême, de mieux gérer la ressource en eau, et de préserver la biodiversité urbaine, autant d'enjeux majeurs pour garantir un cadre de vie soutenable et attractif.

Enfin, la Ville de Marseille accorde également une attention particulière aux enjeux sociaux. La lutte contre la précarité énergétique est au cœur de ses priorités, avec la mise en place d'actions ciblées en direction des ménages les plus vulnérables. Ces initiatives visent à concilier justice sociale et transition écologique, en s'assurant que la transition énergétique bénéficie à l'ensemble des habitants.



**Benoît GARRIGUES, Chef de service Climat Air Energie, Ville de Marseille**

# ÉTAT DES LIEUX DU PARC DES COPROPRIÉTÉS À MARSEILLE

## DYNAMIQUE DE RÉNOVATION ET FREINS RENCONTRÉS

Laura AMABILIAN, responsable du pôle habitat, ALEC Métropole Marseillaise



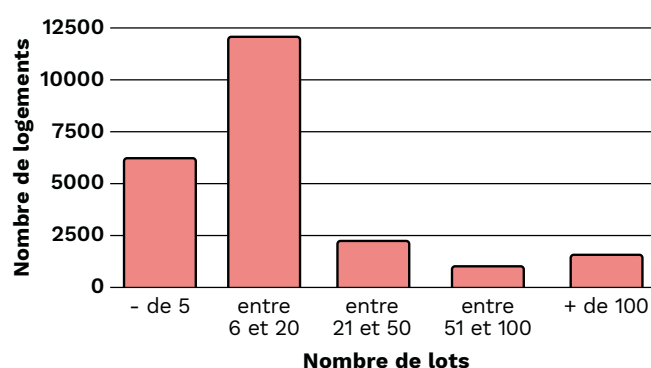
### Présentation de la structure



AGENCE LOCALE DE  
L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT  
Métropole Marseillaise

L'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) de la Métropole Marseillaise assure une mission de service public auprès des particuliers, des professionnels et des collectivités. Elle leur propose un accompagnement technique et financier sur des thématiques variées liées à l'énergie et au climat, et notamment sur la rénovation de l'habitat.

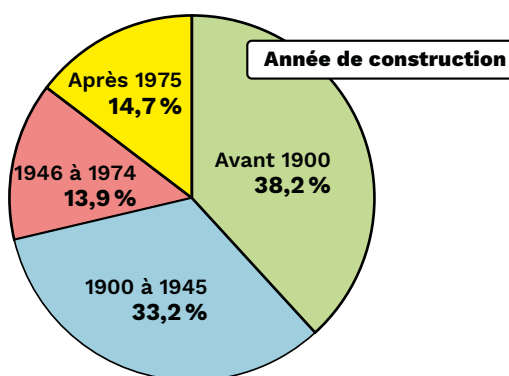
Par ailleurs, 80 % des copropriétés sont de petite taille, regroupant moins de 20 logements.



@ALEC Métropole Marseillaise

### État des lieux des copropriétés à Marseille

La Ville de Marseille compte près de 23 000 copropriétés, soit environ 330 000 logements représentant 54 % du parc résidentiel. Un Marseillais sur deux vit en copropriété. Le parc se caractérise par son ancienneté : la majorité des logements a été construite avant 1975 et 40 % d'entre eux datent d'avant 1900.



@ALEC Métropole Marseillaise

Les copropriétés se concentrent principalement dans les 1<sup>er</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements. Elles présentent des caractéristiques spécifiques : le chauffage est individuel dans 95 % des cas, et près d'un quart d'entre elles présentent un indice de fragilité élevé ( $\geq 7$ ), soit environ 5 500 logements.

### Les freins à la rénovation

Sur le plan technique, la vétusté du bâti, les contraintes patrimoniales, la prédominance du chauffage individuel et la proximité du littoral complexifient les projets de rénovation. La présence d'îlots de chaleur urbains impose également d'intégrer aux opérations des solutions adaptées : protections solaires, ventilation naturelle, végétalisation des espaces collectifs.

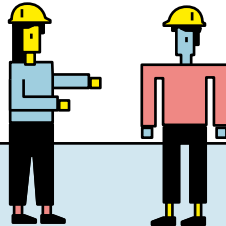
Sur le plan financier, les petites copropriétés sont particulièrement confrontées à un reste à charge élevé. Environ 42 500 ménages vivent en situation de précarité énergétique et ne disposent pas des moyens nécessaires pour engager des travaux. Dans les copropriétés fragiles, la crainte d'une hausse des charges constitue un frein majeur. Enfin les aides financières sont jugées insuffisantes et complexes d'accès par les petites copropriétés.

Sur le plan social et organisationnel, comme le soulignent le sociologue Gaëtan Briseperre, la prise de décision collective est souvent lente et conflictuelle, en raison d'intérêts divergents et d'un attachement au logement. Le manque de coordination entre acteurs professionnels, le turnover des intervenants et l'absence d'immatriculation ou de syndic dans de nombreuses copropriétés accentuent les difficultés. Dans certains cas, la rénovation énergétique est reléguée au second plan, derrière d'autres priorités jugées plus urgentes.

## Comment lever les freins ?

Pour massifier la rénovation énergétique des copropriétés, plusieurs leviers apparaissent indispensables :

- Adapter le cadre réglementaire en concertation avec les Architectes des Bâtiments de France ;
- Renforcer l'accompagnement local en identifiant les acteurs de proximité capables de soutenir les copropriétés dans leurs démarches ;
- Mobiliser les copropriétaires en s'appuyant sur des leaders internes ;
- Clarifier et simplifier les dispositifs financiers et administratifs liés aux aides ;
- Valoriser les projets réussis, afin de créer un effet d'entraînement et de rassurer les copropriétaires hésitants.



## Temps d'échange

Il est important de distinguer les propriétaires bailleurs des propriétaires occupants. Ces deux profils ont des attentes, des moyens financiers et des visions très différentes. Il est vrai que la diversité des profils et la divergence de leurs objectifs constituent un frein important dans la prise de décision en copropriété. Dans son travail d'accompagnement, l'ALEC prend en compte cette dimension sociologique pour mobiliser les copropriétaires et les faire converger vers un objectif commun.

### Comment gérer la durée d'un programme de rénovation énergétique, qui s'étend sur plusieurs années, lorsque les mandats des syndicats sont de courte durée (un à trois ans) ?

Une des solutions pourrait être un allongement de la durée des mandats. Le renouvellement annuel empêche de se projeter à long terme et de prendre des décisions lourdes. Il est nécessaire de changer de paradigme avec une obligation de rénover et un accompagnement fort.



@envirobatBDM

**Allez plus loin**



**Les Rencontres professionnelles  
de la copro 2025**

Retrouvez la présentation détaillée  
sur l'Enviroboite

# LA RÉNOVATION BASSE CONSOMMATION ET BAS CARBONE DES COPROPRIÉTÉS

Sébastien LEFEUVRE, responsable de l'observatoire BBC, Effinergie



## Présentation de la structure



**L'association Effinergie** a été créée en 2006. Elle a pour objet de valoriser les dynamiques en faveur de bâtiments à faible consommation énergétique et environnementale. Elle est à l'origine du label BBC Effinergie et de la définition de la basse consommation en France en 2007. Elle regroupe plus de 60 adhérents, dont des collectivités territoriales, des fédérations, des organismes publics et des associations, ainsi que des entreprises. Son objectif est de contribuer à l'atteinte de la neutralité carbone et d'avoir un parc en moyenne au niveau basse consommation d'ici 2050.

Pour mettre en œuvre cette vision, l'association agit sur quatre leviers :

- La création de labels anticipant les futures réglementations et co-construits avec des acteurs engagés ;
- L'animation de groupes de travail sur des thématiques spécifiques ;
- Le développement de l'Observatoire BBC qui collecte des retours d'expérience et publie des études ;
- L'évolution des réglementations nationales et des dispositifs territoriaux sur la base des retours d'expérience.

## Éléments de contexte

L'Observatoire BBC, lancé en 2009 en partenariat avec l'ADEME et le Ministère, référence les bâtiments neufs et anciens, logements et tertiaires. Il propose des services d'accompagnement, des fiches retours d'expérience, un module statistique et des ressources pédagogiques gratuites.

Le label BBC-Effinergie rénovation a été créé en 2009. La définition de la basse consommation a ensuite été reprise dans des documents de planification de l'État. Jusqu'en 2021, le label reposait uniquement sur une vision énergétique. Depuis 2021, il intègre également des exigences liées aux émissions de carbone en phase d'exploitation. Un nouveau label a été créé en janvier 2024 suite à la publication de la nouvelle méthode 3CL-DPE.

À ce jour, plus de 400 000 logements sont engagés dans une rénovation basse consommation. Le marché est porté à 95% par la rénovation des logements collectifs, en grande partie sociaux. Dans un contexte économique et politique spécifique, il est, pour la première fois depuis 2009, en baisse en 2024. Le premier semestre 2025 montre une stabilisation de la baisse. Le nombre de logements engagés dans une rénovation basse consommation devrait atteindre 25 000 en 2025 (contre 45 000 en 2021, 2022, 2023).



