



Crédit photos : ©Agence d'Urbanisme de Lyon

## OBSERVATOIRE PARTENARIAL DE L'HABITAT

### Les idées-clés du 1<sup>er</sup> atelier-débat

MARS 2025

Ouverture	3
Éléments de cadrage <i>Présentation des points clés de la publication</i>	4
Introduction <i>Problématisation de l'atelier débat : la place de l'habitant au sein de l'écosystème d'acteurs</i>	6
Table ronde <i>Retours d'expériences et enjeux pour demain</i>	10
Conclusion et clôture de l'atelier	26

# L'éco-rénovation des copropriétés

## La place de l'habitant au sein de l'écosystème d'acteurs





MARS 2013

11ÈME ATELIER DÉBAT

Crédit photo: ©Pexels - SATZ Studio





# Ouverture



La onzième édition des ateliers-débats de l'Observatoire partenarial de l'habitat était consacrée à l'éco-rénovation des copropriétés, et plus spécifiquement à la place de l'habitant au sein de l'écosystème d'acteurs. Elle a rassemblé une soixantaine de participants : représentants de collectivités locales, des services de la Métropole de Lyon, des services de l'État, des associations, des constructeurs et des acteurs de l'immobilier, des bailleurs sociaux et des professionnels de l'habitat



## Renaud Payre

Vice-président de la Métropole de Lyon délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville

Renaud Payre préside ce onzième atelier-débat de l'Observatoire. En préambule, il excuse l'absence de Françoise Gauquelin, Présidente de la Communauté de communes de la Vallée du Garon, co-présidente avec lui de l'Observatoire Partenarial de l'Habitat, animé par l'Agence d'urbanisme.

L'éco-rénovation des copropriétés est un enjeu majeur, tant sur le plan écologique, social, économique que démocratique. Le Plan climat en témoigne et, plus particulièrement, via l'objectif de réduction de la production de gaz à effet de serre du secteur résidentiel. Il devient de plus en plus urgent de concentrer les efforts sur cet objectif.

Sur le plan écologique, des progrès restent à faire. Les avancées dans le domaine des transports ou de l'industrie sont notables mais des efforts considérables sont à faire dans le secteur résidentiel. La tâche n'est pas facile mais l'action doit être renforcée.

L'aspect social est crucial. La transition écologique ne doit pas se faire uniquement sur l'injonction des pouvoirs publics, ce qui risquerait de laisser de côté les habitants les plus modestes. C'est sur cette question qu'un volontarisme public beaucoup plus important doit entrer en jeu.

Un autre enjeu majeur est la question des copropriétés dégradées. La métropole de Lyon est un territoire qui dispose de ressources pour expérimenter et mettre en œuvre des solutions pratiques afin d'agir sur la dégradation de nombreuses copropriétés.

L'éco-rénovation représente un défi économique. Ces dernières années, le coût des travaux a considérablement augmenté, avec une hausse observée de l'ordre de 50% pour de nombreuses opérations. Ce défi est d'autant plus grand à mesure que les coûts augmentent. Enfin, il y a un enjeu démocratique. La question de la prise de décision au sein des copropriétés est centrale. Renaud Payre souligne le besoin d'une législation claire pour favoriser une prise de décision rapide et efficace, surtout pour l'éco-rénovation qui nécessite des projets d'envergure. Sans un cadre légal solide, le risque est de se trouver dans une situation de blocage avec de nombreuses assemblées générales nécessaires avant l'adoption des décisions. Cette lenteur ne correspond pas à l'urgence de la situation.

Le rôle des pouvoirs publics est essentiel. Sur son territoire, depuis 2015 la Métropole de Lyon a dégagé un budget conséquent pour soutenir les projets d'éco-rénovation via le programme Ecorénov'. Des efforts ont également été faits par le gouvernement, notamment à travers des initiatives comme Ma Prime Rénov'. Cependant, il est nécessaire d'aller plus loin, de manière plus coordonnée et surtout plus rapide, pour ne pas décourager ceux qui veulent s'engager.

Il y a beaucoup de sujets à traiter aujourd'hui, allant de l'action publique dans le domaine privé, à la réduction des gaz à effet de serre. Ces sujets ne sont pas simples, mais ils sont essentiels pour l'avenir des territoires et de la planète.

# Éléments de cadrage

## Présentation des points clés de la publication de l'Observatoire



**Yann Nédellec**

Chargé d'études habitat à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

La publication de l'Observatoire partenarial de l'habitat sur laquelle porte cet atelier-débat s'intitule « La rénovation énergétique du parc de logements en copropriété. » Sa parution est prévue à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

Cette publication se compose de deux parties. La première pose l'état des lieux du parc de logements en copropriété à l'échelle du carré métropolitain ainsi que l'évolution des politiques de rénovation énergétique depuis le début des années 2000. La seconde, aborde les différentes étapes de la mise en œuvre d'un projet de rénovation énergétique, sa complexité ainsi que l'écosystème et les jeux d'acteurs qu'il mobilise.

### État des lieux : un parc encore largement méconnu

L'état des lieux du parc en copropriété est réalisé selon les bases de données disponibles. Le constat majeur est une forte méconnaissance en termes de données statistiques. Les analyses reposent sur trois principales sources de données : les Fichiers Fonciers, le registre national des propriétés (RNIC) tenu par l'Anah, et Copro FF une base plus récente développée par le Cerema. En fonction des bases, l'estimation du nombre de copropriétés dans l'ensemble de la région métropolitaine varie entre 35 000 et 50 000. Cela illustre la problématique d'identification et de caractérisation de ce parc. Nous notons qu'au-delà des caractéristiques relatives au bâti, la véritable inconnue réside dans le fonctionnement des copropriétés en elles-mêmes. Il existe des

impératifs de gestion et de dynamique collective qui restent largement inobservés, ce qui rend difficile l'obtention d'indicateurs fiables sur ce sujet.

### Retour sur la structuration de l'intervention publique

La publication propose ensuite un retour sur l'évolution de la structuration de l'intervention publique en copropriété. À l'origine, les interventions concernaient des actions curatives lourdes dans des ensembles en grande détérioration. Peu à peu, cette politique s'est élargie pour toucher aujourd'hui quasiment l'ensemble du parc de copropriétés, avec des actions incitatives, voire préventives, selon les cas.

En parallèle, il y a un changement de paradigme de l'intervention publique sur la rénovation énergétique. À l'origine, il s'agissait de lutter contre la précarité énergétique. Aujourd'hui, avec la crise énergétique, l'éventail des publics éligibles aux aides financières s'est considérablement élargi et le champ d'application couvre l'ensemble des copropriétés.

L'intervention publique s'est construite à l'aune de ces deux dynamiques. Cependant, un débat reste sous-jacent. Il s'agit de la tension entre les approches de rénovation par gestes, et l'approche globale. Par leur instabilité et leurs nombreuses évolutions, les aides reflètent cette tension entre les deux approches. L'intervention est différente selon le territoire considéré.





Crédit photos : ©Agence d'Urbanisme de Lyon

### La rénovation énergétique en copropriété, un parcours à obstacles

Le parcours de rénovation énergétique en copropriété est un processus long, souvent complexe et qui nécessite des prises de décisions collectives difficiles à obtenir en Assemblée Générale de copropriétaires. Les projets peuvent s'étaler sur trois à cinq ans, ce qui peut décourager certaines copropriétés. En cela, le jeu d'acteurs est primordial. C'est ce qui est abordé dans la dernière partie de la publication.

### L'écosystème élargi et les jeux d'acteurs, entre complexité et collaborations

Le dernier aspect abordé concerne l'écosystème d'acteurs élargi autour des projets de rénovation énergétique en copropriété. De nombreux acteurs jouent un rôle clé dans ces projets. Ce jeu d'acteurs élargi est un rouage essentiel aux dynamiques de rénovation du parc en copropriété et fait l'objet des discussions prévues dans le cadre de la table ronde à suivre.

### Pour en savoir plus :

Publication complète à consulter : <https://www.urbalyon.org/fr>

La rénovation énergétique du parc de logements en copropriété



### Une publication qui s'inscrit dans le cadre du Livre Blanc de l'Habitat de la Métropole

Cette publication s'inscrit dans une démarche plus large, le Livre Blanc de l'Habitat, mis en place par la Métropole depuis plus de trois ans. Elle s'articule plus spécifiquement avec l'un des chantiers relatifs au confort acoustique et thermique des logements, porté par ABC HLM. Dans le cadre de la publication, des parallèles ont été faits entre le parc social et le parc en copropriétés afin de mieux comprendre les expériences réussies et de voir les articulations possibles.



