

*Ensemble
vers la transition
énergétique*

LES RENCONTRES PROFESSIONNELLES DE LA COPRO

Etat des lieux du parc de copropriétés à Marseille



**AGENCE LOCALE DE
L'ENERGIE ET DU CLIMAT**
Métropole Marseillaise

Avec le
soutien de



LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



FRANCE RÉNOV' SUR LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

FRANCE RÉNOV' SUR LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Accueil téléphonique et orientation sur le département :

Allo Métropole Rénov'
04 88 60 21 06

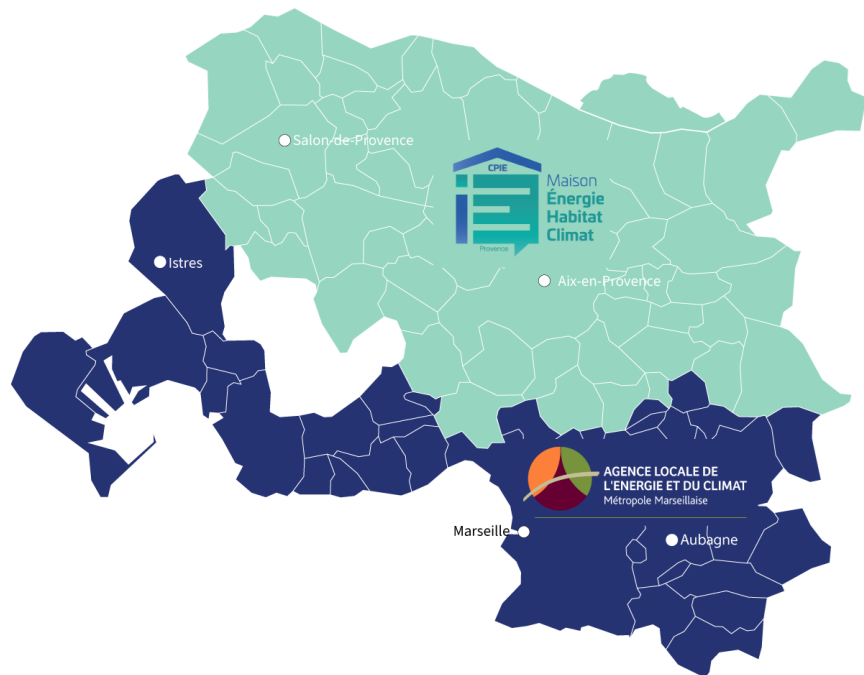
Outil numérique pour gérer son projet et trouver les professionnels référencés :



Réseau des professionnels de l'immobilier partenaires :



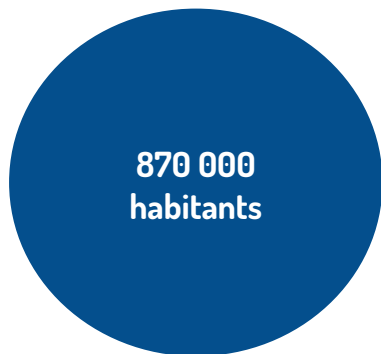
Information sur les thématiques habitat pour tout le territoire :
Information, conseil, appui et suivi sur la rénovation énergétique :



