

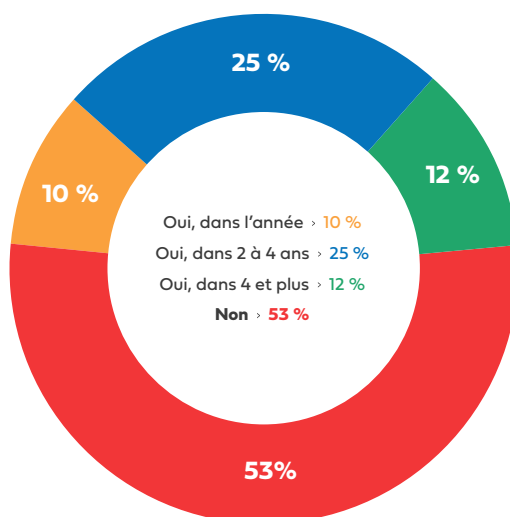
Rénovation  
énergétique

## Enquête Hellio : 53 % des répondants n'envisagent pas la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour leur copropriété

### Les travaux de rénovation énergétique

Votre copropriété compte-t-elle réaliser des travaux de rénovation énergétique ?

A tous, en %



La majorité des répondants n'envisagent pas la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour leur copropriété (53 %), faute de recommandations et d'informations sur les travaux de rénovation énergétique.

Il est pourtant urgent de sensibiliser les copropriétés puisque 4,8 millions de passoires énergétiques (habitat collectif et maisons individuelles) devront être rénovées d'ici 2028.

**Pour le secteur du logement, responsable de 15 % des émissions de gaz à effet de serre, les défis à relever sont nombreux et complexes pour atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050 fixé par la loi de transition énergétique de 2015.**

**Encore plus pour les copropriétés où la prise de décision collective n'est jamais aisée.**

**Mais avec la loi Climat et résilience, plus le choix ! Les copropriétés vont devoir prendre le pas de la rénovation énergétique, sous peine de se heurter à des sanctions, comme la future interdiction de location des passoires énergétiques à partir de 2025. Cette loi, promulguée le 22 août 2021, cible particulièrement la gestion locative et les copropriétés. Deux univers en interconnexion car 60 % des logements dans les grandes villes sont la propriété d'investisseurs et sont donc occupés par des locataires. Face à l'urgence climatique, la rénovation énergétique globale et performante est considérée comme le seul moyen d'atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050.**

**Conscient que ces obligations vont fortement impacter les copropriétés, Hellio, acteur de référence de la maîtrise de l'énergie, a souhaité sonder leur perception des travaux de rénovation énergétique et évaluer leur connaissance des aides. Cette enquête, réalisée en ligne entre le 15 août et le 30 septembre 2021 à laquelle 300 copropriétaires, membres et responsables de conseils syndicaux répartis sur toute la France ont répondu, laisse apparaître que la tâche est immense !**

**Pour commenter les résultats de cette étude, Hellio a réuni, autour d'Henry Buzy-Cazaux, président fondateur de l'IMSI (Institut du management des services immobiliers), des experts du secteur des services immobiliers, dans le cadre d'une table ronde le 20 octobre 2021 : Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS, Estelle Baron, directrice des projets Soliha, José de Juan Mateo, directeur délégué Procvivis Immobilier - Réseau immo de France et Tanguy Dupont, directeur du pôle habitat collectif de Hellio.**



**FP&A - Service Presse Hellio**

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2  
Parc des Erables - 78230 LE PECQ  
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65  
[celine@fpa.fr](mailto:celine@fpa.fr)

**Hellio**

48, rue Cambon - 75001 Paris  
Tél. : 01 44 56 67 27  
[servicepresse@hellio.com](mailto:servicepresse@hellio.com)  
[hellio.com](http://hellio.com)

# La rénovation énergétique des copropriétés : un enjeu de taille

## Un enjeu réglementaire

Alors que beaucoup d'assemblées générales n'ont pu se tenir ou se sont tenues à distance avec tous les freins inhérents, en raison du contexte sanitaire, les copropriétés ont pourtant la lourde tâche de s'engager sur le chemin de la rénovation énergétique et doivent expérimenter **un certain nombre de réformes votées dans le cadre de la loi Climat et résilience** :

- > Un **DPE** devenu opposable et à double seuil (émission de CO2 et efficacité énergétique) depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021,
- > Un **audit énergétique obligatoire** pour les logements G, F, E et D à partir de 2022 (1<sup>er</sup> janvier 2022 pour les logements de classes F ou G ; 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les logements de classe E ; 1<sup>er</sup> janvier 2034 pour les logements de classe D),
- > Un **échancier sur l'interdiction de location des logements les plus énergivores** (G en 2025, F en 2028, E en 2035),
- > Un **nouveau calcul du fonds travaux**,
- > Le **Plan Pluriannuel de Travaux obligatoire**.