## Présentation de l'étude

### « La rénovation basse consommation et bas carbone des copropriétés »

La copropriété représente en France près de 10 millions de logements, soit environ 30% du parc résidentiel. Parmi eux, 15% sont des passoires énergétiques, et la majorité comprend moins de 50 lots. La rénovation du parc constitue donc un enjeu majeur pour atteindre les objectifs climatiques nationaux. Les sondages et enquêtes d'opinion révèlent que les copropriétaires manifestent un réel intérêt pour la rénovation énergétique. Toutefois, la multiplicité de leurs intérêts et de leurs profils complique la conduite des projets. À ce jour, seuls 13 000 à 15 000 de ces logements ont été rénovés dans le cadre du label BBC Effinergie, un chiffre encore faible au regard du volume global.

Afin de mieux comprendre les dynamiques de rénovation, Effinergie a mené en 2023-2024 une étude fondée sur le recueil de retours d'expérience auprès de ses adhérents, disponibles sur le site de l'Observatoire BBC. L'analyse porte sur 130 bâtiments, représentant plus de 10 000 logements. Les projets étudiés, conçus de 2009 à 2012, relèvent soit d'une certification, soit d'un dispositif porté par une collectivité, soit d'une double démarche. Selon le cadre choisi, les solutions techniques mises en œuvre ont différé.

La majorité des opérations concernent des copropriétés de moins de 40 lots, situées en zones climatiques H1A, H1B et H2B, et construites entre 1960 et 1974.

#### Les résultats sont significatifs :

- La rénovation BBC réduit par 3 les consommations énergétiques, surtout en lien avec le chauffage.
- Les copropriétés engagées dépassent souvent les objectifs : en moyenne, elles vont 20 % au-delà du seuil fixé par le label BBC.
- Les émissions de gaz à effet de serre sont également réduites, par un facteur 5.

Pour atteindre cela, les actions de rénovation portent en priorité sur l'enveloppe du bâtiment : isolation des toitures et des murs par l'extérieur puis sur les équipements de chauffage, avec un maintien fréquent du gaz et sur les systèmes de ventilation adaptés.

Le coût moyen observé est de 19 000 € HT par logement, soit environ 250 €/m<sup>2</sup>, hors frais d'ingénierie.

#### Plusieurs obstacles à la rénovation énergétique des copropriétés ont été relevés :

- Taille des copropriétés : les projets sont plus difficiles à financer dans les petites copropriétés ;
- Travaux prioritaires concurrents : certains sont jugés plus urgents que la rénovation énergétique ;
- Freins techniques : difficultés d'interventions en parties privatives, contraintes liées au caractère patrimonial du bâti, présence de systèmes de chauffage individuel ;
- Cadre méthodologique : la mobilisation des acteurs est difficile et s'inscrit dans un temps long. La priorité doit être portée aux rénovations globales afin de ne pas tuer le gisement d'économies d'énergie. À défaut, une rénovation BBC par étapes telle que définit par Effinergie peut être une alternative, mais nécessiterait une adaptation aux spécificités des copropriétés.

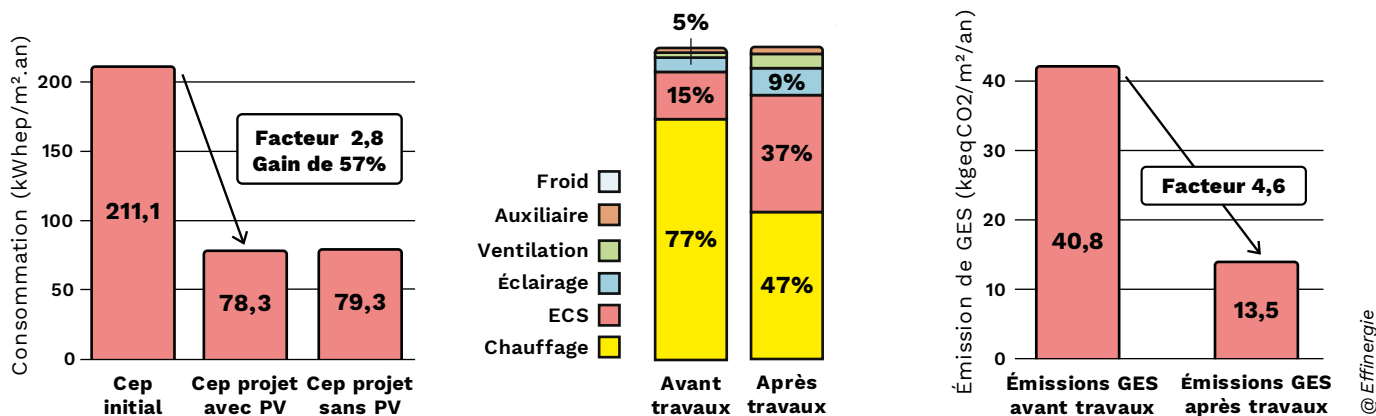
#### Face à ces freins, un constat s'impose :

l'accompagnement est déterminant. Le développement d'une offre capable de prendre en charge des rénovations globales et cohérentes est essentiel pour faciliter l'engagement et la mise en œuvre des travaux.

En conclusion, la rénovation BBC contribue directement à l'objectif de neutralité carbone et répond aux enjeux climatiques actuels. Elle nécessite une vision globale des travaux, des systèmes bien dimensionnés et maintenus, une conjugaison de la sobriété avec la décarbonation des systèmes énergétiques. La mobilisation des acteurs et des financements sont des défis à relever pour rénover les bâtiments.

L'engagement dans le label BBC-Effinergie rénovation améliore le confort, renforce la pérennité et la valeur du bâti, et rend les logements plus résilients face aux évolutions réglementaires et climatiques. Cela renforce aussi la dynamique de vie en copropriété, au bénéfice des générations futures.

Concernant les perspectives, l'objectif est de capitaliser sur les premières opérations issues du nouveau label Effinergie, applicable depuis le 1er janvier 2024, afin de garantir que les rénovations atteignent le niveau de performance basse consommation attendu.



## Les travaux réalisés sur l'enveloppe

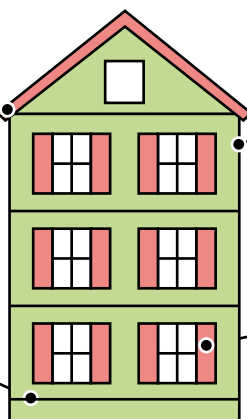
**Toiture**  
→ RÉNOVÉ DANS 77% DES PROJETS  
69% Toiture terrasse, 20% combles, 8% rampants,  
55% Palvéolaire, 39% Laine minérale

**R : 2,1m².K/W → 5,9 m²K/W**

Comble : problématique des interventions en partie  
privative. Toiture rénovée en amont du projet BBC

**Plancher**  
→ RÉNOVÉ DANS 75% DES PROJETS  
34% SS, 22% EXT, 13% TP, 9% PARKING

**R : 1m².K/W → 3,5m²K/W**



### Murs

→ RÉNOVÉ DANS 95% DES PROJETS  
68% béton, 11% pierre, 77% ITE, 16% ITI

**R : 1,1 m².K/W → 4,4m²K/W**

ITE plus systématique en copropriété en raison  
des interventions en partie privative

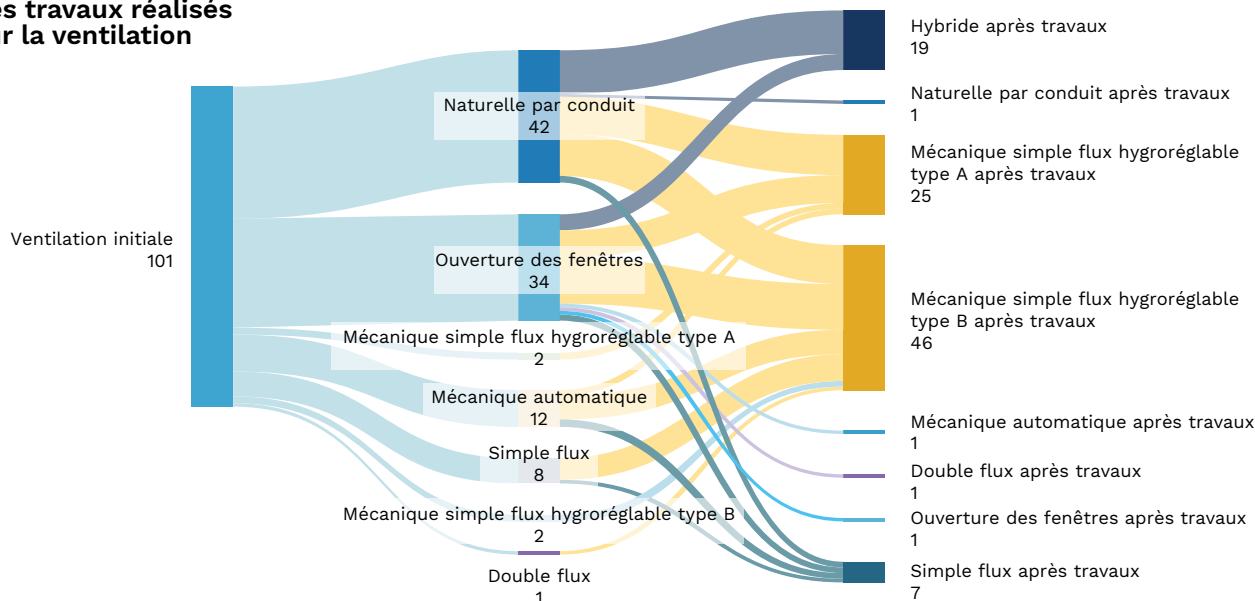
### Menuiseries

→ RÉNOVÉ DANS 76% DES PROJETS  
65% PVC, 19% Alu, 16% Bois

**Ujm : 2,7 W/m².K → 1,6W/m².K**

Taux de rénovation : problématique  
des interventions en partie privative

## Les travaux réalisés sur la ventilation



## Temps d'échange

Pour mobiliser les copropriétaires, il est primordial de leur présenter des exemples concrets de rénovation et de démontrer la rentabilité des opérations? Pour cela il est possible consulter le site de l'Observatoire BBC (plus de 150 retours d'expérience en copropriétés) et l'onglet «acteurs» pour identifier des acteurs ayant déjà réalisé des rénovations BBC en copropriété. Il conseille aussi une étude d'Enertech pour plus d'informations sur l'évolution des consommations réelles après travaux.