ETAT DES LIEUX ET FREINS À LA RÉNOVATION

ETAT DES LIEUX

Les chiffres clés à Marseille



23 000 copropriétés



331 000 logements



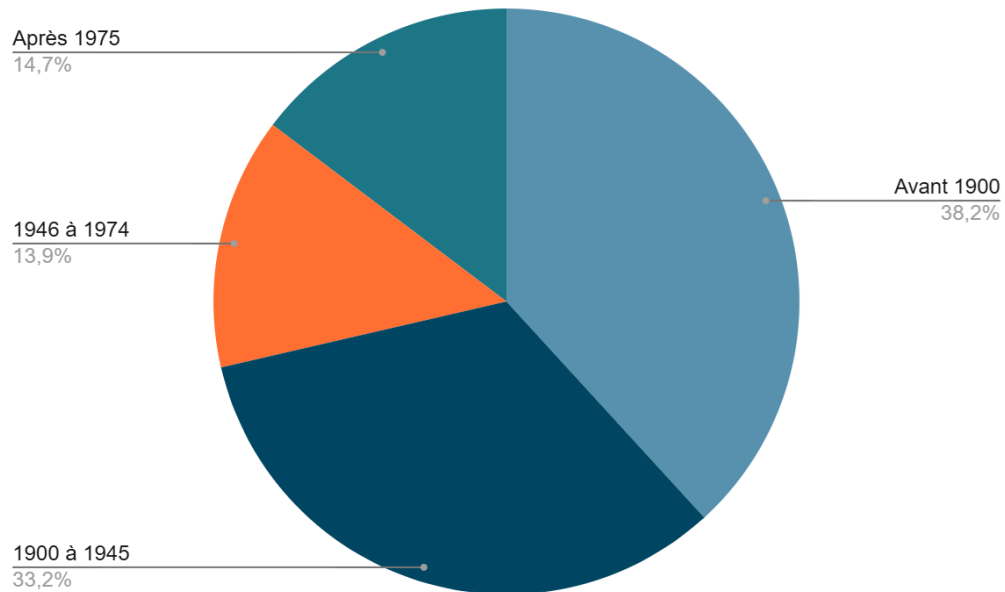
54% du parc total

*Sources : Ville de Marseille et Veille Observatoire des Copropriétés, 2024

ETAT DES LIEUX

Les chiffres clés à Marseille

Année de construction :

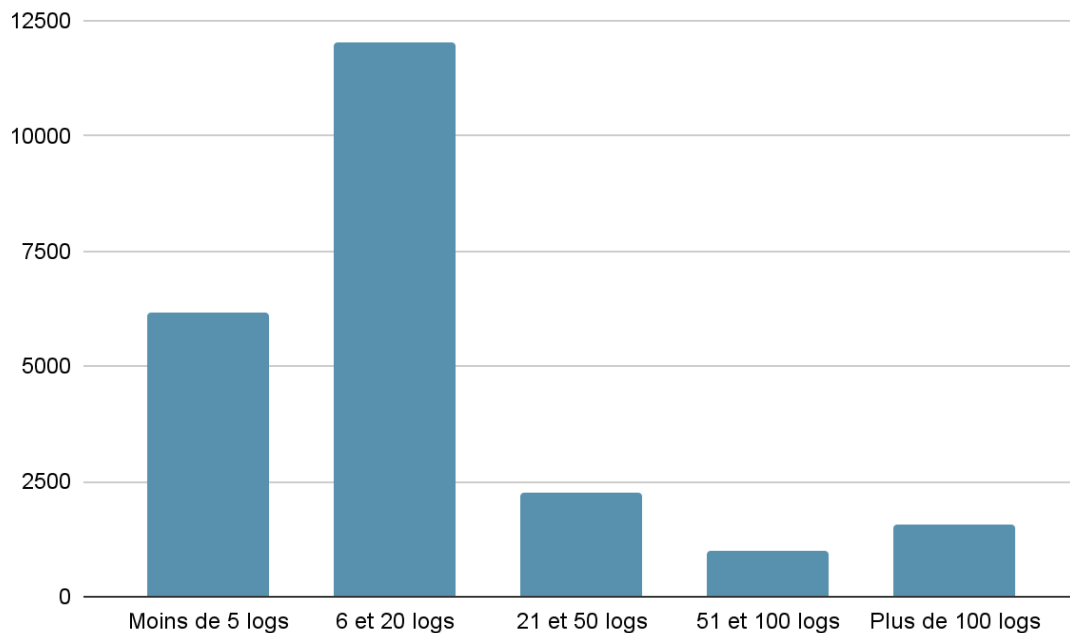


*Données issues de la Veille Observatoire des Copropriétés, 2024

ETAT DES LIEUX

Les chiffres clés à Marseille

Taille des copropriétés :