Concrètement, ce sont **23 millions de logements classés de G à D** (habitat collectif et maisons individuelles), **qui doivent être rénovés** car le législateur ne s'est pas limité à l'éradication des passoires thermiques (4,8 millions).

## Un enjeu financier

Outre l'obligation réglementaire, **les charges de copropriété trimestrielles pèsent lourd** dans le budget des ménages : 749 € en moyenne en 2020<sup>1</sup>.

Selon les résultats de l'enquête Hellio, **près d'1 répondant sur 2 (49 %) estime que le poids de l'énergie est supérieur à 20 % des charges**. Une proportion qui devrait encore s'accroître dans le contexte actuel de la hausse des prix de l'énergie si aucun travaux n'est entrepris dans les copropriétés.

<sup>1</sup> <https://www.pap.fr/actualites/copropriete-les-charges-reculent-de-2-en-2019-2020/a22439>

## Des obstacles à surmonter

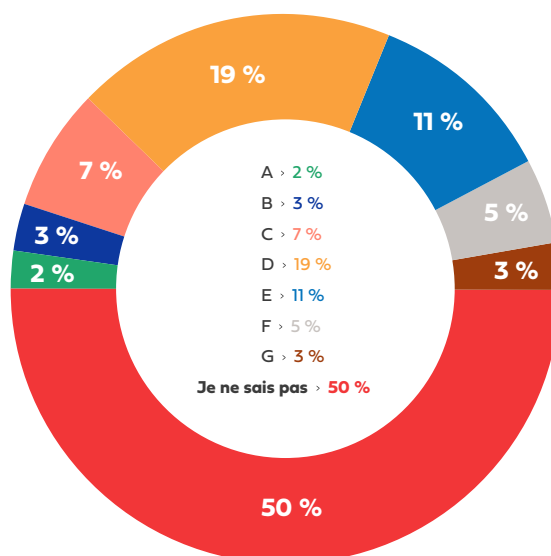
### La méconnaissance de la rénovation énergétique

Le premier enseignement de l'enquête réalisée par Hellio est la méconnaissance des copropriétés sur plusieurs sujets étroitement liés à la rénovation énergétique.

#### L'étiquette énergétique des copropriétés

Quelle est l'étiquette énergétique de votre copropriété ?

A tous, en %



50 % des répondants ne connaissent pas l'étiquette énergétique de leur copropriété. Avec le DPE obligatoire et l'interdiction de location des passoires énergétiques à partir de 2025, la connaissance des répondants sur l'étiquette de leur logement devrait s'améliorer.

**50 % des répondants ne connaissent pas l'étiquette énergétique de leur copropriété** et seuls 15 % estiment l'avoir prise en compte lors de leur achat. Pourtant, l'énergie devient de plus en plus une composante à prendre en compte. Cette prise en considération devrait logiquement évoluer avec la future interdiction de location des passoires énergétiques à partir de 2025 : **la valeur verte aura une influence sur le prix de vente d'un bien immobilier et sur sa location.** Mais face à cette future interdiction, le risque est que certains copropriétaires bailleurs envisagent plutôt de vendre, à l'image de Brigitte :

*« J'ai pris la décision de mettre en vente mon appartement parce qu'il y a trop de contraintes sans aucune information autour. J'aime les choses claires, on m'informe, je prends une décision. Aujourd'hui je n'ai pas d'information, c'est compliqué, je vends ! ».*

À la question « **Connaissez-vous la rénovation globale en copropriété ?** », **près de 3/4 des répondants ont répondu par la négative.**

**Même constat du côté des aides à la rénovation globale : 70 % ne les connaissent pas.** Des résultats peu surprenants puisque la rénovation globale est un axe du gouvernement depuis peu, MaPrimeRénov' copropriétés ayant été lancée il y a moins d'un an.