Quels moyens pour promouvoir l'utilisation du biosourcé dans les projets de rénovation, et donc aller au-delà de la recherche d'une étiquette DPE plus favorable? Le label Effinergie est associé à la méthode de calcul réglementaire DPE, permettant une comparaison objective entre les projets. Dans le cadre d'un appel à projets recherche, Effinergie a travaillé l'analyse en cycle de vie

et en coût global des rénovations basse consommation de maisons individuelles (rapport disponible sur le site d'Effinergie) et espère introduire ces notions de cycle de vie dans les référentiels. Quant au développement des filières biosourcées, il repose en partie sur le rôle des politiques publiques territoriales à travers le financement d'éco-conditionnalité.

**Il est nécessaire de communiquer aux copropriétaires des éléments chiffrés: coût global, dépenses d'ingénierie comprises, dépenses énergétiques par mois et par copropriétaire. Ces éléments sont-ils intégrés à l'étude?**

Les nouvelles fiches retour d'expérience de l'Observatoire BBC comportent désormais un onglet sur l'impact des travaux sur les factures énergétiques. Effinergie rencontre des difficultés pour collecter ces données, les acteurs étant peu enclins à les communiquer.

## Allez plus loin



**Les Rencontres professionnelles de la copro 2025**

Retrouvez la présentation détaillée sur l'Enviroboite



**La rénovation basse consommation et bas carbone - Les copropriétés:**

Retrouvez l'étude complète à l'origine de la conférence.



# CHÂTEAU SAINT-JACQUES MARSEILLE (13)

## Intervenants



**Dominique MARTY**  
Président du conseil syndical



**Denis NEVIERE**  
Membre du conseil syndical



**Pascal SHEMBRI**



**Rosita AMAT**  
Chargée de mission à l'ALEC



©Conseil syndical - Copropriété Château Saint-Jacques

**CONSTRUCTION**

1970

**NOMBRE DE LOGEMENTS**

890

**SURFACE**59192 m<sup>2</sup>**MAÎTRE D'ŒUVRE**

M. Veret

**SYNDIC**Phase 1: COGEFIM  
Phase 2: FONCIA**AUDIT ÉNERGÉTIQUE**GEE BE  
Alexis Grizard**ITE ET RAVALEMENT SIMPLE**OMNIUM Façades,  
Marteau, PERDA et LBL  
Alpes Med**ISOLATION ET ÉTANCHÉITÉ****TOITURE TERRASSE**  
SMED et DEKEN**EXPLOITANT CHAUDIÈRE**

DALKIA

**ACCOMPAGNEMENT**ALEC Métropole  
Marseillaise2010 • **Vote de l'audit**2014 • **Vote de la maîtrise d'œuvre**2015 • **Vote des travaux**

Phase 1: Ravalement de la façade - ITE + Réfection de toiture avec isolation

2023 • Phase 2: Remplacement des 2 chaudières GAZ + Réseau ECS et EF remis à neuf

**AVANT TRAVAUX**Toit terrasse  
Dalle béton non isolée**APRÈS TRAVAUX**Réfection toiture + isolation  
pour 13 bâtiments  $R = 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ 

Murs béton non isolé

Isolation des murs par l'extérieur  
 $R = 3,70 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ , 150 mm PSE

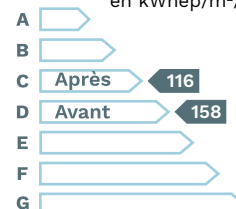
Menuiseries simple vitrage

PVC  $U_w = 1,6 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ Plancher bas  
Dalle béton non isoléePlaque isolant fixée laine de roche  
 $R = 2,8 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ Cogénération gaz naturel  
 $P = 1800 \text{ kW}$  - 3 chaudières en cascades (1970, 1983, 1985) de 2500 kW à 4000 kW, appoint fioul.Remplacement de 2 chaudières gaz à condensation - mixte  
Puissance par chaudière: 2300 kW

Eau chaude sanitaire alimentée par la chaufferie collective mixte



équipement présenté ci-dessus + Réseau ECS et EF remis à neuf

**Niveau de performance**en kWhép/m<sup>2</sup>/an

État de la façade avant travaux



## Genèse du projet

La copropriété Château Saint-Jacques datant des années 1970, composée de 890 lots dont 830 appartements répartis en 16 bâtiments, faisait face à une importante dégradation de sa façade. Le conseil syndical a alors proposé de lancer des travaux de rénovation et d'en profiter pour réaliser une isolation par l'extérieur afin de réduire la facture énergétique.

Le projet s'est heurté à plusieurs freins, qui ont entraîné dans un premier temps le refus de l'Assemblée générale à voter les travaux.

Des freins financiers d'abord : la présence de 115 copropriétaires aux revenus modestes et très modestes, de 30% de propriétaires bailleurs qui n'étaient pas éligible aux aides à l'époque, le changement constant des normes et des modalités de financement et la lenteur des procédures de financement et de versement des subventions. Puis des freins techniques, comme l'existence d'un contrat de cogénération surdimensionné ne pouvant pas être rompu avant l'échéance, et des freins de la part des copropriétaires n'étant pas convaincus de l'intérêt de ces travaux.

## Les clés de réussite

La réussite du projet, qui a duré de 2007 à 2019, repose sur plusieurs éléments déterminants.

L'implication du président du conseil syndical dans le montage des dossiers de financement : ANAH pour les ménages modestes et très modestes, prêt Copro 100 du Crédit Foncier, et proposition d'un étalement des appels de fonds bâtiment par bâtiment sur 18 mois. Certains copropriétaires ont pu obtenir de subventions, entraînant la mise en place d'appels de fonds personnalisés pour qu'ils n'aient pas à avancer l'argent.

La mise en place par le syndic d'un suivi très rigoureux des paiements des appels de fonds, avec l'aide de la commission de pilotage des comptes de la copropriété.

Au global, les copropriétaires ont bénéficié de 2,5 millions d'euros de subventions et de crédits d'impôt, sur les 5,5 millions d'euros de travaux.

La mise en place de commissions de travail par le conseil syndical, composé de 51 membres, dont 30 réguliers, pour mener à bien ce projet hors norme, et le vote de l'Assemblée générale a été réalisé bâtiment par bâtiment. Le conseil syndical s'est aussi appuyé sur les compétences de ses membres.

L'accompagnement de l'ALEC et des acteurs publics (ANAH, Métropole, Conseil Départemental) a été crucial.

Aussi, les travaux ont été encadrés par un architecte assurant la maîtrise d'œuvre, qui a également formé les membres du conseil syndical à la surveillance quotidienne du chantier. L'organisation a été rigoureuse, avec des réunions de chantier hebdomadaires, donnant lieu à la rédaction de procès-verbaux, et un pilotage précis pour s'assurer de la qualité de travaux.

## Impacts des travaux

En définitive, les travaux de rénovation ont eu des impacts majeurs et très positifs.

L'isolation par l'extérieur et la réfection des toits terrasses avec isolation ont permis un retour sur investissement pour tous les copropriétaires, avec une réduction des charges énergétiques de 30 à 35%. Un projet de rénovation de la chaufferie a également été mené par la suite, aboutissant à un gain énergétique supplémentaire de 10% grâce à l'installation de deux chaudières à condensation.

©Conseil syndical - Copropriété Château Saint-Jacques



La valeur des appartements a considérablement augmenté. Les logements, auparavant invendables, sont désormais valorisés.

La copropriété a retrouvé une meilleure santé financière qu'avant le démarrage du projet, les copropriétaires ont vu leurs charges baisser, ce qui a évité qu'elle bascule dans la difficulté. Elle peut aujourd'hui continuer à investir dans d'autres travaux (changement des canalisations verticales et horizontales, des éclairages) et reste très attentive au paiement des charges trimestrielles.