# Introduction

## Problématisation de l'atelier débat : la place de l'habitant au sein de l'écosystème d'acteurs



**Sylvaine Le Garrec**

Docteure en Urbanisme et Aménagement, sociologue indépendante, spécialiste de la copropriété

En préambule, Sylvaine Le Garrec remercie la Métropole de Lyon et l'Agence d'urbanisme pour leur invitation à cet atelier-débat. Elle souligne que la copropriété est un vaste sujet qui ouvre la voie à de nombreuses perspectives de recherche en sociologie. Elle propose alors de structurer son intervention à la façon d'un chercheur, en commençant par définir les termes du sujet « La place des habitants au sein de l'écosystème d'acteurs en copropriété ».

### Définition des termes du sujet

#### La notion d'habitant

Cette notion d'habitant n'est pas facilement maniable en copropriété contrairement aux projets de rénovation d'habitat social ou de projets urbains par exemples. Dans ces derniers cas, l'habitant renvoie à l'usager, celui qui a l'usage d'un logement, d'un espace, mais qui n'est pas nécessairement décisionnaire. L'habitant usager se distingue des décideurs tels que les bailleurs sociaux ou les maîtres d'ouvrage.

En copropriété les habitants ne sont pas seulement des usagers du logement et de la rénovation. Les propriétaires occupants, en particulier, font aussi partie de la maîtrise d'ouvrage. Ce sont eux qui décident par leur vote en assemblée générale et qui financent le projet de rénovation. Cela concerne uniquement les propriétaires occupants.

En France, ces derniers représentent à peine la moitié des copropriétaires. L'autre moitié

est constituée de propriétaires bailleurs qui sont également des particuliers, souvent des « profanes » dans ce domaine, mais qui font partie de la maîtrise d'ouvrage.

L'autre partie des habitants des copropriétés sont des locataires. Bien qu'ils soient des habitants, ils ne font pas partie de la maîtrise d'ouvrage et n'ont aucun poids dans les décisions ni dans le financement des projets de rénovation énergétique.

La notion d'habitant en copropriété pose problème car elle englobe des statuts très différents et exclut les propriétaires bailleurs qui sont pourtant essentiels à mobiliser. Par ailleurs, ces derniers restent peu étudiés. Les propriétaires bailleurs sont une myriade de particuliers aux profils variés, avec des motivations mal connues mais qui sont cruciaux pour la réussite d'un projet de rénovation.

#### L'écosystème d'acteurs

Le terme « écosystème d'acteurs » peut sembler opposé à celui d'habitants. Nous pourrions penser que d'un côté il y a les habitants et de l'autre, les acteurs liés aux filières économiques ou à la puissance publique, et qu'ils seraient opposés entre eux.

Cependant, la copropriété elle-même constitue un écosystème d'acteurs très complexe. La maîtrise d'ouvrage y est plurielle et composite, et il est difficile de réunir tout ce monde autour d'un projet commun, car les copropriétaires ont des statuts, des profils, des conditions de revenus et des aspirations très différents.





En plus des copropriétaires, il existe différents organes de gestion et de gouvernance au sein de la copropriété, qui ont également leurs propres logiques. Il y a l'Assemblée générale des copropriétaires, qui est souveraine. Il faut souligner l'importance de l'esprit démocratique dans le système français de la copropriété : c'est une démocratie directe où chaque copropriétaire a son poids dans les décisions. Il n'y a pas d'instance décisionnelle autre que l'Assemblée générale.

Le syndic, qu'il soit professionnel ou bénévole, exécute les décisions prises par l'Assemblée générale, mais il n'a pas de rôle décisionnel. Le Conseil syndical, composé de copropriétaires élus, n'a également pas de fonction décisionnelle. Son rôle est d'assister et de contrôler le syndic.

Ce système de gouvernance est en réalité peu propice à un projet collectif, et encore moins à la rénovation énergétique. Ce modèle fonctionne pour la gestion courante, mais il est difficile de projeter la copropriété vers l'avenir et de faire mûrir des décisions sur des projets complexes.

### Les limites du modèle actuel

La raison de cette difficulté vient de l'esprit de la loi du 10 juillet 1965, qui a été pensée en pleine Guerre froide pour limiter le plus possible la dimension collective de la copropriété et valoriser l'intérêt individuel des propriétaires. Par exemple, instaurer un fonds de travaux pour anticiper les besoins d'entretien de l'immeuble n'a été imposé qu'en 2014, avec la loi ALUR. Et ce fonds reste très modeste, puisqu'il représente seulement 5 % du budget annuel de la copropriété.

L'une des difficultés réside aussi dans le

manque de sentiment d'un patrimoine commun. Un copropriétaire ne visite généralement pas la toiture ou les fondations de son immeuble avant d'acheter son appartement, même s'il en devient propriétaire. Ce manque de connaissance, voire de conscience, des besoins d'entretien communs rend la gestion collective encore plus difficile.

### Le rôle des syndics

Les syndics, qui sont censés être une pièce maîtresse du système de gouvernance, connaissent eux aussi des mutations importantes. Actuellement, il existe une pénurie de main-d'œuvre et des difficultés de recrutement dans cette profession. De plus, les syndics sont généralement peu formés aux dimensions techniques nécessaires à la préparation d'un projet de rénovation énergétique, et leur temps est souvent limité à cause de portefeuilles clients surchargés.

Le modèle économique des syndics, basé sur une rémunération proportionnelle aux travaux votés, ne les incite pas à investir dans la préparation de projets complexes sur le long terme. Il est également risqué pour eux de s'investir dans un projet de rénovation, car des oppositions peuvent mettre en péril leur mandat.

Malgré ces difficultés, certaines copropriétés parviennent à voter des travaux de rénovation, même ambitieux. Ce sont ces copropriétés que Sylvaine Le Garrec a étudiées dans un projet de recherche. Elles ont réussi à enclencher des dynamiques grâce à un ou plusieurs copropriétaires appelés «leaders énergétiques». Ces leaders, souvent issus du Conseil syndical, réussissent à mobiliser les copropriétaires pour porter des projets de rénovation.



### L'accompagnement nécessaire

Les leaders énergétiques ne cherchent pas simplement à convaincre les copropriétaires, mais à créer un sentiment d'appartenance collective à l'immeuble. Ce travail va au-delà du discours argumentatif ; il vise à transformer le rapport à l'habitat et à instaurer un intérêt commun pour le bien-être collectif. La clé de ce processus est la confiance. Ces leaders réussissent à créer une dynamique de confiance entre copropriétaires, souvent en contournant les instances formelles de la copropriété, par exemple en organisant des réunions d'information et des débats qui permettent d'établir des circuits de communication alternatifs à l'Assemblée générale.

Cependant, pour réussir, ces leaders doivent être accompagnés. L'accompagnement par des acteurs extérieurs à la copropriété est indispensable. Ces acteurs jouent un rôle crucial pour renforcer la maîtrise d'ouvrage des copropriétés et pour soutenir la confiance entre les différents acteurs. L'accompagnement permet également de former les syndicats et de faciliter leur apprentissage, tout en soutenant les leaders dans leur mobilisation.

### Les acteurs extérieurs et les politiques locales

Ce travail de transformation repose sur un écosystème d'acteurs externes, qui est lui aussi complexe. Un projet de rénovation énergétique en copropriété est un projet qui touche à de nombreux domaines : le technique, le comptable, le juridique, sans oublier les aides financières et les problématiques sociologiques.

Les copropriétés pionnières de la rénovation énergétique ont réussi grâce à l'accompagnement de tiers de confiance, des acteurs extérieurs qui les ont soutenues. Ce soutien est souvent renforcé par des politiques locales volontaristes qui animent des réseaux d'acteurs à l'échelle locale. Lyon, Grenoble, Paris, Nantes sont des exemples de villes où ces politiques locales ont été particulièrement efficaces.

Ces politiques prennent soin de s'adapter aux besoins du terrain et des acteurs locaux. Elles intègrent au fur et à mesure leurs retours d'expérience de manière itérative. Cela permet une relation partenariale avec les copropriétaires, ce qui est essentiel pour la réussite des projets. Malheureusement, ce n'est pas toujours le cas dans les interventions publiques sur les copropriétés dites dégradées, qui manquent parfois de cette approche partenariale.