#### FP&A - Service Presse Hellio

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2  
Parc des Erables - 78230 LE PECQ  
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65  
celine@fpa.fr

#### Hellio

48, rue Cambon - 75001 Paris  
Tél. : 01 44 56 67 27  
servicepresse@hellio.com  
hellio.com

## Les freins pour faire voter les travaux de rénovation énergétique

Conséquence directe de la méconnaissance, convaincre les copropriétaires d'investir dans des travaux ambitieux n'est pas une tâche aisée ! **Les copropriétaires prennent trop peu souvent la décision d'engager des travaux de rénovation énergétique sauf pour des motifs financiers : la baisse des charges pour 78 % des répondants et la valeur du bien pour 69 %.** Ces résultats confirment bien que l'immobilier est le 1<sup>er</sup> poste d'investissement des Français.

### Les travaux de rénovation énergétique

Quelles sont vos motivations pour réaliser des travaux de rénovation énergétique ?

Aux personnes déclarant envisager la réalisation de travaux de rénovation énergétique (138 répondants), en % des réponses exprimées

78 %

Réduction de la consommation d'énergie (baisse des charges)

69 %

Préserver / améliorer la valeur de mon bien

53 %

Profiter des aides à la rénovation

38 %

Baisse des émissions de CO<sub>2</sub> / motif écologique

Les motifs financiers (baisse des charges 78 %, valeur du bien 69 %) sont les principales motivations des répondants à la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Ces résultats confirment bien que l'immobilier est le 1<sup>er</sup> poste d'investissement des Français.

Les répondants pouvaient choisir plusieurs réponses.

**Le principal frein au vote des travaux est financier** : ils sont jugés trop chers pour 75 % des répondants. La **complexité d'obtention des aides et le processus de décision** sont également des raisons avancées par les répondants.

*« Il y a une prime qui s'appelle PrimeRénov' qui permet aux propriétaires de financer des travaux d'économies d'énergie. Mais alors c'est incompréhensible ! J'ai été sur le site du gouvernement, c'est un déroulé incompréhensible en différents paragraphes de chiffres ! Donc je suis rentrée, j'ai déroulé et je suis sortie, et je ne sais toujours pas ! »,* s'agace Brigitte, copropriétaire bailleur.

## Les freins à la rénovation énergétique

Identifiez-vous des freins au sein de la copropriété pour faire voter des travaux de rénovation énergétique ? Si oui, précisez lesquels

A tous, en %

75 %

Les travaux de rénovation énergétique coûtent trop cher

48 %

Les démarches administratives pour obtenir les aides sont complexes

46 %

Le processus de décision prend trop de temps

15 %

Les travaux de rénovation énergétique demandent trop de temps

13 %

Réaliser des travaux chez soi peut être anxiogène

Les répondants pouvaient choisir plusieurs réponses.

Le principal frein aux travaux de rénovation énergétique est financier : ils sont jugés trop chers pour 75 % des répondants. Ils sont pourtant prêts à investir le montant du reste à charge dans des travaux de rénovation énergétique globale après déduction des aides (page 6 de cette étude). La complexité d'obtention des aides et le processus de décision sont également des raisons avancées par les répondants, preuve d'un besoin d'accompagnement.

## Les solutions pour surmonter les obstacles

### L'accompagnement des syndicats

Au cœur du processus de décision, les syndicats ont un rôle clé à jouer. Cependant, 82 % des répondants déclarent ne pas avoir eu de recommandations sur les travaux de rénovation énergétique pour leur copropriété de la part de leur syndic professionnel.

« Il nous faut des partenaires qui finalement gèrent pour nous toute la partie en amont du vote des travaux. Une fois que tout est géré avec le montant des travaux, les éventuelles aides qu'on peut avoir, le reste à charge, ça nous permet de pouvoir présenter en AG et là en général, c'est bien construit, ça passe ! Mais sans aide et sans de bons partenaires, on n'y arrive pas ! », témoigne Emmanuelle Thomas, gestionnaire de copropriétés au sein du Cabinet Thomas.