Façade après travaux ©Conseil syndical - Copropriété Château Saint-Jacques

## Temps d'échange

**La mobilisation et la persévérance du conseil syndical, d'autant plus que ses membres ne sont pas des professionnels de l'immobilier, est saluée. Quelle est la clé organisationnelle qui a permis la réussite du projet ?**

Le conseil syndical a été accompagné par deux conseillers de l'ANAH, ainsi que par des personnes de la Métropole et du Conseil départemental. Le travail du trésorier du conseil syndical a également été essentiel. Le projet a bénéficié d'un pilotage précis et régulier, à travers des réunions de chantier hebdomadaires sur site en présence de l'architecte, l'intervention d'un bureau de contrôle et l'aide des commissions des comptes et de travaux du conseil syndical. En outre, les subventions publiques ont été déterminantes dans la réalisation des travaux. Des subventions exceptionnelles ont même été attribuées par la Métropole à la fin du projet à quelques familles.

**Qu'est ce qui serait fait différemment si c'était à refaire ?**

Le recours à un assistant à maîtrise d'ouvrage aurait facilité la gestion d'un projet de cette ampleur. Selon lui, un passage par semaine de l'architecte était insuffisant. S'il fallait refaire l'opération, il ferait globalement la même chose, mais en renforçant le conseil et la défense des intérêts de la copropriété lors de la gestion quotidienne des travaux.

**Quel a été le coût moyen par foyer ?**

Pour un T3, le coût était de 12 000 euros. Les différentes subventions et crédits d'impôts ont permis de diviser ce coût par deux. Quant aux bénéficiaires des aides de l'ANAH, le reste à charge a été de 10 %.

**Quel est le degré d'engagement de l'architecte dans cette opération et son mode de rémunération ?**

L'architecte maître d'œuvre est intervenu initialement pour réaliser un diagnostic, rédiger un cahier des charges et lancer un appel d'offres. Il a été payé à l'acte pour ces missions. Une fois les travaux démarrés, sa mission de maîtrise d'œuvre a débuté. En raison du retard de certaines entreprises, l'architecte a eu droit à des compléments de facturation pour son suivi prolongé, financés par les entreprises responsables des retards. Il est donc important de prévoir des clauses de pénalités pour les entreprises en cas de défaillance.

**Les travaux incluaient-ils un système de renouvellement de l'air ? Sur combien d'années les copropriétaires peuvent espérer un retour sur investissement ?**

Les bâtiments ne sont pas équipés d'une VMC, mais d'une ventilation naturelle. Il faut encore attendre un an complet pour disposer d'un bilan énergétique précis.

**Quels ont été les critères de sélection des entreprises ?**

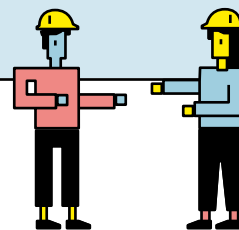
5 entreprises ont été sollicitées, 3 ont été retenues. Les offres ont été ouvertes en conseil syndical, celui-ci a émis un avis, et le vote s'est effectué en Assemblée générale. La copropriété a laissé chaque bâtiment choisir l'entreprise qu'il souhaitait. Ce ne sont pas systématiquement les entreprises les moins-disantes qui sont choisies. La copropriété analyse les offres, regarde les chantiers déjà effectués et se décide. La copropriété s'est aussi appuyée sur les recommandations de l'architecte.

Allez plus loin



**Les Rencontres professionnelles de la copro 2025**

Retrouvez la présentation détaillée sur l'Enviroboite





# RUE SAINT-MICHEL LYON (69)

Intervenant



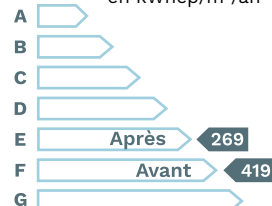
**Mathieu  
CURINGS**  
Nusslé Architectes



Rendu 3D du projet après travaux © Nusslé Architectes

## Niveau de performance

en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an



**CONSTRUCTION** 1936

**NOMBRE DE LOGEMENTS** 18

**PROPRIÉTAIRES**  
50% bailleurs  
50% occupants

**SHON** 1186 m<sup>2</sup>

**MAÎTRISE D'OUVRAGE** SDC du 35 bis  
Saint-Michel

**AMO** Alec Lyon

**SYNDIC** Foncia Lyon Tête d'Or

**ARCHITECTE** Nusslé Architectes

**BE THERMIQUE** Actinéo

**ÉCONOMISTE** Cabinet Bazin

**LOT FAÇADE** Sept Vaulx

**LOT SERRURERIE / MENUISERIE**  
BP Serrurerie / ACM menuiserie

**LOT VENTILATION** Immopartner

### AVANT TRAVAUX

Combles perdus sur plancher béton  
+ platelage bois - R=0,81 (m<sup>2</sup>.K)/W

Béton de mâchefer ep.  
45 cm - R=0,49 (m<sup>2</sup>.K)/W

Simple vitrage bois en  
partie privative pour 32%  
UW=4,2 (m<sup>2</sup>.K)/W

Plancher bas dalle béton  
R=0,71 (m<sup>2</sup>.K)/W

Ventilation naturelle d'origine,  
+ dispositifs mécanisés privatifs

Chauffage individuel:  
80% électrique / 20% gaz

Ballon ECS électrique  
80%, chaudière gaz 20%

Vide ordure en façade cour

### APRÈS TRAVAUX

Ouate de cellulose ep 35 cm  
R=7,0 (m<sup>2</sup>.K)/W

ITA laine de bois sur cour et pignon  
ep 18 cm - R=4,6 (m<sup>2</sup>.K)/W

Double vitrage bois en partie privative  
et commune - UW=1,4 W/(m<sup>2</sup>.K)

Enduit projeté laine de laitier ep 15 cm  
en sous-sol et porche - R=3,9 (m<sup>2</sup>.K)/W

Ventilation mécanisée basse pression  
hygroréglable type B, sur tourelles

Précaution à prendre pour les  
ventouses en façade cour

Précaution à prendre pour les  
ventouses en façade cour

Suppression pour ITE façade

- 2018** ● **Audit énergétique volontaire :**  
2 scenari de travaux envisagés
- 2019** ● **Avis préalable** pour la  
rénovation énergétique Ville  
de Lyon  
**Pas d'ITE en façade sur rue,**  
tenir compte du béton de  
mâchefer
- 2022** ● **Vote mission de MOE,**  
groupement NBA
- 2023** ● **Études de projet,** consultation  
entreprises, préparation AG
- 2024** ● **AGE** Vote travaux
- 2025** ● **Montage des dossiers ANAH**  
et EcoPtz collectif  
**Lancement chantier**

## Genèse du projet

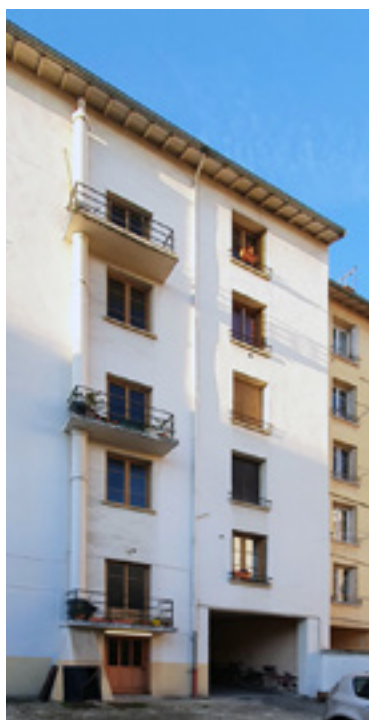
L'immeuble concerné est un bâtiment ordinaire des années 1930, assez typique des faubourgs de Lyon. Il comprend 18 appartements T2 ou T3, dont la moitié appartient à des propriétaires bailleurs et l'autre à des propriétaires occupants. Le projet visait la rénovation énergétique mais aussi un traitement plus exhaustif (sécurité, étanchéité, maçonneries sur rue, etc.).

Le projet a démarré par un audit énergétique en 2018, initié par le conseil syndical et pris en charge par l'ALEC. Celui-ci a ensuite été transféré au service de rénovation patrimoniale de la ville de Lyon. L'ABF a alors stipulé que la façade sur rue ne pourrait pas faire l'objet d'une ITE en raison de ses modénatures importantes et de l'harmonie à préserver avec l'immeuble voisin. Il a également demandé que les travaux tiennent compte des maçonneries en béton de mâchefer.

Les différents acteurs du projet sont le conseil syndical, l'ALEC en tant qu'AMO, le syndic Foncia, les trois cabinets du groupement NBA, ainsi que divers acteurs locaux pour les lots façade, serrurerie, menuiserie et ventilation. L'étude de NBA, initiée en 2022, s'est étalée sur deux ans. En septembre 2024, les travaux ont été approuvés en assemblée générale, avant d'être réalisés cette année.

## Accompagnement et financement

Le projet a bénéficié d'un conseil syndical très motivé, ainsi que d'un accompagnement pédagogique de l'ALEC et de la maîtrise d'œuvre, celle-ci ayant participé à toutes les réunions d'information et assemblées générales. Chose rare, la banque s'est jointe aux AG pour présenter le financement aux copropriétaires.



Façades sur rue et sur cour avant travaux © Nusslé Architectes

Six ans se sont écoulés entre l'audit et le vote des travaux. Entretemps, les systèmes de calcul, d'audit ou de financement ont évolué. Bon nombre d'étapes se sont ensuite intercalées entre le vote et le démarrage des travaux, à savoir l'obtention de divers fonds, subventions et autorisations, mais aussi la signature de la convention de surplomb par l'immeuble voisin, validant l'ITE sur le pignon mitoyen. Les montages financiers, en particulier, demeurent très chronophages.