### Les défis à venir

Bien que la métropole lyonnaise ait déjà accompli un beau chemin, il reste encore des défis à relever. Le réseau d'acteurs et d'échanges de compétences n'est pas encore totalement mature sur l'ensemble des territoires, notamment dans les zones périphériques. La question de la « petite copropriété » émerge aussi de manière importante comme un nouveau défi pour les politiques publiques.







# Table ronde

## Retours d'expériences et enjeux pour demain

### Les temps du débat

Temps 1 - L'écosystème d'acteurs, tel qu'il est aujourd'hui

Temps 2 - L'écosystème qui s'adapte

Temps 3 - L'écosystème ... tel qu'il sera

Table ronde animée par Angèle Baleyrier



**Angèle Baleyrier**

Ingénierie du débat et animation du partenariat  
à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



## Nous tenons à remercier :



### Renaud Payre

Vice-président de la Métropole de Lyon, délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville



### Sylvaine Le Garrec

Docteure en Urbanisme et Aménagement



### François Dhonte

Directeur général de Batigère Rhône-Alpes, représentant ABC HLM



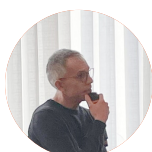
### Thomas Dubertret

Chargé de mission, ALEC



### Arthur Cerveau

Directeur Copropriétés, Régie Simonneau



### Gaël Wiederkehr

Responsable opérationnel, Urbanis



# L'ÉCOSYSTÈME D'ACTEURS, TEL QU'IL EST AUJOURD'HUI

Il existe une diversité d'acteurs au sein du territoire métropolitain, agissant à différentes étapes de l'éco rénovation des copropriétés. Cette première séquence permet de faire le tour de table des acteurs en présence, de leurs spécificités et de leurs leviers d'actions pour agir sur la rénovation du parc.

## Le parc social, un acteur « en avance » sur la question de la rénovation énergétique

Le parc social, un acteur inscrit dans la rénovation énergétique depuis de nombreuses années

Selon **François Dhonte**, le monde du logement social, en particulier les bailleurs sociaux, se positionne comme un acteur central de la transition énergétique, et cela depuis de nombreuses années.

En effet, une part importante du parc social a d'ores et déjà fait l'objet de réhabilitation, et le parc social peut, de fait, être considéré comme « en avance » par rapport au parc privé. Cela s'explique de différentes façons : des obligations de rénovation s'exerçant depuis de nombreuses années, une maîtrise d'ouvrage unique, professionnelle et expérimentée, un écosystème relativement simple comparé à celui régissant le parc privé...

D'après **François Dhonte**, le rôle du parc social dépasse la simple application des réglementations. Il considère que les bailleurs sociaux ont une mission de service public et un rôle à jouer dans l'accompagnement de la société dans cette transition. Les enjeux sont multiples : la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, la soutenabilité des charges énergétiques pour les locataires, et la nécessité de répondre aux exigences environnementales. À l'heure actuelle, chaque habitant émet encore environ 10 tonnes de CO<sub>2</sub> par an, alors qu'il faudrait atteindre seulement 2 tonnes par habitant d'ici 2050.

Selon lui, le parc social doit montrer l'exemple en matière d'éco-rénovation, tout en prenant en compte l'aspect économique pour ses locataires. Cela représente un enjeu majeur, car il existe une responsabilité face aux charges des locataires. Si cela n'est pas nouveau, le parc social ayant toujours pris en compte la soutenabilité des charges depuis les crises pétrolières des années 1970, cette question est aujourd'hui plus que jamais cruciale dans un contexte de crise énergétique. Les bailleurs sociaux cherchent à limiter l'impact des hausses de tarifs pour les locataires et à réduire leurs factures énergétiques.

**François Dhonte** identifie certains freins, notamment financiers : une augmentation des coûts de rénovation, rendant le financement des travaux plus complexe, et une diminution progressive des aides publiques.

## Des ponts à créer entre le parc social et le parc privé

La question qui se pose est celle de l'inscription de ce parc dans l'écosystème de la rénovation énergétique et des ponts à créer avec le secteur privé. Il est en effet essentiel que parc social et parc privé travaillent ensemble pour réussir la transition. Selon lui, les bailleurs sociaux ont un rôle important à jouer pour impulser un modèle de réhabilitation énergétique qui soit accessible et économique. Ce modèle doit être reproductible dans le secteur privé, notamment en copropriété, où les enjeux sont tout aussi importants. Le secteur public doit donc jouer un rôle de précurseur pour encourager une dynamique collective avec le secteur privé, afin de maximiser les bénéfices pour l'ensemble des habitants et pour la planète.



**« On a dû rencontrer plusieurs bureaux d'études avant de trouver le bon. Finalement, celui qu'on a choisi nous a vraiment aidé à monter un projet ambitieux et réaliste. »**

Source : éco-rénovation des copropriétés, atelier copropriétaires

En résumé, l'initiative dans le secteur du logement social ne se limite pas à la simple obligation légale. Elle s'inscrit dans une vision plus large, celle de répondre aux enjeux sociétaux, écologiques et économiques. Les bailleurs sociaux sont résolument engagés dans la transition énergétique, non seulement pour répondre aux exigences de la loi, mais également pour garantir un logement durable et abordable pour tous.

### **L'écosystème comme solution avec un rôle pivot de l'Alec dans l'accompagnement de la rénovation énergétique**

**Un écosystème au cœur de la réussite des projets de rénovation énergétique**

D'après **Thomas Dubertret**, la question de l'écosystème est centrale. En effet, la copropriété représente déjà un écosystème en elle-même. Pour réussir une rénovation énergétique en copropriété, il est essentiel de s'appuyer sur un écosystème externe constitué de professionnels techniques spécialisés dans la rénovation énergétique. Cela inclut des acteurs comme les architectes, les bureaux d'études, et un accompagnateur pour guider le projet. La décision de lancer une rénovation énergétique peut être risquée et nécessite un accompagnement. Il est également nécessaire d'intégrer des partenaires financiers, tels que des banques, des investisseurs et des financeurs. En effet, la rénovation énergétique de grande envergure nécessite des financements importants.

Ensuite, il y a le rôle des entreprises qui réalisent les travaux, ainsi que celles qui gèrent

les installations une fois les rénovations terminées, notamment pour les systèmes de chauffage collectif. Toute cette chaîne d'acteurs est indispensable pour réussir la rénovation énergétique. C'est pourquoi il est crucial que ces intervenants travaillent ensemble de manière coordonnée.

### **L'Alec, porte d'entrée de l'écosystème**

De son côté, l'Alec se positionne comme porte d'entrée pour cette chaîne d'acteurs. L'Alec cherche à rassurer les copropriétaires sur la faisabilité et la réussite de leurs projets de rénovation énergétique, et met en lumière le fait qu'il existe une chaîne d'acteurs compétents qui œuvrent ensemble pour la réussite du projet.

L'Alec est pleinement engagée dans la promotion de la rénovation énergétique, et oriente ses actions vers la détection et l'accompagnement des copropriétés pour qu'elles initient un projet de rénovation globale. Elle incite au maximum les copropriétaires à s'engager dans des projets de rénovation globale, les études démontrant que cette approche permet de réaliser les plus grandes économies d'énergie et la meilleure efficacité en termes de performance énergétique.

### **Les syndicats, acteurs en ordre de marche pour relever les défis de la transition énergétique**

**Le défi de la transition énergétique au cœur de l'activité des syndicats**

**Arthur Cerveau** confirme que les syndicats s'inscrivent pleinement dans les dynamiques de rénovation énergétiques en cours. Selon lui, cela fait particulièrement sens car entrete-





**« On avait un syndic qui ne s'investissait pas du tout. Ça nous a obligés à chercher d'autres prestataires et à faire beaucoup de travail nous-mêmes. »**

Source : éco-rénovation des copropriétés, atelier copropriétaires

nir un patrimoine et le valoriser sont au cœur de l'activité d'un syndic. Cependant, il souligne le fait que les organes de décision ne sont pas toujours propices à des prises de décisions rapides. Il y a un enjeu majeur d'embarquer les différents acteurs de la copropriété (copropriétaires mais également autres parties prenantes) sur un temps long.

#### Une structuration de l'organisation des syndics

Un projet de rénovation énergétique demande énormément de temps et d'efforts. Ainsi certaines structures, et c'est le cas de la régie Simonneau, ont intégré à leur organisation des collaborateurs dédiés qui agissent en tant que relais pour soulager le binôme principal. La régie Simonneau travaille également sur des opérateurs extérieurs qui pourraient les soulager notamment sur des missions de courtage et de montage de financements. Par ailleurs, la régie adapte les portefeuilles pour qu'ils soient cohérents avec les capacités de travail des collaborateurs : un binôme n'aura jamais en charge trois ou quatre rénovations énergétiques en même temps dans des secteurs disparates.