Danielle Dubrac  
Présidente de l'UNIS

Bien que le syndic soit là pour permettre aux copropriétaires d'avoir une vision plus longue (ils sont propriétaires de leur bien pendant 7 ans en moyenne), le besoin d'accompagnement est prépondérant pour leur apporter des préconisations et mobiliser les aides disponibles. Des conditions sine qua non pour convaincre les copropriétaires de passer à l'acte.

Un constat partagé par Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS, qui confirme que les syndicats doivent être accompagnés par des professionnels maîtrisant les aides afin de faire prendre la bonne décision au bon moment lors des assemblées générales. D'autant plus que l'année qui vient de s'écouler a été une année blanche, sans gros postes de travaux votés.

#### FP&A - Service Presse Hedio

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2  
Parc des Erables - 78230 LE PECQ  
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65  
celine@fpa.fr

#### Hedio

48, rue Cambon - 75001 Paris  
Tél. : 01 44 56 67 27  
servicepresse@hedio.com  
hedio.com

## La rénovation globale

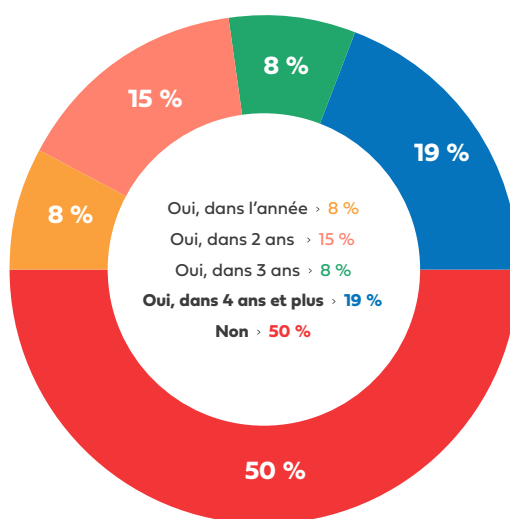
La priorité politique donnée à la rénovation énergétique des copropriétés se heurte à une demande de travaux insuffisamment stimulée. **53 % des répondants n'envisagent pas la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour leur copropriété et 50 % ne comptent pas réaliser la rénovation globale** alors que c'est l'une des solutions face à l'obligation de rénover les passoires énergétiques à partir de 2025. De plus, grâce à la rénovation globale, **les copropriétés pourraient réduire le montant des charges liées à l'énergie de 15 % minimum<sup>2</sup>.**

Pour ceux qui la projettent, elle n'est envisagée qu'à long terme pour 19 % (4 ans et plus) des répondants. Il y a pourtant urgence car les délais de prise de décision des copropriétés sont longs. **Selon HELLIO, le temps moyen de réalisation d'une rénovation globale est de 3 ans.**

## La rénovation globale

Projetez-vous de réaliser la rénovation globale de votre copropriété ?

A tous, en %



La majorité des répondants ne comptent pas réaliser la rénovation globale de leur copropriété, alors que c'est l'une des solutions face à l'obligation de rénover les passoires énergétiques à partir de 2025.

Pour ceux qui la projettent, elle n'est envisagée qu'à long terme pour 19 % (4 ans et plus) des répondants. Il y a pourtant urgence car les délais de prise de décision des copropriétés sont longs. Le temps moyen de réalisation d'une rénovation globale est de 3 ans, selon HELLIO.

L'étude réalisée par HELLIO laisse, toutefois, entrevoir des perspectives encourageantes. Lorsque les copropriétaires sont informés, ils identifient l'isolation thermique par l'extérieur comme le poste de travaux le plus efficace pour réaliser le plus d'économies d'énergie (48 %).

<sup>2</sup> Calcul basé sur une dépense énergétique de 400 €/par an.



