

Rénovation thermique des copropriétés privées :

Comprendre les conditions de réussite et de blocage



Robin Collet

PRI 2025-2026

DAE – option réseau

Sous la direction de Éric Thomas

Contexte

La rénovation énergétique du parc bâti est un levier central des politiques climatiques.

« En France, le secteur du bâtiment représente environ 45 % de la consommation d'énergie finale et 28 % des émissions nationales de gaz à effet de serre »

(Ministère de la Transition écologique, 2023)

Si le logement social a engagé des rénovations programmées, les copropriétés privées restent difficilement mobilisables, malgré la montée en puissance des aides publiques.

La littérature montre que ces difficultés relèvent moins de contraintes techniques que d'un processus de décision collective complexe, marqué par l'hétérogénéité des copropriétaires et l'instabilité de la gouvernance (BrisePierre, 2011 ; 2014).

Problématique

Pourquoi certaines copropriétés privées parviennent-elles à engager une rénovation énergétique globale, tandis que d'autres restent durablement bloquées, malgré un cadre institutionnel commun ?

Copropriété « Les Églantines » (Bordeaux Métropole)



Structurels : Forts
Organisationnels : Moyens
Institutionnels : Très forts
Aboutissement : ✓

Tour de l'Aubépin (Chalon-sur-Saône)



Structurels : Modérés
Organisationnels : Forts
Institutionnels : Forts
Aboutissement : ✓

Copropriété du 63 quai de la Seine (Paris 19^e)



Structurels : Modérés
Organisationnels : Forts
Institutionnels : Forts
Aboutissement : ✓

Grande copropriété de Ménival (Saint-Priest, métropole de Lyon)



Structurels : Forts
Organisationnels : Faibles
Institutionnels : Moyens
Aboutissement : ✗

Méthodologie

Méthodologie d'analyse

- Approche : étude qualitative par études de 4 cas
- Méthode : analyse comparative des trajectoires de rénovation

Facteurs analysés

• Facteurs structurels :

taille de la copropriété (nombre de logements), ancienneté du bâti

• Facteurs organisationnels :

gouvernance collective, acteurs moteurs, portage du projet

• Facteurs institutionnels

aides mobilisées, niveau d'accompagnement public

Trois modalités d'aboutissement analysées :

- ✗ Blocage durable
- ⚠ Rénovation partielle ou différée
- ✓ Rénovation globale aboutie

Résultats

- Les facteurs structurels n'expliquent pas l'issue à eux seuls
- Les facteurs organisationnels sont déterminants
- L'encadrement institutionnel peut :
 - compenser une organisation moyenne
 - mais pas une désorganisation forte

Typologie synthétique des trajectoires de rénovation

- Facteurs organisationnels forts + facteurs institutionnels suffisants
 - ✓ Rénovation thermique globale aboutie
- Facteurs organisationnels moyens + facteurs institutionnels forts
 - ⚠ Rénovation partielle ou différée
- Facteurs organisationnels faibles + facteurs institutionnels suffisants
 - ⚠ Rénovation partielle ou différée
 - ✗ Blocage durable