#### Des stratégies à développer pour différents types de bâtis

Par ailleurs, la régie s'adapte également aux spécificités des différents types de bâtis et des contraintes qu'ils peuvent présenter. Jusqu'à récemment, les bâtiments des années 60-70, avec chauffage collectif, étaient davan-

tage concernés par les projets de rénovation énergétique. Aujourd'hui, il s'agit également de travailler sur les immeubles situés dans les centres-villes, où les enjeux sont plus complexes en raison de leur taille et des contraintes urbanistiques. Ces copropriétés peuvent présenter des obstacles supplémentaires, tant au niveau des décisions internes que pour les subventions et financements.

#### Une complémentarité entre les acteurs : des opérateurs qui peuvent agir sur le temps long, en apportant la compétence « gestion de projet »

#### La compétence en gestion de projet sur le temps long

**Gaël Wiederkehr** rappelle en préambule qu'Urbanis intervient en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, notamment sur des dispositifs publics en lien avec les copropriétés, en particulier celles en difficulté.

Selon lui, l'objectif est d'accompagner la montée en compétence des copropriétés, en tant que maître d'ouvrage, afin qu'elles atteignent un niveau d'expertise similaire à celui du parc social. L'enjeu est donc d'accompagner la montée en compétences d'une maîtrise d'ouvrage éclatée, composée de copropriétaires non professionnels. Il met cela en opposition au logement social, où l'on travaille principalement entre professionnels « sachants ».

### Intervention du public : le rôle du syndic dans la rénovation des copropriétés

Un intervenant souligne l'importance du rôle du syndic de copropriété, un acteur de terrain en contact direct avec les clients. Il rappelle que les syndicats de copropriétaires sont avant tout composés de propriétaires ayant des intérêts financiers à défendre, mais qui sont également des consommateurs.

Aujourd'hui, la vision du temps long a évolué : alors qu'autrefois, les investissements étaient pensés sur 50 ans ou plus, ils sont désormais conçus sur des périodes plus courtes, souvent autour de 10 ans. La mobilité des habitants est telle qu'en moyenne, une personne reste environ huit ans dans une propriété avant de la revendre. Ainsi, les profils des copropriétaires ont changé, s'éloignant de ceux des occupants historiques d'un immeuble.

Un autre point essentiel concerne le financement des rénovations. Issu du secteur marchand, l'intervenant insiste sur la nécessité de plans de financement clairs et structurés. Il est essentiel de proposer aux copropriétaires des solutions clé en main pour la réalisation des travaux.

Aujourd'hui, les projets de rénovation en copropriété sont pensés en termes de mensualités. Par exemple, un investissement de 30 000 euros par copropriétaire est souvent difficilement supportable en une seule fois. L'implication du secteur financier et des banques est donc cruciale pour structurer ces projets. Sans une approche basée sur des paiements échelonnés, nombre de projets sont voués à l'échec avant même de débiter.



**« Les assistants à maîtrise d'ouvrage, ils sont là pour ça : pour expliquer aux copropriétaires, aller à leur rencontre et s'assurer que tout le monde comprend le projet. Leur présence est essentielle. »**

Source : éco-rénovation des copropriétés, atelier copropriétaires

**« On a fini par prendre un cabinet spécialisé qui a tout coordonné pour nous. C'était indispensable, car on n'avait pas les compétences pour tout gérer seuls. »**

Source : éco-rénovation des copropriétés, atelier copropriétaires

Le rôle d'Urbanis est selon **Gaël Wiederkehr** de créer un lien solide entre tous les acteurs et d'instaurer une logique professionnelle. Il s'agit notamment d'inculquer une approche sur le long terme, en dehors de la gestion immédiate propre à la copropriété. En effet la rénovation énergétique est un processus long et il est important d'accompagner les copropriétaires aux différentes étapes du processus, en les aidant à se projeter et à anticiper les différentes étapes.

**Des enjeux propres à certains territoires et à certains segments du parc : retour d'expérience de Françoise Gauquelin, Présidente de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon.**

Pour rappel, la CCVG est un EPCI composé de 5 communes, se situant aux franges de la Métropole de Lyon. Laura Lou Bugarel de l'Agence d'urbanisme rapporte les propos de sa Présidente, Françoise Gauquelin.

**Françoise Gauquelin** constate que globalement, le territoire métropolitain semble effectivement bénéficier d'un système plutôt en avance en matière de rénovation des copropriétés, en particulier sur les grands ensembles des années 1960-1970. Cependant, sur son territoire, la situation paraît plus complexe, notamment en raison de la typologie du parc immobilier.

En effet, la CCVG est principalement constituée de petites copropriétés anciennes, souvent de moins de 10 logements. Elle observe que ces petites copropriétés rencontrent plus de difficultés à mettre en place des projets de rénovation énergétique.

**Laura-Lou Bugarel** précise également que dans le cadre des recherches menées par l'Agence d'urbanisme dans le cadre de la publication, ce type de parc représente un véritable enjeu. Bien que les grandes copropriétés (de plus de 50 logements) représentent 49% des logements en copropriété au niveau du carré métropolitain, la majorité des copropriétés sont de petites tailles. En effet, 54% des copropriétés ont moins de 10 logements.

Ces petites copropriétés sont souvent situées dans des territoires moins urbains, comme ceux de la vallée du Garon. Dans ces zones, l'écosystème d'acteurs impliqués dans la rénovation énergétique est parfois moins structuré, et les moyens financiers sont souvent plus limités par rapport à des zones urbaines plus denses.

Cela pose la question des moyens d'intervention à mettre en place pour s'adapter aux spécificités des territoires et aux différents types de bâtis.



# UN ÉCOSYSTÈME QUI S'ADAPTE

La rénovation énergétique des copropriétés, notamment des petites, représente un enjeu clé pour la transition énergétique. Avec l'évolution des demandes et les spécificités techniques et financières des petites copropriétés, il devient nécessaire de repenser les méthodes d'accompagnement et les solutions adaptées pour répondre efficacement à ces nouveaux défis.

## Une évolution de la demande et une réflexion qui s'organise

Depuis dix ans, **Thomas Dubertret** par le biais de l'ALEC observe une évolution de la demande en matière de rénovation énergétique des copropriétés. En 2015, lorsque le dispositif Écorénov' a été lancé à Lyon, la majorité des demandes concernaient de grandes copropriétés, notamment celles des années 1960-1970. Aujourd'hui en 2024, un basculement s'observe : près de la moitié des demandes de conseils reçues par l'ALEC concernent désormais des copropriétés de taille plus modeste, souvent construites avant 1940.

Face à cette mutation, il est essentiel que la filière s'adapte pour mieux répondre aux besoins de ces petites copropriétés. C'est pourquoi nous avons entrepris une réflexion avec les différents acteurs du secteur, notamment les bureaux d'études et les architectes, afin d'identifier les principaux défis liés à ces bâtiments : coût des études, coût des travaux, complexité des prises de décision, etc.

Dans son rôle d'animateur de filière, l'ALEC a pour mission de fédérer les acteurs autour des enjeux énergétiques et d'organiser des moments d'échange. En 2025, nous mettrons en place une série de rencontres avec les représentants de la filière afin d'identifier précisément les points de blocage et d'explorer des solutions adaptées aux petites copropriétés. Une première réunion est prévue au premier trimestre pour amorcer cette réflexion collective.

Cette démarche s'inscrit dans la continuité du travail mené par l'Alec. L'objectif est de co-construire des solutions adaptées aux réalités du terrain, afin d'accompagner efficacement la transition énergétique des copropriétés, quelles que soient leur taille et leur ancienneté.

## Malgré une dynamique en cours, des facteurs de risques identifiés

Une adaptation « technique » nécessaire, dans les méthodes et les matériaux

**Arthur Cerveau** explique rencontrer davantage de difficultés pour la rénovation des petits ensembles immobiliers qui correspondent à une facette des copropriétés moins maîtrisée aujourd'hui par les syndicats et, plus globalement, par l'ensemble des acteurs. Techniquement, certaines contraintes sont évidentes : il n'est pas possible, par exemple, d'appliquer les mêmes solutions d'isolation que sur de grandes copropriétés, comme le polystyrène en façade. Il y a donc une nécessité d'adaptation des méthodes et des matériaux utilisés.