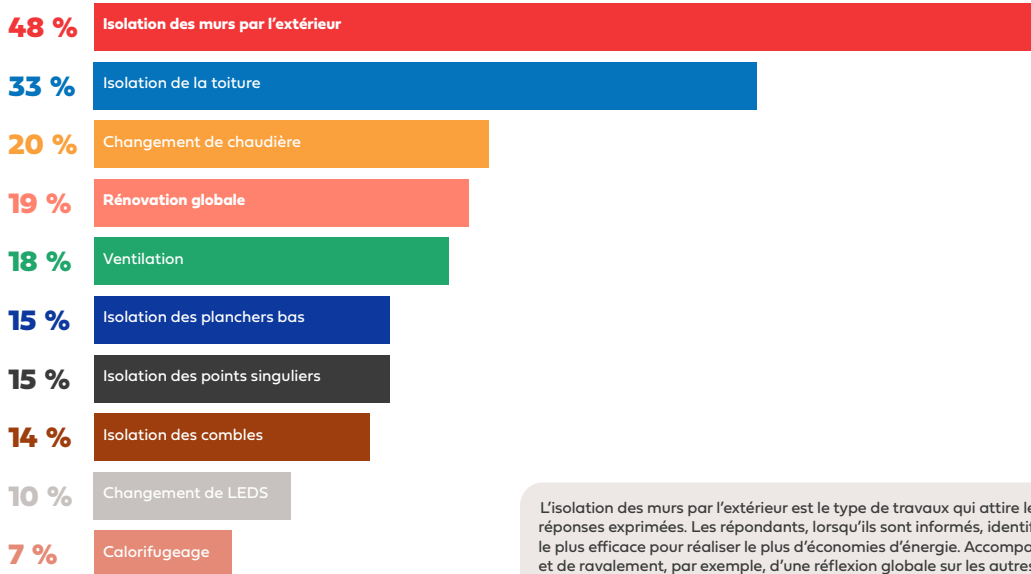
Tanguy Dupont  
Directeur des solutions HELLIO  
pour l'Habitat Collectif

« Accompagner un projet d'isolation et de ravalement, par exemple, d'une réflexion globale sur les autres travaux à envisager permettrait aux copropriétaires de bénéficier d'aides plus importantes grâce à la rénovation globale, tout en réalisant davantage d'économies d'énergie », souligne Tanguy Dupont, directeur des solutions HELLIO pour l'Habitat Collectif.

## Les travaux de rénovation énergétique

Votre copropriété compte réaliser des travaux de rénovation énergétique, quels types de travaux comptez-vous réaliser ?

Aux personnes déclarant envisager la réalisation de travaux de rénovation énergétique (138 répondants), en % des réponses exprimées



L'isolation des murs par l'extérieur est le type de travaux qui attire le plus avec 48 % des réponses exprimées. Les répondants, lorsqu'ils sont informés, identifient bien le poste de travaux le plus efficace pour réaliser le plus d'économies d'énergie. Accompagner un projet d'isolation et de ravalement, par exemple, d'une réflexion globale sur les autres travaux à envisager permettrait aux copropriétaires de bénéficier d'aides plus importantes grâce à la rénovation globale, tout en réalisant davantage d'économies d'énergie.

La rénovation globale arrive en 4<sup>ème</sup> position du top 10 des travaux de rénovation énergétique. Un signal positif témoignant d'un début de prise de conscience.

Les répondants pouvaient choisir plusieurs réponses.

La rénovation globale arrive en 4<sup>ème</sup> position du top 10 des travaux de rénovation énergétique cités. Un signal positif témoignant d'un début de prise de conscience.

Le concept de rénovation globale est accepté par tous les intervenants du débat même si certains ne l'envisagent pas comme une solution de massification.



Estelle Baron  
Directrice des projets Soliha

Pour Estelle Baron, directrice des projets Soliha, cette démarche ambitieuse laisse trop de résidences de côté (notamment les petites) et doit passer par un audit solide qui permet de voir jusqu'où il est possible d'aller au regard de la typologie des copropriétaires. Une rénovation par étape peut être plus appropriée dans certaines copropriétés, d'autant qu'il ne faut pas oublier les autres postes de travaux d'entretien à réaliser, en particulier dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

### FP&A - Service Presse HELLIO

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2  
Parc des Erables - 78230 LE PECQ  
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65  
celine@fpa.fr

### HELLIO

48, rue Cambon - 75001 Paris  
Tél. : 01 44 56 67 27  
servicepresse@hellio.com  
hellio.com





José de Juan Matéo  
Directeur délégué Procvivis immobilier,  
Réseau Immo de France

Pour José de Juan Mateo, directeur délégué Procvivis Immobilier, Réseau Immo de France, la marche est trop haute ! Il doute de la capacité de la plupart des résidences d'atteindre les 35 % minimum de gains énergétiques requis pour bénéficier de MaPrimeRénov' copropriétés. C'est la raison pour laquelle il milite pour un abaissement du seuil à 20 %. On retiendra la phrase de José de Juan Mateo qui a travaillé sur le sujet avec Procvivis Lab' : « *Le mieux est l'ennemi du bien !* ».