Bien que modeste, le projet a nécessité une étude approfondie et coûteuse, que les copropriétaires ont acceptée sans garantie de réalisation. Les deux tiers du coût ont néanmoins été couverts par une subvention aux études de la métropole de Lyon, indépendante de l'aboutissement des travaux.

## Réalisation et bilan des travaux

L'existant se composait d'une façade sur rue très élaborée et d'une sur cour plus sobre, toutes deux considérablement dégradées, ainsi que de logements au DPE F ou G. L'immeuble n'avait pas connu de travaux d'isolation à l'exception du remplacement de quelques simples vitrages. Les appartements étaient restés presque intacts, hormis quelques modernisations comme la pose de VMC. Eau chaude sanitaire, chauffage et ventilation sont entièrement individuels.

Des défaillances avaient été relevées, que les travaux sont venus rectifier: garde-corps non conformes, menuiseries dysfonctionnelles, volets bois d'origine très abîmés, eaux de cuisine évacuées dans les eaux pluviales, etc. Du fait de l'avis négatif de l'ABF sur l'isolation de la façade rue, l'objectif d'une économie d'énergie de 35% a dû être atteint par d'autres moyens:

- le traitement par ITE en laine de bois des façades cour et pignon,
- l'installation de persiennes à projection permettant l'isolation des embrasures,
- le passage au double vitrage de toutes les fenêtres encore en simple vitrage,
- la mise en place d'une VMC basse pression.

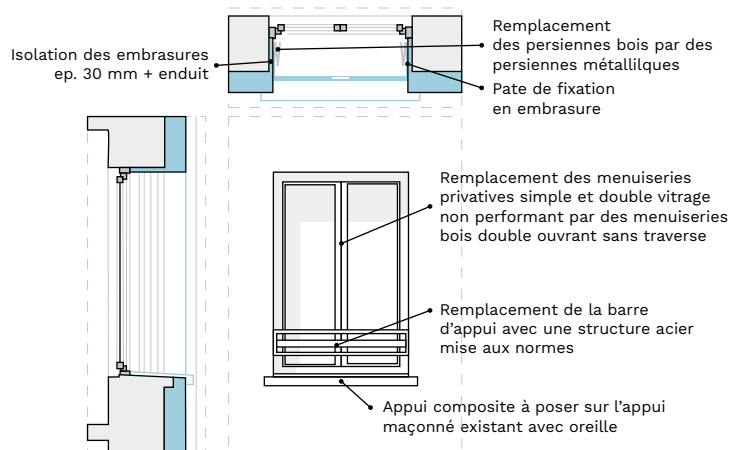
Le projet de travaux a rencontré plusieurs difficultés techniques, parmi lesquelles:

- la forte sensibilité à l'humidité des maçonneries en mâchefer,
- la purge de nombreux réseaux en façade,
- l'adaptation des faux-plafonds dans les logements équipés de VMC.

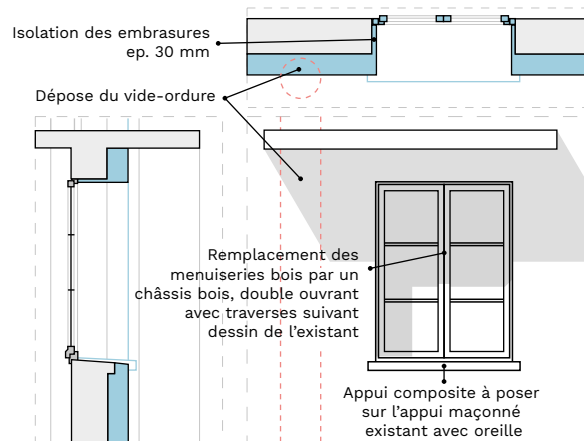
Si l'opération a rendu l'immeuble quasi neuf, le gain énergétique reste limité: le bâtiment demeure classé E. L'ECS pèse désormais près de la moitié de la consommation, contre un quart avant travaux. Le DPE apparaît moins décevant si l'on considère le passage du gaz à l'électricité qui double la consommation.

Le coût total, honoraires inclus, s'élève à 584 200 €, dont 335 400 € d'aides (environ 60%) grâce au statut de copropriété « fragile » et à l'usage de matériaux biosourcés subventionnés.

## Fenêtre logement



## Fenêtre cage d'escalier



@Nusslé Architectes

## Temps d'échange

**Une isolation des murs par l'intérieur a-t-elle été envisagée pour la façade sur rue ?** Dans le cadre d'une copropriété privée, seules certaines modifications (remplacement des fenêtres par ex.) peuvent être imposées aux propriétaires. La plupart ne sont que des incitations. Deux ou trois personnes ont procédé à une isolation intérieure.

**Quelles ont été les réactions des bailleurs et occupants à la gêne occasionnée par les travaux ?** Les bailleurs avaient tous approuvé ce projet. Les seules interventions intrusives étaient liées à la ventilation, mais les locataires sont demandeurs de tels travaux en raison de problèmes d'humidité et d'odeurs. Quant aux bailleurs, ils ont plutôt intérêt à rénover leur logement tant qu'il reste louable et que des subventions sont disponibles.

**Comment le coût des travaux de remise aux normes ont été reçus et les travaux ont été perçus par les propriétaires ?** La répartition du budget n'a pas été un point conflictuel, le projet ayant bénéficié d'importantes subventions. Les propriétaires ont été bien informés des coûts et des intérêts, notamment grâce à l'audit. La dégradation des façades ne pouvait que les encourager à valider les travaux.

**Un nouveau système de chauffage individuel ou collectif aurait pu être inclus au projet sur la base du volontariat ?** Cela est possible, mais juridiquement peu fiable. Il demeure préférable de ne pas intégrer les initiatives privées. Au moins deux copropriétaires étaient néanmoins prêts à changer de mode de chauffage. Un système collectif avait été proposé à l'étude, mais non analysé. Par ailleurs, le passage au chauffage collectif doit se faire à l'unanimité.

**Les impayés ont-ils interféré avec l'obtention des subventions ?** Cette copropriété est dite « fragile » sans réellement l'être. Le dispositif de l'ANAH établit un seuil de 8 % d'im-

payés, rapidement atteint dans une petite copropriété. En revanche, au-delà de 15 % d'impayés, les organismes de caution peuvent refuser l'éco-PTZ.

**Quelles sont les solutions pour les copropriétaires fragiles ne pouvant pas bénéficier de l'éco-PTZ ?** Le syndic peut intervenir afin que les personnes concernées remboursent leurs impayés. L'AMO peut également rechercher des financements auprès d'autres banques.

**Le travail d'accompagnement par l'ALEC était-il gratuit ?** Oui, il s'agissait d'un accompagnement, impliquant leur présence à quelques réunions, son aide au calcul du reste à charge et aux demandes de subventions. Ce dispositif n'est désormais plus d'actualité. Or le budget des AMO privées reste très conséquent, bien qu'elles puissent être subventionnées à 50 %. Les rénovations exploitant des matériaux biosourcés sont très rares. L'agglomération de Lyon, en 2019, a rendu son PLU très favorable à ces matériaux. La ville de Lyon exige que leur non-utilisation soit justifiée et la métropole prévoit une aide généreuse à ces initiatives. Il n'y a aucun intérêt à refuser le biosourcé lorsque le projet le permet.

**Les prêts et subventions doivent être récoltés en amont ?** La loi, oblige le syndic à rassembler les fonds avant les travaux mais la règle est inapplicable et non respectée. Pour ce type de projet avec des sommes élevées, le syndic n'initie pas les travaux sans avoir réuni tous les fonds. En outre, les banques ne débloquent pas le prêt tant que tous les copropriétaires n'y ayant pas souscrit n'ont pas versé l'intégralité de leur quote-part.

**Ces travaux ont-ils motivé les copropriétés voisines ?** L'immeuble voisin à la configuration identique, de façon étonnante, n'a émis aucune demande en ce sens.