Au-delà des aspects techniques, un enjeu majeur réside dans l'adhésion des copropriétaires aux projets de rénovation. Le risque majeur qu'il identifie est le possible effet décevant lorsque des projets réfléchis pendant des années n'aboutissent finalement pas. En effet, les copropriétés réalisent de nombreuses études, les pertes énergétiques sont bien identifiées, des scénarios de travaux sont montés, des enveloppes budgétaires sont estimées... Mais après plusieurs années d'études (trois ou quatre ans parfois), les copropriétaires peuvent se retrouver face à une impasse financière. Contrairement aux grands ensembles évoqués précédemment, ces petites copropriétés bénéficient de moins de subventions, et rencontrent des difficultés à obtenir un gain énergétique suffisant après travaux (35%), ce qui peut freiner fortement la concrétisation des projets. De plus en plus de propriétaires souhaitent améliorer le confort thermique de leur logement et réduire leurs charges, mais les syndicats peinent à leur apporter des solutions adaptées.

**« Si vous n'avez pas les bonnes personnes pour vous accompagner, vous risquez de perdre du temps et de l'argent. Il faut vraiment choisir des experts qualifiés dès le départ. »**

Source : éco-rénovation des copropriétés, atelier copropriétaires



Crédit photo : ©SCHMALZ C / Pexels

**« Si on ne s'entend pas collectivement, rien n'avance. C'est pour ça qu'il faut discuter, convaincre, et parfois même faire des compromis pour que tout le monde soit d'accord. »**

Source : éco-rénovation des copropriétés, atelier copropriétaires

Un autre facteur clé est la temporalité des décisions en copropriété. Le législateur a mis en place plusieurs outils pour structurer la réflexion sur le patrimoine immobilier, comme le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT), qui permet d'anticiper et d'organiser les interventions. Toutefois, pour que ces dispositifs soient pleinement efficaces, il faut offrir des perspectives claires en matière d'accompagnement financier.

Dans les petites copropriétés, le coût des travaux est mécaniquement plus élevé par logement, car les charges sont réparties sur un nombre réduit de copropriétaires. De plus, les solutions techniques nécessaires pour atteindre une performance énergétique satisfaisante sont souvent plus complexes et coûteuses. Selon Arthur Cerveau, sans un soutien financier accru et une meilleure structuration des aides, de nombreux projets risquent de ne jamais aboutir.

### Intervention du public : l'accompagnement des petites copropriétés

Candice Morel, représentante de Soliha, rappelle que son association travaille depuis de nombreuses années en partenariat avec la Métropole de Lyon. Depuis plus de 25 ans, Soliha accompagne les copropriétés fragiles, dégradées, voire en péril. Cela concerne à la fois la détérioration du bâti et la vulnérabilité des propriétaires.

Elle met particulièrement l'accent sur les petites copropriétés, un enjeu crucial pour l'avenir, tant au niveau de la Métropole que du Département du Rhône. Alors que des avancées ont été réalisées pour les grandes copropriétés des années 60, notamment en matière de rénovation énergétique, un travail similaire reste à faire pour les plus petites copropriétés, souvent situées en zones périurbaines.

Ces structures cumulent plusieurs difficultés : elles nécessitent des interventions sur l'ensemble des aspects de l'habitat, aussi bien sur les parties communes que privatives, tout en se confrontant à des enjeux urbanistiques, patrimoniaux et architecturaux complexes. Leur réhabilita-

tion implique donc l'intervention d'acteurs supplémentaires.

Au-delà des questions de rentabilité pour les syndics, ces problématiques touchent tous les acteurs de la rénovation énergétique, y compris les habitants et copropriétaires. La question centrale reste la modélisation financière permettant d'intervenir efficacement sur ces petites copropriétés.

L'accompagnement doit inclure une phase préalable essentielle : la structuration de la copropriété. En effet, de nombreux propriétaires ignorent même qu'ils font partie d'une copropriété. Celles-ci ne sont pas toujours gérées par des syndics professionnels, ce qui nécessite un travail en amont pour former les copropriétaires à leurs responsabilités et aux enjeux de la gestion collective.

Elle conclut en soulignant l'importance d'une expérimentation collective sur cette thématique, dans l'espoir d'atteindre, d'ici une vingtaine d'années, les mêmes avancées que celles observées pour les grandes copropriétés.







**« En fin de compte, c'est parce qu'on s'est impliqués, qu'on a fait le lien entre tous les acteurs et qu'on a motivé les copropriétaires qu'on a pu obtenir des résultats. Aujourd'hui, tout le monde en profite. »**

Source : éco-rénovation des copropriétés, atelier copropriétaires



### Des conditions de réussite à activer : un savoir-faire et un discours à retravailler

Selon **Gaël Wiederkehr** l'un des défis majeurs de la rénovation énergétique en copropriété réside dans l'alignement des intérêts entre les différents acteurs. Par exemple un propriétaire bailleur n'a pas d'intérêt immédiat à engager des travaux de rénovation énergétique, car la baisse des charges bénéficiera directement à son locataire, et non à lui. Le décisionnaire n'est pas celui qui profite des gains. L'enjeu est alors de retravailler le discours et d'adapter l'argumentaire en fonction de la personne qui prendra la décision. Il s'agit de convaincre le bailleur en lui montrant que la rénovation énergétique représente bien plus qu'une simple réduction des charges. C'est une manière de valoriser son bien, d'améliorer la solvabilité de son locataire et d'anticiper les fluctuations des coûts de l'énergie. En d'autres termes, c'est un investissement sur le long terme qui permet de sécuriser la rentabilité de son patrimoine.

Il est donc essentiel d'inscrire les copropriétaires dans une logique d'investissement à long terme, en leur faisant comprendre que ce qu'ils gagnent aujourd'hui en évitant des travaux, ils risquent de le perdre en valeur immobilière demain.

Cependant, cette approche se heurte à un autre obstacle : la temporalité des décisions en copropriété. L'ingénierie de projet doit jongler avec plusieurs rythmes : celui des dispositifs publics et des financeurs, celui des assemblées générales des copropriétaires, celui des évolutions réglementaires... Il est crucial de mettre ces différentes temporalités en adéquation pour éviter les blocages et anticiper les échéances importantes.

Selon lui, le rôle d'Urbanis est d'être un point d'alerte pour l'ensemble des acteurs, notamment les syndicats, en les aidant à identifier les opportunités à saisir avant qu'il ne soit trop tard. En travaillant en lien étroit avec la Métropole, les syndicats et les copropriétaires, Urbanis est au cœur de l'écosystème et peut apporter une vision transversale essentielle à la réussite des projets de rénovation énergétique.

### La question des copropriétés mixtes

**François Dhonte** souligne l'intérêt de ce questionnement. La présence des bailleurs sociaux en copropriété est relativement récente et s'explique principalement par deux phénomènes. D'une part, l'achat de logements neufs en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), notamment depuis la crise immobilière de

#### Intervention du public : retour d'expérience de la Ville de Saint-Genis-Laval

La question de la rénovation des copropriétés est une question essentielle qui préoccupe la commune de St-Genis-Laval et sur laquelle la commune a pu travailler. L'ALEC a apporté un précieux accompagnement dans les différentes démarches.

Sur leur territoire, ils ont essayé de mobiliser les acteurs concernés en envoyant des courriers individuels et ont ainsi pu entrer en contact avec une trentaine de copropriétés. Le constat qu'ils font rejoint largement les points soulevés précédemment : une connaissance partielle du nombre de copropriétés concernées et une fragmentation des acteurs qui les accompagnent. Si les professionnels et les collectivités ont parfois du mal à se repérer dans cet écosystème, il est d'autant plus difficile pour les copropriétaires de comprendre où se situent leurs interlocuteurs et quelles sont leurs possibilités d'action.

Leur démarche a suscité un véritable intérêt : sur les 30 copropriétés approchées, 20 ont répondu présentes à une réunion d'information. Il reste à voir combien d'entre elles s'engageront dans une démarche de rénovation énergétique, mais ils constatent déjà que l'accompagnement joue un rôle clé.