## Faire émerger les instruments de financement pour la rénovation globale

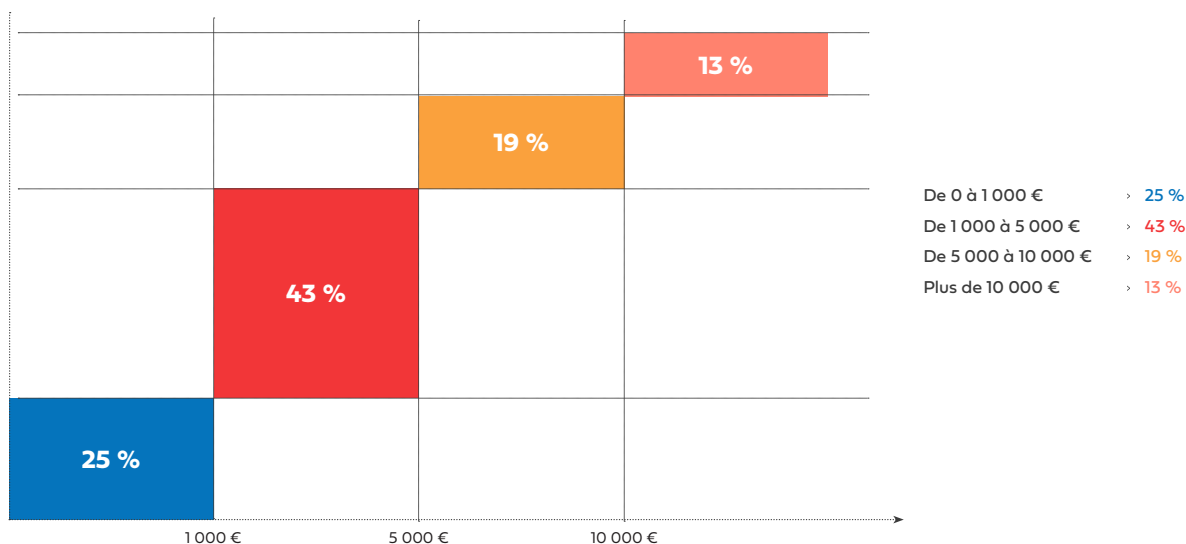
Plus économique au final, une rénovation globale et performante est aussi plus difficile à faire voter car la décision est prise sur la base d'un coût global.

Le rapport Sichel a chiffré en moyenne le coût de la rénovation par logement à 15 000 € en habitat collectif, un montant sous-estimé selon les intervenants. Il n'en reste pas moins que **75 % des répondants de l'enquête Hellio se disent prêts à allouer 5 000 € aux travaux de rénovation énergétique, soit le montant moyen du reste à charge par copropriétaire d'une rénovation globale après déduction des aides (MaPrimeRénov', CEE), selon Hellio.**

## Les travaux de rénovation énergétique

Quel budget seriez-vous prêt à allouer aux travaux de rénovation énergétique dans les 5 prochaines années ?

A tous, en %



75 % des répondants sont prêts à dépenser le montant moyen du reste à charge\* d'une rénovation énergétique globale après déduction des aides (MaPrimeRénov' et CEE).

\* Estimé à 5 000 euros

### FP&A - Service Presse Hellio

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2  
Parc des Erables - 78230 LE PECQ  
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65  
[celine@fpa.fr](mailto:celine@fpa.fr)

### Hellio

48, rue Cambon - 75001 Paris  
Tél. : 01 44 56 67 27  
[servicepresse@hellio.com](mailto:servicepresse@hellio.com)  
[hellio.com](http://hellio.com)

« MaPrimeRénov copropriétés permet de financer 25 % du montant des travaux, à condition d'atteindre les 35 % minimum de gains énergétiques. À cela s'ajoutent les Certificats d'Économies d'Énergie, une aide privée financée par fournisseurs d'énergie, à hauteur de 10 à 20 % du montant des travaux », détaille Tanguy Dupont. Mais la majorité des répondants ne connaissent pas les aides à la rénovation globale, preuve d'un besoin de simplification pour les rendre plus accessibles et en faire un élément déclencheur.