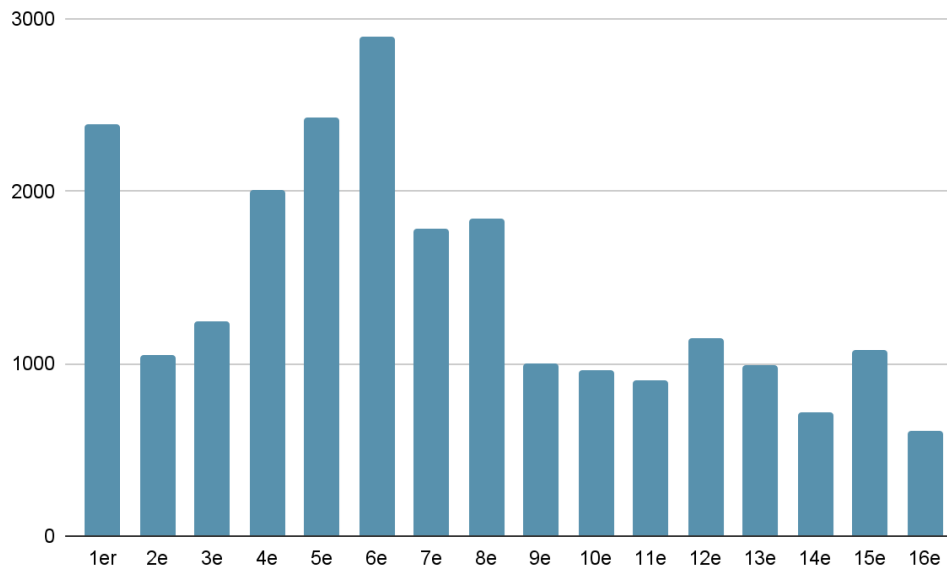


*Données issues de la Veille Observatoire des Copropriétés, 2024

ETAT DES LIEUX

Les chiffres clés à Marseille

Nombre de logements en copropriétés par arrondissement :