2008 qui a accéléré cette pratique. Même si cela peut sembler lointain aujourd'hui, ces logements restent globalement récents et encore peu concernés par des rénovations énergétiques lourdes. Cela pourrait toutefois devenir un enjeu d'ici 10 à 15 ans. D'autre part, la création de copropriétés par la vente d'une partie du parc des bailleurs sociaux aux locataires occupants. Dans ce cas, les bailleurs ont généralement anticipé les problématiques en réalisant des travaux avant la mise en vente, afin d'éviter que ces copropriétés ne se retrouvent rapidement en difficulté. Il s'agissait non seulement de garantir des éléments techniques essentiels (ascenseurs, étanchéité), mais aussi de s'assurer que le bâti vendu n'aurait pas besoin d'interventions majeures à court terme sur le plan énergétique. Ainsi, en théorie, les copropriétés mixtes ne devraient pas poser de problème majeur, car soit les travaux ont été réalisés en amont, soit il s'agit de logements neufs.

Ce qui est intéressant au sein des copropriétés mixtes c'est la complémentarité des acteurs au sein de l'écosystème, et le rôle que peut jouer le bailleur social dans l'accompagnement de la copropriété dans son ensemble. A titre d'exemple, Batigère a récemment accompagné une copropriété qui n'avait ni les ressources ni les compétences pour solliciter la métropole ou accéder aux aides disponibles (CEE, subventions). Dans ce cas, le bailleur social a joué un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage, épaulant copropriétaires et syndicats dans la recherche de financements et la mise en place des bonnes pratiques.

Les bailleurs sociaux disposent depuis longtemps d'une ingénierie immobilière et financière robuste, ce qui leur permet d'être un véritable levier dans ces projets. Aujourd'hui, un moindre investissement en rénovation énergétique représente une somme importante qui nécessite une ingénierie financière bien maîtrisée. Pour un copropriétaire, cet accompagnement est indispensable, et on observe que l'écosystème fonctionne bien dans ces copropriétés mixtes, car les bailleurs sociaux apportent cette expertise complémentaire.

Certaines décisions permettent de réduire le reste à charge à zéro pour les copropriétaires, notamment dans le cadre des rénovations de chaufferies collectives. La sortie des énergies fossiles, et en particulier du gaz, est aujourd'hui un enjeu central. Remplacer une chaudière est souvent plus impactant que l'isolation thermique, et il est essentiel d'accompagner ces transformations. L'électricité étant à 95 % décarbonée en 2024, il est stratégique d'orienter les projets vers des solutions plus vertueuses.

En conclusion, cette collaboration entre bailleurs sociaux, syndicats et copropriétaires crée un véritable terreau favorable à la transition énergétique. Même si ces actions ne sont pas toujours formalisées, elles fonctionnent et bénéficient à tous les acteurs impliqués.



**« Le lien social a précédé le projet, lien qui s'est renforcé pendant la crise sanitaire. C'est aussi pour cela qu'il a bien fonctionné. »**

Source : copros vertes, atelier habitants

## Synthèse et perspectives du Grand Témoin :

### La question des petites copropriétés.

Un consensus clair se dégage autour de cette problématique, qui interroge également la position des syndicats. À Lyon, il existe une culture locale spécifique en matière de gestion de copropriété, avec la présence historique des « régies », un terme ancré dans la profession des administrateurs de biens. Cette particularité a influencé le développement de la ville et de son parc immobilier. Les petites copropriétés rencontrent souvent des difficultés, notamment parce qu'elles n'ont pas toujours de syndic. En effet, ce segment du marché immobilier est peu attractif pour les syndicats, qui sont généralement rémunérés en fonction du nombre de lots. Pourtant, la gestion d'une petite copropriété peut être aussi chronophage que celle d'une grande, surtout en l'absence d'un conseil syndical structuré ou d'interlocuteurs identifiés. Cette situation constitue un enjeu pour les collectivités locales, car l'offre de syndicats est très disparate selon les territoires. Dans certaines zones périphériques, il existe une véritable carence en la matière.

Un phénomène récent accentue cette problématique : le rachat massif des petits cabinets indépendants, souvent familiaux, par de grands groupes. Ces rachats sont parfois agressifs et aboutissent à des situations de quasi-monopole sur certains territoires, ce qui limite encore davantage les choix pour les copropriétés.

Par ailleurs, il est essentiel d'adopter une approche globale d'accompagnement des petites copropriétés. Le guide pratique intitulé « Mettre en mouvement les petites copropriétés », montre qu'un accompagnement préalable est nécessaire, prenant en compte des problématiques spécifiques, comme la gestion des fuites d'eau. Ces enjeux, bien que n'étant pas strictement énergétiques, nécessitent de décloisonner les approches d'interventions afin de répondre de manière adaptée aux besoins de chaque copropriété.

### Les copropriétés mixtes

Sur la question des copropriétés mixtes, la situation est très variée. Certaines datent d'avant la création des HLM et sont issues d'anciennes coopératives, tandis que d'autres sont apparues dans les villes nouvelles, conçues dès l'origine comme des copropriétés. Ces configurations posent des questions particulières en matière de gouvernance et de gestion. Une récente recherche sur la vente de logements HLM a mis en lumière les tensions qui peuvent émerger dans ces copropriétés issues de la privatisation, ce qui génère parfois des conflits importants.

### La question de la temporalité

Enfin, la question des temporalités est cruciale. La temporalité d'une copropriété n'est pas celle de l'action publique. Il ne s'agit pas de « perdre » trois ou quatre ans en études, mais plutôt d'établir une connaissance pérenne du patrimoine immobilier. En ce sens, les politiques de rénovation énergétique jouent un rôle moteur, notamment en promouvant le diagnostic technique global (DTG), qui permet d'appréhender l'ensemble des besoins d'un immeuble. Toutes les copropriétés devraient être dotées d'un tel diagnostic.

Il est également impératif que les aides publiques s'adaptent aux réalités de la copropriété. Aujourd'hui, les dispositifs de rénovation globale, avec des aides concentrées sur un temps limité, ne correspondent pas à la dynamique propre aux copropriétés. Un copropriétaire conserve son bien en moyenne huit ans ; il n'a donc pas nécessairement intérêt à financer des travaux d'ampleur sur un immeuble qui n'a pas été entretenu pendant des décennies. Une approche de programmation pluriannuelle est nécessaire pour mieux anticiper les risques techniques et financiers.

### Un besoin de stabilité des aides publiques

Enfin, un point de consensus majeur concerne la stabilité des aides publiques. L'instabilité actuelle fragilise la confiance des copropriétaires. Un exemple frappant est celui de Seine



Énergie Positive en Île-de-France, qui accompagnait les copropriétés dans leur rénovation énergétique. Lorsque la région lui a retiré sa compétence, certaines copropriétés se sont retrouvées dans des situations critiques.

### La complexité de la copropriété

Deux notions semblent fondamentales à retenir :

**Accepter la complexité** : la copropriété est un système complexe qu'il ne faut pas chercher à simplifier à tout prix, mais plutôt apprendre à gérer dans toute sa diversité.

**La légitimité de l'action publique** : La copropriété est un phénomène récent. Avant la Seconde Guerre mondiale, ce modèle était quasi inexistant en France. Il s'est développé avec la démocratisation du crédit immobilier et la promotion immobilière. L'intervention publique dans ce domaine est donc légitime, car ces copropriétés sont le fruit de choix politiques passés.

### La notion de bien commun

Enfin, la question du bien commun mérite d'être approfondie. Par exemple, les copropriétés avec chauffage collectif sont souvent plus dynamiques en matière de rénovation énergétique. En effet, lorsqu'il existe des problèmes de confort thermique, la seule solution est d'intervenir à l'échelle collective. À l'inverse, dans les copropriétés avec chauffage individuel, chaque propriétaire peut penser qu'il peut se débrouiller seul, ce qui freine les démarches collectives.

Ce constat pose aussi la question de l'accompagnement des ménages en précarité

énergétique. Certains travaux sont réalisés de manière isolée, comme des isolations intérieures appartement par appartement, faute de mobilisation collective. Pourtant, une rénovation globale, comme l'isolation de la toiture, serait bien plus efficace. Cela démontre encore une fois la nécessité d'une approche intégrée et d'un accompagnement structuré pour assurer la réussite des projets de rénovation en copropriété.



# L'ÉCOSYSTÈME ... TEL QU'IL SERA

Dans une copropriété, la réussite d'un projet de rénovation ne repose pas uniquement sur des considérations techniques et financières. Elle dépend aussi de la capacité des habitants à se mobiliser, à dialoguer et à construire un projet commun. Investir les espaces informels, favoriser les échanges et structurer une dynamique collective sont autant de leviers essentiels pour redonner vie au collectif et assurer la pérennité des transformations engagées.