Se pose aussi la **question du financement du reste à charge des ménages les plus modestes et les plus âgés qui rencontrent le problème d'accès au crédit**. Les banques montrent peu d'appétence pour le financement de la rénovation énergétique, jugée peu rentable au regard des contraintes techniques imposées, même si l'appréhension de ces dispositifs par les banques évolue positivement, avec notamment l'instauration du **prêt avance rénovation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022**.

### **La proposition de Hellio : expérimenter le modèle d'accompagnement proposé par France Stratégie, un opérateur ensemblier agréé par l'Etat qui proposerait une solution de tiers financement**

Ces « opérateurs ensemble », entreprises privées ou des sociétés d'économie mixtes sélectionnées par les autorités publiques établiraient le diagnostic de performance énergétique du logement et la rentabilité anticipée de l'opération. Ils avanceraient le financement des travaux et les réaliseraient puis se rembourseraient mensuellement sur la baisse de la facture énergétique, en captant 3/4 des économies. Labellisés et adossés à une garantie publique, ils devront gagner la confiance des ménages qui n'auraient, eux, aucun frais à avancer.

Le schéma du financement est inédit : faire porter le financement sur l'opérateur, qui se rembourse et génère la marge de son contrat de prestation à partir des économies d'énergie réalisées. L'opérateur se porte dès lors garant de ces économies, via un Contrat de Performance Énergétique (CPE).

La source de financement pourrait provenir de fonds spécialisés, des green bonds, par exemple. Le dispositif serait par ailleurs sécurisé par une garantie publique. A noter : l'opérateur se finançant sur les économies d'énergie aurait la bonne incitation pour accompagner le ménage, le former et l'aider à réaliser les économies qui ne dégradent pas son confort.

#### **FP&A - Service Presse Hellio**

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2  
Parc des Erables - 78230 LE PECQ  
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65  
[celine@fpa.fr](mailto:celine@fpa.fr)

#### **Hellio**

48, rue Cambon - 75001 Paris  
Tél. : 01 44 56 67 27  
[servicepresse@hellio.com](mailto:servicepresse@hellio.com)  
[hellio.com](http://hellio.com)

En conclusion, les intervenants s'accordent à dire que cette solution est intéressante mais que cela ne peut être qu'un outil parmi d'autres car elle ne répond pas à tous les types de copropriétés (petites tailles, centres anciens, copropriétés où le chauffage n'est pas collectif, etc.).



Henry Buzy-Cazaux  
Président fondateur de l'IMSI

*« Je trouve qu'on a mis en avant des problèmes mais aussi beaucoup de solutions sur la base de ce que pensent les propriétaires et les professionnels sur le terrain. On n'a pas négligé la réalité, elle nous a servi de tremplin pour ce débat », conclut Henry Buzy-Cazaux.*

**Retrouvez le replay du débat Hellio à l'adresse :**

<https://youtu.be/Xk7xudPa6eQ>

## À propos de Hellio



Engagé depuis 2008, Hellio est l'acteur de référence de la maîtrise de l'énergie. Pionnier du marché des économies d'énergie en France (métropole et Outre-Mer), Hellio ambitionne de permettre au plus grand nombre de maîtriser son énergie : le groupe se démarque par le savoir-faire, l'innovation et la culture métiers de ses équipes sur toute la chaîne de valeur de l'efficacité énergétique. Avec son réseau d'artisans RGE agréés, Hellio œuvre pour simplifier les démarches et apporter des solutions sur-mesure pour tous les consommateurs d'énergie - des particuliers aux entreprises, en passant par les collectivités locales - et ce pour tous les types de bâtiments et leurs équipements.

Indépendant, expert et ancré dans la transition énergétique au quotidien, Hellio prend part à l'effort de relance pour faire de l'énergie de demain, une énergie positive et d'impact, au service de tous.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur [www.hellio.com](http://www.hellio.com)

### FP&A - Service Presse Hellio

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2  
Parc des Erables - 78230 LE PECQ  
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65  
[celine@fpa.fr](mailto:celine@fpa.fr)

### Hellio

48, rue Cambon - 75001 Paris  
Tél. : 01 44 56 67 27  
[servicepresse@hellio.com](mailto:servicepresse@hellio.com)  
[hellio.com](http://hellio.com)