Allez plus loin



**Les Rencontres professionnelles de la copro 2025**  
Retrouvez la présentation détaillée sur l'Enviroboite



# RÉSIDENCE CAVENDISH PARIS (75)

## Intervenants



**Véronique JAVELLE**  
Architecte  
Groupe A&M



**Alexandre GONCALVES**  
AMO ReeZOME



©Groupe A&M - ReeZOME

## Niveau de performance en kWhep/m²/an



### AVANT TRAVAUX

Allèges et trumeaux en maçonnerie enduite, non isolés -  $R=0,5$

Simple vitrage bois en partie privative -  $U_w=4,7$

Simple vitrage dans les cages d'escaliers -  $U=5,6$

Plancher bas sur porche non isolé -  $R=0,4$

Ventilation naturelle

Chauffage collectif gaz à condensation récent

Ballon ECS électrique 80%  
Chaudière gaz 20%

### APRÈS TRAVAUX

Murs isolés avec intégration de coffres de volets roulants -  $R=4,5$

Double vitrage performant  
 $U_w=1,3$

Double vitrage pare-flamme  
30 min  $U_w=2,5$

Plancher bas sur porche isolé -  $R=3,4$

Ventilation mécanisée basse pression hygroréglable type B, sur tourelles

Ventilation naturelle assistée

Chauffage gaz à condensation récent:  
• Calorifugeage de l'ensemble des réseaux  
• Désembouage et équilibrage du réseau

### CONSTRUCTION

1961

### NOMBRE DE LOGEMENTS

63

### SHON

5 214 m²

### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Syndicat des copropriétaires de la résidence Cavendish

AMO ReeZOME

SYNDIC Mas Rocher

MAÎTRE D'ŒUVRE Groupe A&M

- 2019 • Études de diagnostic
- 2020 • Études de conception  
Vote des travaux
- 2022 • Préparation des travaux  
Études d'exécution  
Démarrage des travaux
- 2023 • Travaux
- 2024 • Livraison des travaux

## Génèse du projet

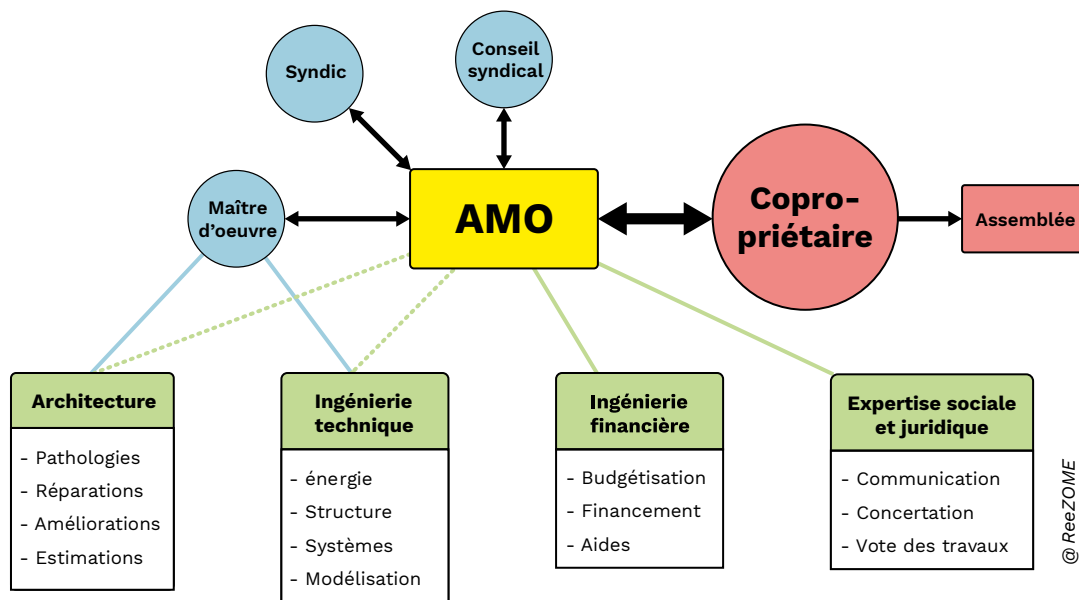
Le cabinet ReeZOME intervient depuis une quinzaine d'années en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage auprès des copropriétés, tandis que le cabinet A&M intervient dans le processus de rénovation de copropriétés de la phase diagnostic jusqu'à la livraison de chantier.

La copropriété, construite en 1961 et située dans un secteur protégé, se compose de deux bâtiments mitoyens avec 63 logements répartis sur 4 cages d'escalier et 7 niveaux. La conception date de la fin des années 1950, les bâtiments sont alignés sur la rue Cavendish. La copropriété souffrait d'une dégradation de ses façades, de problèmes de confort thermique et d'une consommation énergétique élevée en hiver.

## Méthodologie et gestion de projet

Le cabinet ReeZOME a été sollicité dès les premières réflexions sur le projet. Sa première mission a consisté à mettre en concurrence des cabinets d'architectes pour réaliser la maîtrise d'œuvre de conception. Le groupe A&M a alors été sélectionné.

Le cabinet a placé les copropriétaires au centre du projet, en lien avec le syndic et le conseil syndical. Ils ont été concertés sur le programme de travaux à travers des ateliers participatifs. L'AMO a mis en place des simulations financières personnalisées afin d'évaluer le reste à charge pour chaque copropriétaire, et a piloté les différentes expertises nécessaires dans ce type d'opération de rénovation. Après un an et demi de travail de diagnostic et de conception, le programme de rénovation énergétique a été approuvé à 80%.



## Mise en oeuvre des travaux

Sur la façade côté rue, l'isolant a été mis en œuvre sous un bardage géosourcé en briquettes de terre cuite, tandis que la façade côté cour a reçu une isolation sous enduit (EMI). L'isolation a concerné les allèges, les trumeaux, le porche, ainsi que l'installation de doubles vitrages. Une ventilation naturelle assistée a été installée en remplacement de la ventilation naturelle par conduits shunt existante. Les réseaux de chauffage ont été calorifugés et désemboués. Les persiennes en PVC qui avaient été installées à l'initiative des copropriétaires pour se protéger du soleil ont été remplacées par des volets roulants intégrés à la façade pour un meilleur rendu esthétique et une meilleure performance thermique. Cependant, les copropriétaires qui le souhaitaient ont pu conserver les persiennes en PVC en les intégrant dans l'épaisseur du bardage.

Le chantier a été marqué par des contraintes importantes : difficulté d'accès de la façade côté cour, absence d'espace de stockage sur la parcelle nécessitant donc une emprise sur la voie publique. Les travaux ont duré 18 mois.

## Financement et clés de réussite

Le projet de rénovation a reçu le Grand Prix du Jury des trophées Coach Copro 2024. Le coût total de l'opération s'est élevé à 1,5 million d'euros. Les copropriétaires ont pu bénéficier de plus de 900 000 € d'aides financières (Ma Prime Rénov' de l'ANAH, aides de la Ville de Paris dans le cadre du dispositif Eco Rénovons Paris). Un crédit relais a été mis en place pour préfinancer ces aides financières. La rénovation a permis d'obtenir 58 % de gains énergétiques théoriques, faisant passer la copropriété d'un diagnostic de performance énergétique de D à B. Les gains réels sur les factures de gaz des copropriétaires sont estimés à 40 à 45 % en 2024.

Le reste à charge pour les copropriétaires s'est élevé 600 000 €, financé en partie par un prêt à taux zéro, soit 53 € en moyenne par mois par copropriétaire sur 15 ans.

Parmi les freins rencontrés, il est mis en avant les difficultés d'obtention des autorisations d'urbanisme et les délais de notification et de versement des aides financières.

La réussite de l'opération repose sur l'accompagnement par des professionnels dès le début du projet, une communication constante avec les copropriétaires, une ingénierie financière solide et une vision de la rénovation comme une opportunité de valorisation du patrimoine.

Ateliers de concertation des copropriétaires @Groupe A&M - ReeZOME





©Groupe A&M - ReeZOME

## Temps d'échange

**Comment le choix entre la conservation ou le remplacement des persiennes a été géré ? La déclaration préalable comportait-elle précisément les positions des volets remplacés et conservés ?**

La nécessité d'intégrer les volets roulants ou persiennes dans un bardage pour répondre à la problématique de confort d'été des copropriétaires a servi d'argument auprès des services instructeurs de la mairie de Paris. L'autorisation des travaux ne précisait pas quels appartements gardaient leurs persiennes et lesquels passaient aux volets roulants. Ce choix a d'ailleurs évolué au cours du chantier. A terme, l'ensemble de la façade sera équipé de volets roulants, les coffres et raccordements électriques ayant été installés pendant les travaux de rénovation.

**Pourquoi le prêt à taux zéro n'a pas été conclu sur une durée plus longue (20 ou 25 ans) ?**

Après concertation avec le conseil syndical, la copropriété a opté pour une durée de 15 ans. Toutes les simulations financières ont été réalisées sur cette durée.

**Quel mode de raccordement électrique des volets roulants a été retenu ?**

Les réseaux électriques des volets roulants ont été intégrés sous le bardage en façade, avec un compteur par cage d'escalier. Le coût de la charge commune est réparti en fonction du nombre de volets par appartement, mais la dépense reste minime.

**Quel logiciel a été utilisé pour réaliser les simulations financières individualisées ?**

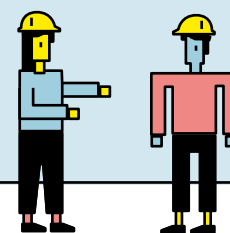
ReeZOME a créé sa propre matrice de simulation financière personnalisée et l'adapte à chaque projet. La simulation est réalisée au cours d'un échange individuel.

**Comment se sont déroulés les travaux ?**

Le chantier a été confronté à d'importants retards liés à des changements de conducteur de travaux et à la sous-traitance de certains lots. Des pénalités de retard étaient prévues dans les contrats, mais le plus important est de terminer les travaux en obtenant un travail de qualité. Il est très important de recueillir le soutien du conseil syndical et de dialoguer avec lui pour expliquer les problématiques d'exécution.

**Le recours à un médiateur pourrait-il être pertinent pour les projets de rénovation en copropriété ?**

Le recours à un médiateur peut être une solution dans des cas critiques et être complémentaire à l'AMO, mais grâce son expérience, ReeZOME est jusqu'à présent parvenu à surmonter un certain nombre de difficultés.



**Allez plus loin**



**Les Rencontres professionnelles de la copro 2025**

Retrouvez la présentation détaillée sur l'Enviroboite



# RÉSIDENCE LA PIGNATELLE MARSEILLE (13)

## Intervenants



**Sophie SCOTTO**  
Membre du  
conseil syndical



**Olympio KYPRIANOU**  
Soliha AMO Copro



**Michel DESANGLES**  
MD Ingénierie



**Rosita AMAT**  
Métropole  
marseillaise  
Chargée de  
mission ALEC



©ALEC Métropole Marseillaise

**ANNÉE DE CONSTRUCTION**  
1962

**NOMBRE DE LOGEMENTS**  
56 lots dont 52 logements

**SURFACE**  
3188m<sup>2</sup>

**SERVICE PUBLIC**  
ALEC (Mme AMAT)

**MAITRISE D'OUVRAGE**  
Syndicat de copropriété  
La Pignatelle

**AMO** SOLIHA Provence

**SYNDIC** SOLAFIM / PICHET

**SACICAP** SACICAP de Provence

**ARCHITECTE** Michel Desangles  
Maîtrise d'œuvre

**BUREAU D'ÉTUDE** Chaufferie G2E

**FAÇADES** (ITE) OMMIUM

**TOITURE** Sud-Est Étanchéité

**MAINTENANCE THERMIQUE** AXIMA

**BUREAU DE CONTRÔLE** Véritas

- 2016 • Vote de l'étude énergétique
- 2018 • Vote du principe des travaux + AMO
- 2020 • Vote des travaux, entreprises et MOE
- 2022 • Travaux de janvier à décembre

## AVANT TRAVAUX

Toit terrasse, béton plein armé



## APRÈS TRAVAUX

Réfection toiture: étanchéité et isolation thermique -  $R = 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Mur bloc béton plein



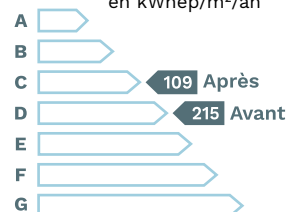
Isolation thermique des murs par l'extérieur -  $R = 3,70 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ , 140 mm PSE

Chauffage centrale collectif  
Chaudière au gaz de 2010, 350 kW



Chaudière à condensation au gaz  
350 kW (rendement 59,56%)

## Niveau de performance en kWhép/m<sup>2</sup>/an



## Présentation de l'existant et des objectifs

L'immeuble était atteint de pathologies structurelles, telles qu'une perte de résistance mécanique des balcons et une infiltration dans la toiture-terrasse. Le toit constituait aussi la principale source de déperdition énergétique, et l'une des causes, avec les façades, de l'inconfort thermique subi par les copropriétaires.

Par conséquent, il a été décidé de compléter la réhabilitation du bâtiment d'une rénovation énergétique, à travers une isolation des murs par l'extérieur et la réfection du toit terrasse avec isolation et le remplacement de la chaudière. Aucune contrainte technique ou urbanistique ne s'y opposait.

## Financement du projet

Ce projet a figuré parmi les premiers bénéficiaires du dispositif Habiter Mieux Copro, ancêtre de Ma Prime Rénov'. Auparavant, seuls les propriétaires individuels dont les revenus ne dépassaient pas un certain plafond y étaient éligibles.

Au total, 53 % du budget des travaux a été couvert par diverses aides et subventions. Ce taux peut atteindre 90 % pour certains copropriétaires. Des aides de la part des caisses de retraite ont également soutenu les occupants retraités. Enfin, la prime Habiter Mieux Copro a pu être préfinancée via la coopérative bancaire SACICAP.



© SOLIHA

## Aide à la maîtrise d'ouvrage

L'ALEC Métropole marseillaise a accompagné la copropriété dans le choix et la sélection d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO): consultation et comparaison de plusieurs prestataires via une grille d'analyse, organisation d'une présentation de chaque prestataire au conseil syndical et syndicat de copro en amont de la future AG. Le financement de cette prestation à hauteur de 50% a participé à son acceptation par les copropriétaires.

Il est rappelé que l'AMO intervient à la fois sur les volets sociaux, techniques et financiers. Il rassemble des chargés d'opération et des techniciens spécialisés. Les premiers sont plutôt formés à l'urbanisme, la réglementation, l'accompagnement social et l'ingénierie financière. Les seconds, plutôt architectes ou thermiciens, et réalisent des études et des comparatifs avant-après.

## Retour d'expérience d'une copropriétaire

Une copropriétaire indique avoir acheté son appartement en 2019, alors que le projet était déjà en marche. Construit en 1962, l'immeuble était vieillissant, aussi bien sur le plan de l'isolation et de l'étanchéité que du chauffage collectif. De nombreux propriétaires avaient néanmoins déjà remplacé leurs fenêtres.

Les occupants se sont vu expliquer que l'ensemble des démarches reviendrait à la copropriété et que la moitié des travaux au moins serait financée par l'ANAH, avec des aides complémentaires pour certains. Le chantier s'est déroulé sans problème particulier.

Trois ans après les travaux, les occupants ressentent une nette amélioration du confort d'hiver: les murs ne sont plus glacés, la condensation s'est atténuée et les factures de chauffage ont significativement diminué. En revanche, le confort d'été n'est guère meilleur sans climatisation.



Points fort: la copropriété a été lauréate du «Grand prix du jury» dans le cadre du dispositif Trophées Réno Copro 2024.



©SOLIHA

## Temps d'échange

### D'autres bâtiments de la copropriété envisagent-ils des travaux à leur tour ?

Chaque bâtiment possède son propre syndic. De plus, la copropriété héberge une population assez modeste, qui risque de ne pas pouvoir assumer le reste à charge. Néanmoins, les occupants, et notamment les plus âgés, pourraient se sentir encouragés par la perspective de nombreuses subventions et d'une assistance dans le dépôt des demandes.

### L'isolation par l'extérieur (ITE) a-t-elle permis de diminuer les nuisances sonores ?

L'ITE n'a pas d'incidence sur les bruits transmis par voie solide et que les matériaux exploités ne sont pas assez denses pour bloquer la transmission aérienne. L'amélioration acoustique est donc très faible.

### L'utilisation d'une autre énergie que le gaz a été réfléchi ? Les retours sur investissement du photovoltaïque semblent très convaincants.

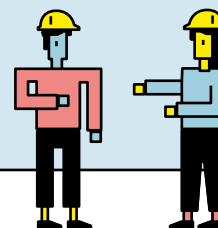
La tour manque de surfaces où installer des panneaux solaires. De plus, il est très difficile de ne pas surdimensionner une installation photovoltaïque à destination d'une copropriété, dont le seul point de raccordement au réseau est le tableau général basse tension. Les postes de travaux étaient déjà assez nombreux au goût des occupants. La solution avait néanmoins été proposée au conseil syndical, qui ne l'a pas approuvée.

### Quels sont les arguments adressés aux personnes âgées et aux propriétaires bailleurs ?

SOLIHA est conventionnée avec l'ensemble des caisses de retraite et spécialisée dans l'amélioration de l'habitat des personnes âgées. Le projet ne semble pas avoir mis en difficulté ces résidents. Concernant les bailleurs, SOLIHA œuvre à l'insertion par le logement via un dispositif d'intermédiation locative, susceptible de les intéresser. De plus, les bailleurs sont soumis à l'obligation de rénovation du parc locatif.

### L'absence d'amélioration du confort d'été est étonnante, l'ITE étant censée préserver l'inertie du bâtiment ?

Le bâtiment est très exposé du fait de sa hauteur. En outre, les parties communes sont particulièrement chaudes l'été, et la ventilation statique. En complément, il aurait été possible de réfléchir à d'autres travaux pour améliorer le confort d'été comme désimperméabiliser et végétaliser les surfaces bétonnées à proximité. L'ALEC a développé à cette fin le programme Copr'Eau de pluie (gestion des sols et des eaux de pluies), auquel cette copropriété n'a toutefois pas adhéré.



**Allez plus loin**



**Les Rencontres professionnelles de la copro 2025**

Retrouvez la présentation détaillée sur l'Enviroboite



# ET SI LA COPROPRIÉTÉ DEVENAIT UN TERRAIN DE JEU ?



Jeu de rôle pédagogique, développé par Les Ateliers HOP et Ludi Formation ©Les Ateliers HOP

À travers un jeu de rôle collaboratif développé par Les Ateliers HOP et Ludi Formation, les participants sont invités à se glisser dans la peau des différents acteurs d'une copropriété - syndic, copropriétaires, maître d'œuvre et entreprise spécialisée - afin de résoudre collectivement un désordre constaté dans un immeuble.



©EnvirobotBDM

## Intervenants



**Elsa GLENAT**  
Les Ateliers HOP



**Aude TISSOT**  
Les Ateliers HOP



**Juliette QUILICHINI**  
Les Ateliers HOP



**Fabrice HOFF**  
Ludiformation



©EnvirobotBDM

Réunis autour d'une même table, ils doivent identifier les étapes clés de la démarche à suivre, rappeler les actions prioritaires à engager et expérimenter l'importance d'une vision d'ensemble et d'une coopération efficace. L'objectif est de mettre en lumière les leviers indispensables pour faire face aux aléas, maintenir la cohésion du groupe et aboutir à une résolution durable du problème.

Ce jeu met en évidence plusieurs principes fondamentaux :

- La résolution des désordres repose sur une méthode claire, structurée et partagée par tous les acteurs ;
- Chaque intervenant joue un rôle déterminant dans la chaîne de décision et sa contribution conditionne la réussite du projet ;
- Une communication fluide et une lisibilité accrue des actions renforcent la confiance des copropriétaires et facilitent les décisions collectives ;
- Une gestion pérenne du bâti nécessite anticipation, adaptabilité et coopération, notamment face aux imprévus techniques ou humains.

# QU'EST-CE QU'UN ACCOMPAGNEMENT RÉUSSI ?

## DE LA CONCEPTION DU PROJET JUSQU'À SA RÉALISATION, LA PAROLE À TOUS LES ACTEURS D'UN PROJET EN COPRO

### Intervenants

#### Sensibilisation et accompagnement

Plusieurs intervenants soulignent l'importance pour les gestionnaires de copropriété de se former afin de pouvoir expliquer aux copropriétaires les diagnostics de performance énergétique, les plans pluriannuels de travaux et les bénéfices d'une rénovation. Le syndic doit également être en mesure d'écouter et de répondre aux doutes des copropriétaires pour les dissiper.

L'UNPI rappelle le travail mené pour sensibiliser les syndicats bénévoles à la rénovation énergétique et leur présenter les dispositifs de financement mobilisables.

Les structures d'ingénierie et de conseil insistent sur la nécessité d'une communication adaptée et continue auprès des copropriétaires, dès la phase de conception et tout au long du projet : création d'un site internet dédié, application en ligne, supports d'affichage dans les parties communes, réunions collectives et entretiens individuels. Une pédagogie de qualité demeure la clé pour mobiliser l'ensemble des acteurs autour du projet de rénovation.



**Johan CASSE**  
Urbanis Solution  
Rénovation



**Léa MATHIEU**  
**FIGUEIREDO**  
Sénova



**Bertrand GUIBAUD**  
Immobilière  
PUJOL



**Dominique BRANDENBUSCH**  
Union Nationale  
Propriétaires  
Immobiliers (UNPI)



**Romain TAHON**  
ALEC  
Métropole  
Marseillaise



**Julien DEZECOT**  
Animateur  
de la table ronde  
Sans Transition !

©EnvirobotBDM





L'ALEC Métropole Marseillaise indique avoir construit un parcours complet d'accompagnement avec l'ANAH et la Métropole afin que les copropriétaires comprennent bien les enjeux d'un projet de rénovation. Elle peut aussi les aider par la suite dans la sélection des entreprises, la présentation du programme de travaux en assemblée générale, et la recherche de financements. Toutes les copropriétés ou les syndicats du réseau Actimmo 13 peuvent contacter l'ALEC pour un accompagnement.

## Freins à la rénovation énergétique et solutions pour les lever

Les syndicats craignent souvent qu'un projet de rénovation soit particulièrement chronophage. La présence d'un AMO permet de porter le projet, de décharger et de rassurer le syndic. Un soutien financier spécifique pour la phase de conception de la part des collectivités locales pourrait ainsi rassurer et faciliter l'émergence des projets.

La démultiplication des offres AMO peut aussi créer de la confusion chez les copropriétaires. De plus, la taille modeste de certaines copropriétés limite les économies d'échelle possibles sur les études techniques.

La fragilité organisationnelle et financière des copropriétés, la possibilité de changer de syndic chaque année et le turnover chez les gestionnaires de copropriété sont également identifiés comme des freins importants. Dans ce contexte, il est jugé primordial de renforcer la relation de confiance entre les syndicats, les copropriétaires et le conseil syndical.

L'accès des petites copropriétés aux financements est aussi un frein majeur. Pour simplifier le financement des projets de rénovation, les adhérents de l'UNPI préféreraient bénéficier d'allègements fiscaux.

Par ailleurs, les copropriétaires doivent souvent préfinancer l'audit énergétique sans certitude sur les aides futures. Un accompagnement neutre et indépendant permet alors d'objectiver les gains énergétiques attendus, de sécuriser les financements et de rendre le projet crédible.

Néanmoins il est constaté que certaines copropriétés s'engagent malgré l'absence de subventions, portées par la volonté d'améliorer le confort et la valeur patrimoniale de leur immeuble.



## Comment massifier la rénovation énergétique ?

Le rôle du service public est primordial pour massifier la rénovation et transformer les volontés individuelles de rénovation en projets collectifs. Le service public est à même de proposer une feuille de route claire pour sécuriser les projets de rénovation énergétique et les planifier dans le temps.

La nécessité de former les professionnels du bâtiment, les syndicats, les prestataires aux enjeux complexes de la rénovation énergétique est mise en avant. Un écosystème réglementaire, politique et financier stable et favorable à la rénovation est également essentiel.

Les intervenants appellent à des procédures plus claires, plus courtes et des délais d'instructions réduits pour les permis de construire et déclarations de travaux.

Il est aussi proposé que les pouvoirs publics imposent la réalisation de certains travaux aux copropriétaires occupants, afin d'accélérer la transition.

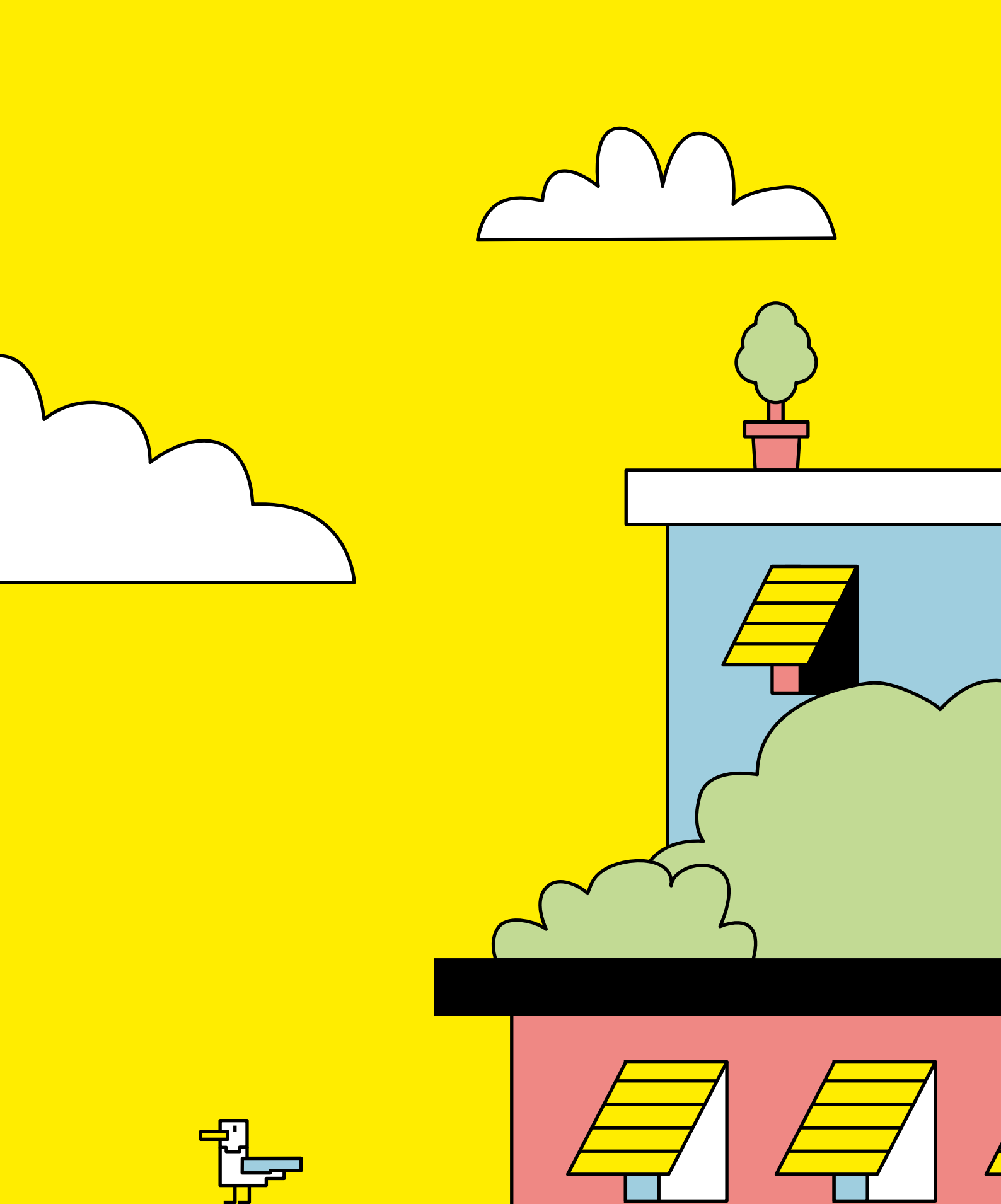
Enfin, les intervenants insistent sur l'importance de transformer les études techniques en projets concrets et accessibles, en traduisant les coûts par foyer pour permettre aux copropriétaires de se projeter.

**Allez plus loin**



**Les Rencontres professionnelles de la copro 2025**

Retrouvez la présentation détaillée sur l'Enviroboite



Organisé par

envirobat**bdm**

et ses partenaires



avec le soutien de



VILLE DE  
MARSEILLE