**« J'ai assisté à des réunions de formation sur la rénovation énergétique. Ça m'a donné des bases solides pour lancer le projet et pour comprendre les enjeux. »**

Source : éco-rénovation des copropriétés, atelier copropriétaires

**« Une fois que certains copropriétaires ont vu les avantages, ils sont devenus moteurs eux-mêmes et ont commencé à convaincre les autres. Ça a créé une vraie dynamique. »**

Source : éco-rénovation des copropriétés, atelier copropriétaires

## L'enjeu d'investir les espaces informels de la copropriété

### Favoriser les échanges entre copropriétaires

Selon **Gaël Wiederkehr** dans le travail que mène Urbanis sur les copropriétés en difficulté, son intervention ne se limite pas à la rénovation énergétique. Elle s'inscrit dans un processus plus large de redressement de la copropriété, visant à recréer un collectif et à instaurer des espaces de dialogue.

Un des axes majeurs est de faire en sorte que l'Assemblée générale retrouve pleinement sa place dans le processus de décision et de débat. C'est pourquoi Urbanis investit le Conseil syndical pour mobiliser les copropriétaires et organiser des réunions publiques. Ces rencontres permettent d'échanger, d'informer et de poser les bases des décisions à venir.

Ces temps sont structurés en plusieurs étapes : d'abord la collecte d'informations, puis des échanges, avant d'arriver à la prise de décision. Chacune de ces phases se déroule à des moments, dans des lieux et sous des formes adaptées.

Pour cela, plusieurs formats sont utilisés : réunions publiques, ateliers de formation, rencontres thématiques sur la rénovation énergétique, les aspects techniques et financiers. Ils créent également des temps conviviaux pour instaurer un climat de confiance, essentiel pour favoriser l'adhésion au projet, notamment lorsqu'il s'agit d'intervenir dans les logements.

Il est crucial de bien connaître les particularités de chaque logement et les modes de vie des occupants. L'intervention ne se fait pas de la même façon dans un foyer avec un couple sans

enfant que dans un logement où une assistante maternelle exerce son activité. Cette compréhension fine est essentielle pour adapter l'accompagnement.

Différents outils sont mobilisés : échanges en présentiel, courriers explicatifs, supports pédagogiques... Tout cela pour accompagner au mieux les copropriétaires dans cette démarche.

### Le rôle du leader énergétique

Selon **Thomas Dubertret**, le rôle de l'Alec est d'outiller le « leader énergétique » au sein de la copropriété. Ce leader est la personne, ou le groupe de personnes, qui porte le projet de rénovation et entraîne les autres copropriétaires avec lui.

L'Alec a mis en place des formations spécifiques, comme le programme « Réno Copro », financé pour accompagner ces leaders énergétiques. Des visites de sites sont organisées. Elles favorisent les échanges entre leaders expérimentés et ceux qui débutent, afin de partager les bonnes pratiques.

Cependant, l'Alec fait face à une difficulté croissante : certaines copropriétés n'ont pas de leader énergétique. Parfois, personne ne s'investit, ou bien des groupes d'intérêt s'opposent : jeunes copropriétaires désireux d'avancer contre des occupants plus âgés attachés à leur cadre de vie, ou encore des grands propriétaires aux visions divergentes.

Dans ces contextes, comment avancer ? Comment impulser une dynamique collective lorsque les acteurs clés ne sont pas identifiés ? Ce sont les nouveaux défis à relever pour accompagner efficacement ces copropriétés vers la rénovation énergétique.





Crédit photo : © William Justen / Pixels

**« Le processus permet de créer un groupe de copains, d'amis. On se voit, on boit un café ensemble. On s'entraide. Il y a un vrai lien social même avec les gens réticents à la végétalisation. On discute ensemble. On a pu faire un énorme progrès en termes d'état d'esprit. »**

Source : copros vertes, atelier habitants

### **Des leviers identifiés pour créer une dynamique collective et un « commun »**

**François Dhonte** et **Arthur Cerveau** abordent la capacité collective à agir ainsi que les moyens humains et financiers à allouer. Ils insistent sur la place du locataire et sur l'expérience du parc social dans l'animation de la vie résidentielle, notamment le rôle crucial des gardiens.

Dans le monde HLM, les locataires n'ont pas systématiquement voix au chapitre sur les décisions réglementaires, mais il est essentiel de prendre en compte leurs aspirations. La réhabilitation ne doit pas être perçue uniquement comme un processus technique, mais plutôt comme une valorisation des immeubles et de leurs habitants. Cette transformation impacte l'image du parc social et met en avant les locataires, notamment ceux qui y vivent depuis plusieurs décennies et qui en connaissent l'histoire et l'évolution.

L'objectif est de faire de la réhabilitation un acte citoyen. Cela implique de consulter les locataires, de leur donner la possibilité de s'exprimer et de voter sur certains bouquets de travaux. Les maîtrises d'ouvrage sociales, qu'elles soient internalisées chez les bailleurs ou externalisées via des associations, jouent un rôle fondamental dans cette démarche participative. De plus, les entreprises générales intervenant dans les réhabilitations doivent également prendre en compte l'accompagnement des locataires durant les travaux, qui peuvent s'étendre sur plusieurs années et représenter une période difficile pour eux.

### **Intervention du public : l'importance des locataires dans la rénovation énergétique**

Un représentant d'Habitat et Humanisme rappelle que, si la mobilisation des propriétaires est essentielle dans la rénovation énergétique, celle des locataires ne doit pas être oubliée.

Sur le territoire de la Métropole de Lyon, le dispositif SLIM permet notamment de créer un lien direct avec les locataires, de diagnostiquer les problématiques liées au logement et de signaler aux propriétaires les difficultés rencontrées.

Il évoque également MaPrimeRénov', un dispositif national qui sensibilise à la rénovation énergétique aussi bien les propriétaires que les locataires. Ces initiatives constituent une porte d'entrée supplémentaire pour encourager les propriétaires à améliorer la performance énergétique de leurs logements.







**« Des projets comme celui-là permettent de se connaître davantage entre voisins, cela créer de l'émulation, des échanges, une dynamique ; les moins intéressés deviennent curieux. Il y a un effet moteur »**

Source : copros vertes, atelier habitants

Dans le parc privé, la situation est différente car les locataires sont largement exclus des décisions de copropriété, n'étant pas conviés aux assemblées générales ni aux conseils syndicaux. Il est donc nécessaire de réfléchir à des instances transversales, telles que des commissions, permettant d'intégrer les locataires aux discussions. Ceux-ci possèdent souvent une connaissance précise de leur logement, parfois plus fine que celle des propriétaires, et leur implication en amont est essentielle pour la réussite des projets.

Un des enjeux majeurs est d'éviter que les locataires ne découvrent des travaux de grande ampleur sans y avoir été préalablement associés. Plus on les intègre dans le processus, plus on renforce le lien social et l'implication citoyenne. Cela pose la question de l'avenir des copropriétés et de la manière dont elles peuvent être des lieux de vie collective et non de simples ensembles immobiliers. Les moments de convivialité, tels que les fêtes des voisins, peuvent jouer un rôle clé en créant des espaces d'échange entre habitants.

Dans le parc social, les gardiens d'immeuble occupent une place centrale. Leur rôle ne se limite pas à l'entretien des parties communes : ils sont des relais essentiels pour la cohésion sociale et l'accompagnement des locataires. La formation des gardiens s'est d'ailleurs enrichie, notamment sur les enjeux environnementaux, afin qu'ils puissent sensibiliser et accompagner les résidents dans la transition écologique. Ces moments informels, comme les discussions sur le palier ou les événements de quartier, participent à l'animation de la vie résidentielle et à la construction d'un cadre de vie harmonieux.

Ainsi, que ce soit dans le parc social ou privé, une meilleure intégration des locataires aux processus de décision et une animation de la vie collective sont des leviers indispensables pour un habitat plus inclusif et dynamique.