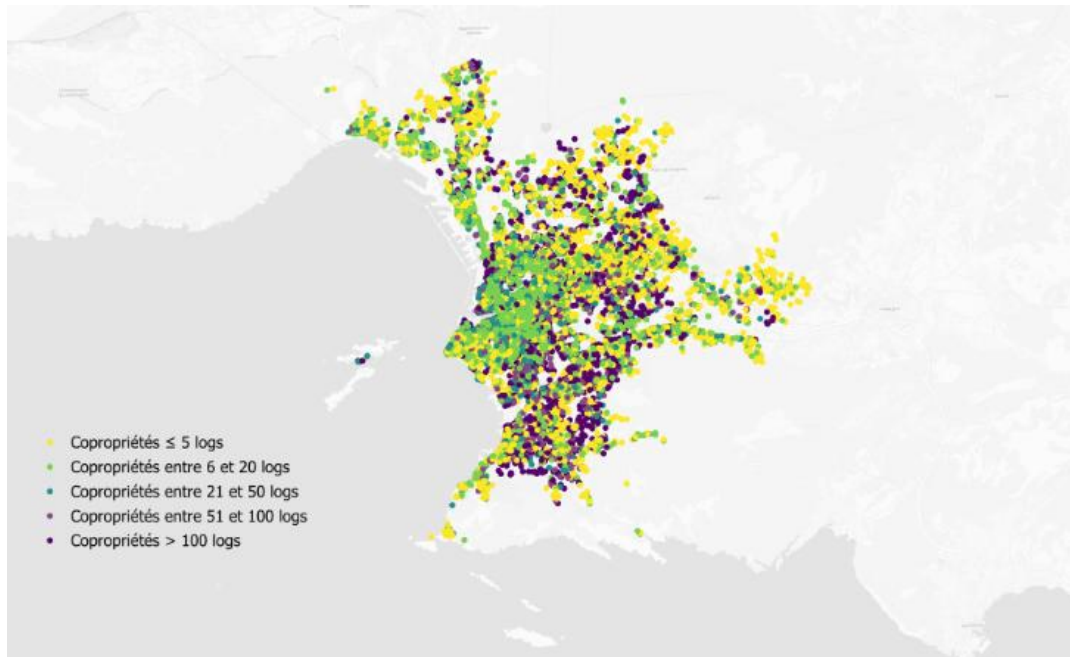


*Données issues de la Veille Observatoire des Copropriétés, 2024

ETAT DES LIEUX

Les chiffres clés à Marseille

Répartition des copropriétés selon leur taille :

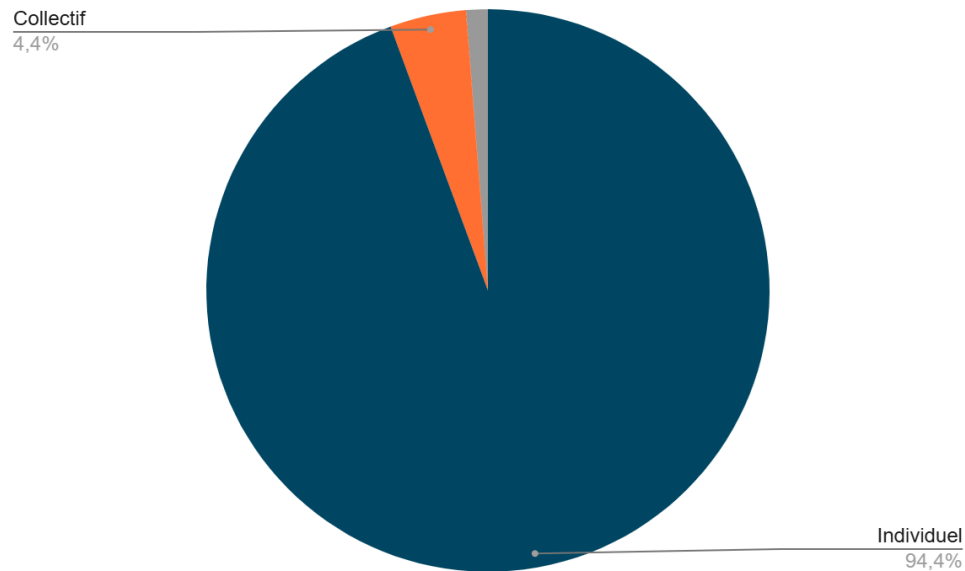


*Données issues de la Veille Observatoire des Copropriétés, 2024

ETAT DES LIEUX

Les chiffres clés à Marseille

Modes de chauffage :

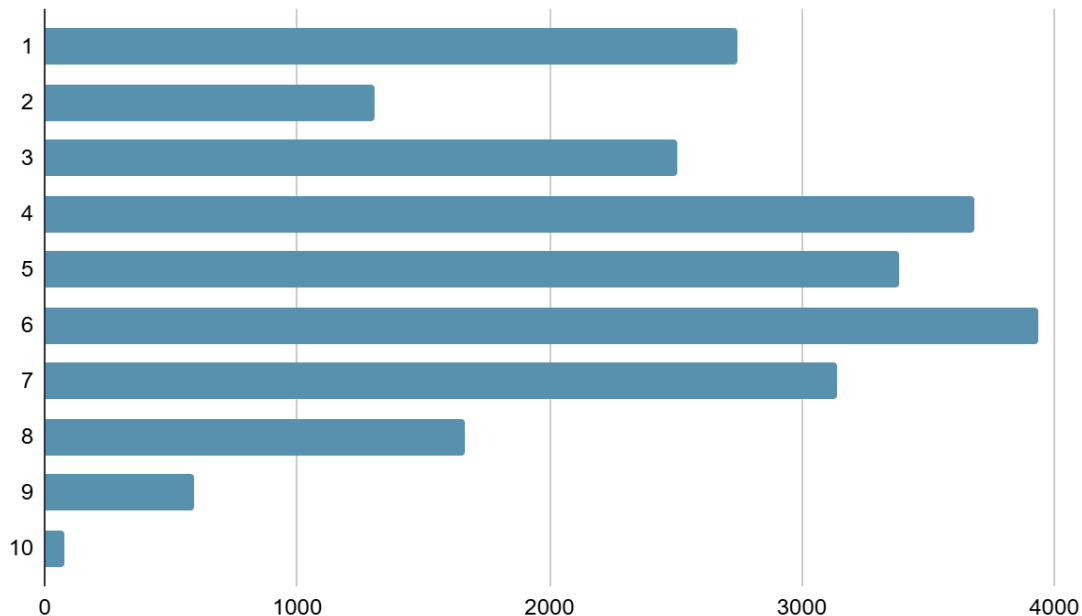


*Données issues de l'Observatoire National des Bâtiments, 2025

ETAT DES LIEUX

Les chiffres clés à Marseille

Indice de fragilité (note sur 10) :



*Données issues de la Veille Observatoire des Copropriétés 2024

ETAT DES LIEUX

Quelques exemples en images



ETAT DES LIEUX

Quelques exemples en images



ETAT DES LIEUX

Quelques exemples en images



ETAT DES LIEUX

Quelques exemples en images



LES FREINS À LA RÉNOVATION

Les freins techniques

- Bâti marseillais dégradé avec une forte proportion d'immeubles construits avant 1900
- Contraintes patrimoniales et architecturales rendant difficiles certains travaux de rénovation (zones ABF, secteurs sauvegardés/classés)
- Nécessité de prendre en compte le climat méditerranéen : surchauffe estivale et corrosion due au sel marin
- Prépondérance du chauffage individuel limitant les choix et l'efficacité globale

LES FREINS À LA RÉNOVATION

Les freins financiers

- Forte proportion des petites copropriétés, notamment dans le centre ancien marseillais, entraînant un reste à charge élevé
- Précarité énergétique forte à Marseille avec plus de 40000 ménages* touchés par ce phénomène
- Crainte d'une hausse des charges au sein de copropriétés déjà fragiles
- Limite des aides financières notamment pour les petites copropriétés
- Méconnaissance des dispositifs financiers et lourdeur administrative des dossiers

*Source: GERES, 2023

LES FREINS À LA RÉNOVATION

Les freins sociaux et organisationnels

- Complexité des décisions collectives : prise de décision lente et conflictuelle, divergences d'intérêt entre copropriétaires
- Défiance et inertie des copropriétaires : enjeu affectif lié au logement
- Fragmentation du système d'acteurs aux contraintes différentes
- Méfiance vis-à-vis des entreprises et des pratiques frauduleuses
- Difficulté à maintenir l'élan collectif avec un turn-over importants des syndic et des conseils syndicaux
- Manque d'organisation dans certaines copropriétés : absence d'immatriculation, de syndic ou d'assemblée générale
- Rénovation perçue parfois comme "non urgente" face à d'autres priorités

COMMENT LEVER LES FREINS ?

COMMENT LEVER LES FREINS ?

Premières pistes de réflexion

- Adaptation du cadre réglementaire pour massifier la rénovation des copropriétés, notamment en centre ancien
- Identification et mobilisation des acteurs locaux (France Rénov', "leader énergétique")
- Faciliter la décision grâce à un montage financier clair et des aides financières adaptées
- Mise en valeur des réussites pour encourager le changement de comportement (outil LOUTRE)