**« Un enchaînement de choses fait qu'il y a eu une évolution positive au niveau de la copropriété sur plusieurs aspects. »**

Source : copros vertes, atelier habitants





Crédit photos : ©Agence d'Urbanisme de Lyon





# Conclusion et clôture de l'atelier



**Renaud Payre**

Vice-président de la Métropole de Lyon, délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville

## Informations

<sup>1</sup>La VOC (Veille d'observation des copropriétés) outil mis en place par l'Anah : recueil d'une batterie d'indicateurs permettant d'analyser l'état des copropriétés sur un secteur donné et de prioriser les modes d'interventions des collectivités ici à l'échelle globale de la Métropole, qui permet d'anticiper les fragilités avant qu'elles ne deviennent critiques. Cet outil offre une connaissance fine du territoire et aide la Métropole à mieux cibler ses interventions. Sur le territoire de la métropole, l'indice de vulnérabilité est défini à partir de 4 composantes : l'indice de fragilité de l'offre de logement, l'indice de fragilité sociale, l'indice du marché immobilier et l'indice de faillite de gestion et de fonctionnement. Ces données ne sont pas accessibles publiquement, car elles sont liées à des informations fiscales et doivent respecter le RGPD. En revanche, les acteurs de terrain (régie notamment) peuvent solliciter la Métropole pour échanger sur des situations spécifiques.

Renaud Payre remercie l'ensemble des participants et contributeurs à cet atelier débat dynamique et intéressant qui s'est tenu selon une nouvelle organisation. Il revient sur différents points abordés lors de l'atelier.

## La capacité à créer du commun

L'un des points cruciaux qui ressort des discussions est la capacité à créer des communs. Il ne s'agit pas de remplacer la loi sur la copropriété, mais d'imaginer des solutions nouvelles. Cela passe par la conception des futurs immeubles, en intégrant, dès la construction, des espaces partagés, permettant de renforcer le lien social.

Le simple fait d'avoir pu réunir à l'occasion de l'Atelier débat autant d'acteurs, témoigne de l'importance de ce sujet. La question du logement est récurrente dans le débat public, mais il est rare d'avoir l'occasion d'échanger dans une configuration aussi riche, mêlant experts, élus et professionnels.

La Métropole de Lyon débat régulièrement avec les bailleurs sociaux, les prestataires et les opérateurs, mais aussi avec les régies et les syndicats. Toutefois, la question qui se pose aujourd'hui est celle de la construction d'un récit commun. Renaud Payre souligne une forte convergence sur les enjeux évoqués, sans véritable controverse.

## Les défis à relever

Un enjeu central qui a émergé est celui de l'accompagnement des copropriétés fragiles. Certains publics nécessitent un soutien renforcé pour éviter un décrochage progressif. Il est donc essentiel de nuancer l'approche et d'adapter les actions en fonction des réalités de terrain.

Selon Renaud Payre, le moment présent est un moment charnière, l'évolution du rôle de la propriété en est un bon exemple. Après la Seconde Guerre mondiale, la France a connu une démocratisation de l'accession à la propriété, un changement majeur qui a contribué à structurer le modèle urbain. Aujourd'hui,

la concentration de la propriété entre les mains de quelques multi-proprétaires transforme profondément cette dynamique. Le logement est de plus en plus perçu comme un investissement plutôt qu'un espace de vie, ce qui modifie les logiques de gouvernance et d'implication des habitants. Ce phénomène pose également la question du rôle des syndicats, qui doivent évoluer pour mieux accompagner ces transformations. Il y aurait un chantier à mener sur la professionnalisation et la diversification des métiers liés à la gestion des copropriétés.

## Le rôle de l'action publique

L'action publique a un rôle central à jouer dans cette transformation. Gouverner, c'est accompagner, orienter et mettre en place des outils adaptés. La Métropole de Lyon a ainsi développé un outil de veille sur les copropriétés, la base VOC<sup>1</sup>. Le dialogue public-privé est ancré dans la culture de la Métropole de Lyon depuis des décennies. Quel que soit l'exécutif en place, rien ne peut réussir sans coopération. Cet écosystème économique du logement doit être mieux régulé pour être plus efficace et juste.

## La place du logement social

Enfin, Renaud Payre souligne l'importance du logement social, qui a une longueur d'avance en matière d'innovation et de rénovation énergétique. Ces dernières années, l'ensemble de l'écosystème a pu progresser en renforçant sa collaboration avec les bailleurs sociaux. C'est un levier majeur pour accélérer la transition et répondre aux défis qui nous attendent.

## Redresser les copropriétés : un enjeu collectif

Il existe un marché spécifique pour certains syndicats spécialisés dans le redressement des copropriétés. Cependant, tous ne se valent pas. La recomposition et la transformation du secteur ont mis en lumière des situations particulièrement complexes, notamment dans des copropriétés très dégradées où les



problèmes sont critiques. Lorsqu'un syndic, désigné par un tribunal, tarde à engager les travaux d'urgence malgré la mobilisation de dizaines de millions d'euros d'argent public pour sauver une copropriété, cela devient une faute grave. Une telle situation s'est malheureusement déjà produite sur le territoire. La question qui se pose est : comment travailler en bonne intelligence et structurer une action commune sur le territoire en identifiant des partenaires privilégiés ?

### L'enjeu de structurer une filière de la réhabilitation

Ensuite, il y a le marché des travaux, où toutes les entreprises ne se valent pas. Certaines entreprises se réclament de l'éco-rénovation en jouant sur l'ambiguïté de certaines marques. Cela peut induire en erreur, favoriser la fraude et détourner l'intention première des aides mises en place. Tout cela appelle une régulation. L'enjeu est bien de structurer une véritable filière de la réhabilitation.

### Repenser la propriété pour mieux réhabiliter les quartiers

La question de la propriété est aujourd'hui un enjeu majeur. Depuis deux siècles, elle est perçue de manière très restrictive. Sans remettre en cause la propriété privée, il est légitime de s'interroger, notamment lorsque les pouvoirs publics investissent des dizaines de millions d'euros pour réhabiliter un quartier ou une résidence.

Prenons un exemple concret : si 50 millions d'euros sont investis dans la rénovation d'un ensemble immobilier, un propriétaire privé en bénéficiera pleinement, tout comme il profitera demain de l'arrivée d'un tramway financé par l'argent public. Cela soulève la question des limites du système. Dans le cas d'un bailleur social, l'investissement s'inscrit dans une logique collective, mais pour un propriétaire particulier, le cadre actuel semble moins pertinent.

Face à ce constat, plusieurs acteurs plaident pour une nouvelle approche, notamment dans les copropriétés très dégradées. Une solution pourrait être de dissocier la propriété du foncier et de celle des logements. Le modèle du bail réel solidaire, développé ces dernières années, pourrait ainsi être appliqué aux copropriétés. Cette approche permettrait aux pouvoirs publics de garder un contrôle sur des quartiers en difficulté, tout en garantissant l'accession à la propriété pour les habitants.

### Vers une rénovation durable, repenser les métiers et les responsabilités

Les opérations de réhabilitation de grande envergure doivent répondre à des exigences environnementales strictes. Mais qui en sera responsable ? Est-ce le rôle du promoteur ? Celui du particulier qui achète un logement neuf ou rénové, puis le revend après quelques années ? Qui bénéficiera réellement de ces rénovations ? Pour éviter les erreurs des années 1990, il est essentiel de garantir des rénovations durables et efficaces.

Dans cette optique, une nouvelle idée émerge : le bail réel environnemental. Ce modèle impliquerait la création d'un acteur dédié, chargé de garantir la qualité et la durabilité des rénovations. Il veillerait à l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et assurerait un suivi à long terme des travaux réalisés.

Cette approche introduit une nouvelle forme de dissociation entre propriété et gestion, permettant de mieux concilier l'intérêt général et l'intérêt individuel. Finalement, ces réflexions soulèvent des questions plus larges sur notre mode de vie collectif et notre responsabilité face aux défis environnementaux.



# Pour en savoir plus

## La rénovation énergétique du parc de logements en copropriété Mars 2025

Publication complète à consulter : <https://www.urbalyon.org/fr>



## Déchiffrement #3 : Veille et intervention dans les copropriétés Décembre 2021

Publication à consulter : <https://www.urbalyon.org/fr/observatoire-habitat/dechiffrement-3-veille-et-intervention-dans-les-coproprietes>



## Végétalisation des copropriétés : Le nécessaire accompagnement des habitant-es

Évaluation qualitative des premiers tests d'accompagnement dans la Métropole de Lyon  
Octobre 2023

Publication à consulter : <https://www.urbalyon.org/fr/VegetalisationCoproprietes>





## Notes

[illegible]



[illegible]







Agence d'**Urbanisme** de l'aire  
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23<sup>e</sup> étage  
129 rue Servient  
69326 Lyon Cedex 3  
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00  
[www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

Directeur de publication : **Natalia Barbarino**  
Réfèrent : Laura-Lou Bugarel - [l.bugarel@urbalyon.org](mailto:l.bugarel@urbalyon.org)  
Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers  
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation  
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme