

Projet Recherche Innovation (PRI) 2025-2026

Rénovation thermique des copropriétés privées :

Comprendre les conditions de réussite et de blocage



Sous la direction d'Éric Thomas

Auteur: Robin Collet

Rénovation thermique des copropriétés privées

Comprendre les conditions de réussite et de blocage

Directeur de recherche

Éric Thomas

2025-2026

Auteur

Robin Collet

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

AVERTISSEMENT SUR L'UTILISATION DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

Ce travail a été réalisé avec l'appui d'un outil d'intelligence artificielle de type génératif (ChatGPT), utilisé comme outil d'aide à la rédaction et à la reformulation de l'ensemble du manuscrit. L'intégralité des paragraphes a ainsi fait l'objet d'un travail de reformulation visant à améliorer la clarté, la cohérence et la qualité rédactionnelle du document.

Cet usage s'est toutefois strictement limité à la mise en forme du discours et à l'amélioration de l'expression écrite. Le contenu scientifique du travail incluant la définition de la problématique, la formulation des hypothèses, le cadre théorique mobilisé, le choix de la méthodologie, l'analyse des études de cas et l'interprétation des résultats repose exclusivement sur un travail personnel.

Ce contenu est le résultat de réflexions menées en lien étroit avec l'encadrant pédagogique, ainsi que des échanges et remarques issus des présentations intermédiaires du travail, réalisées dans le cadre du séminaire de recherche devant les enseignants et les camarades de promotion.

L'intelligence artificielle n'a à aucun moment été utilisée comme un substitut à la réflexion, à l'analyse ou à la production de connaissances, mais comme un outil de soutien rédactionnel. L'ensemble des choix scientifiques, des raisonnements développés et des conclusions présentées relèvent de la seule responsabilité de l'auteur.

Formation par la recherche, Projet recherche innovation en génie de l'Aménagement et de l'Environnement

La formation au génie de l'aménagement et de l'environnement, assurée par le département aménagement et environnement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme, de l'aménagement des espaces fortement à faiblement anthropisés, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement et de l'environnement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet recherche innovation (PRI) situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Dynamiques et Actions Territoriales et Environnementales de l'UMR 7324 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne sur la base du Système Universitaire de Documentation (SUDOC), les mémoires à partir de la mention bien.

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à exprimer ma sincère gratitude à Monsieur Éric THOMAS, pour sa disponibilité, la qualité de son accompagnement et la pertinence de ses conseils tout au long de ce projet de fin d'études. Son expertise et sa guidance ont constitué un appui précieux dans la construction de la réflexion et ont largement contribué à l'élaboration de ce mémoire.

Je souhaite également remercier Madame Lehec pour ses enseignements en méthodologie de la recherche, qui m'ont conduit à interroger à plusieurs reprises mes choix et mes hypothèses. Les cours dispensés ainsi que le séminaire de recherche ont représenté une étape structurante dans la maturation et la consolidation de ce travail.

Enfin, je remercie chaleureusement ma famille et mes amis pour leur soutien constant, leurs encouragements et leur présence tout au long de ce parcours académique. Leur appui a constitué un véritable pilier dans la réalisation de ce projet.

SOMMAIRE

Introduction	9
ÉTAT DE L'ART	11
I. Rénovation thermique : une différence structurelle entre logement social et copropriétés privées	11
1.1. Dans le logement social : une décision centralisée et programmable	11
1.2. En copropriété privée : une décision collective incertaine et réversible	12
1.3. Enseignements de la comparaison : une contrainte de gouvernance au cœur du problème	13
II. Les freins à la rénovation thermique en copropriété privée	14
2.1. Une gouvernance collective structurellement contraignante	14
2.2. Des freins économiques indissociables des capacités organisationnelles	15
2.3. Le rôle ambivalent des acteurs intermédiaires	15
2.4. L'accumulation et l'interdépendance des freins : des situations d'inaction durable	16
III. L'hétérogénéité du parc des copropriétés privées et ses effets sur les trajectoires de rénovation	17
3.1. La diversité des tailles de copropriétés : entre fragilité et complexité décisionnelle	17
3.2. L'ancienneté du bâti et les contraintes techniques associées	17
3.3. La capacité organisationnelle comme facteur de différenciation des trajectoires	18
IV. Les leviers institutionnels de la rénovation thermique en copropriété privée et leurs limites	19
4.1. La montée en puissance des dispositifs publics de soutien	19
4.2. L'accompagnement comme levier central de l'action publique	21
4.3. Des dispositifs efficaces mais inégalement mobilisés	21
4.4. Les limites structurelles de l'approche institutionnelle	21
Conclusion de l'état de l'art	22
Travail de recherche	25
I. Méthodologie de la recherche	25
1.1. Choix d'une approche qualitative par étude de cas	25
1.2. Sources mobilisées et matériaux d'analyse	25
1.3. Sélection des études de cas	26
II. Présentation des études de cas	27
2.1. Cas 1 – Grande copropriété de Ménival (Saint-Priest, métropole de Lyon)	27
2.2. Cas 2 – Copropriété du 63 quai de la Seine (Paris 19 ^e)	28
2.3. Cas 3 – Tour de l'Aubépin (Chalon-sur-Saône)	29
2.4. Cas 4 – Copropriété « Les Églantines » (Bordeaux Métropole)	30

III. Grille d'analyse des trajectoires de rénovation thermique	31
3.1. Principes généraux de la grille d'analyse	31
3.2. Variables structurelles	32
3.3. Variables organisationnelles	32
3.4. Variables institutionnelles	33
3.5. Variable de résultat : qualification des trajectoires de rénovation	33
IV. Analyse croisée des trajectoires de rénovation thermique	35
4.1. Des trajectoires contrastées dans un cadre institutionnel commun	35
4.2. Le rôle limité des facteurs structurels pris isolément	36
4.3. La capacité organisationnelle comme facteur central des trajectoires	36
4.4. Le rôle structurant mais conditionnel de l'accompagnement institutionnel	37
4.5. Les moments critiques de la décision collective	37
V. Hiérarchisation des facteurs explicatifs des trajectoires de rénovation	38
5.1. La primauté des facteurs organisationnels	38
5.2. Le rôle intermédiaire des facteurs institutionnels	39
5.3. Les facteurs structurels comme contraintes initiales	39
VI. Typologie hiérarchisée des trajectoires de rénovation thermique en copropriété privée	40
6.1. Trajectoire de rénovation thermique globale aboutie	40
6.2. Trajectoire de rénovation partielle ou différée	41
6.3. Trajectoire de blocage durable	41
Conclusion générale	42
Bibliographie	44
Travaux scientifiques et ouvrages papiers	44
Documents institutionnels et rapports publics	45

Introduction

La rénovation énergétique du parc immobilier constitue aujourd’hui un enjeu majeur à la croisée des priorités environnementales, économiques et sociales. 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). Cette place centrale du bâti dans le bilan énergétique national explique que la rénovation des logements soit devenue un levier prioritaire de l’action publique, notamment dans le cadre de la Stratégie nationale bas-carbone, qui fixe un objectif de neutralité carbone à l’horizon 2050.

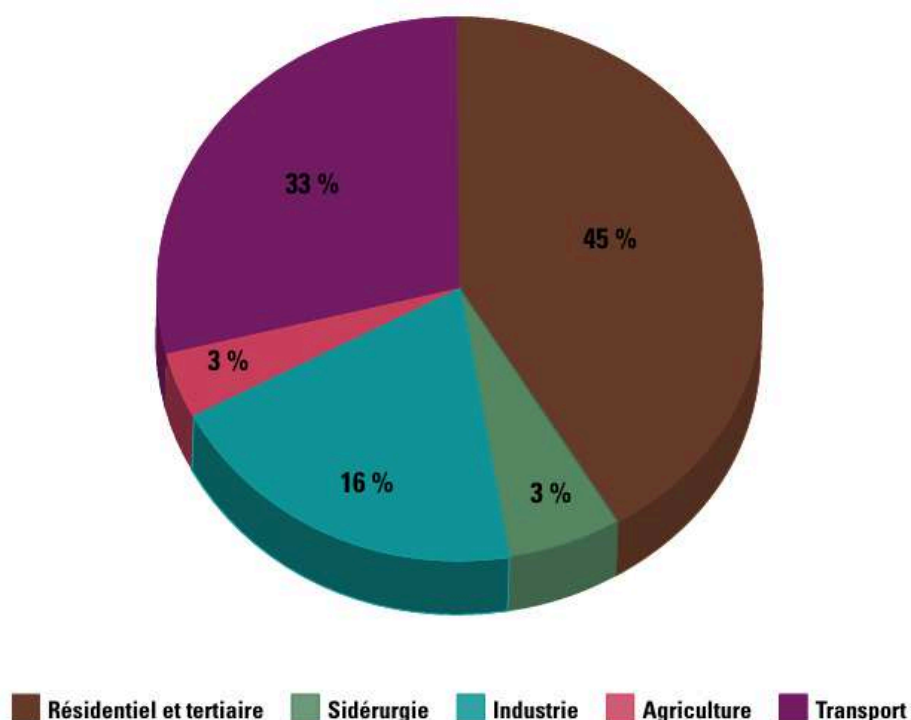


Figure 1: Part des consommations énergétiques par secteurs d'activités
Source : POUGET Consultants (2017)

Depuis une dizaine d’années, les politiques publiques ont engagé une montée en puissance des dispositifs de soutien à la rénovation énergétique, en mobilisant des instruments financiers, réglementaires et techniques de plus en plus structurés. Les résultats les plus visibles ont été observés dans le secteur du logement social, qui bénéficie de conditions organisationnelles spécifiques : une propriété unifiée, une gestion centralisée et une capacité à inscrire les investissements dans des stratégies patrimoniales de long terme. Dans de nombreux territoires, cette configuration a permis la mise en œuvre de campagnes de réhabilitation thermique d’ampleur, intégrées aux politiques locales de l’habitat et aux stratégies urbaines.

À l'inverse, le parc privé, qui représente plus de 70 % des logements en France (ONRE, 2022), demeure plus difficile à mobiliser. Il se caractérise par un émiettement de la propriété, une grande hétérogénéité du bâti et des mécanismes de décision et de financement complexes. Au sein de ce parc, les copropriétés privées occupent une place centrale : elles regroupent près de 8 millions de logements, soit environ un tiers du parc résidentiel privé (ANAH, 2022). Malgré leur poids quantitatif et leur potentiel de gains énergétiques, elles apparaissent structurellement plus difficiles à engager dans des démarches de rénovation énergétique ambitieuses.

Dans ce contexte, le projet de fin d'études de Corentin Jacquet (2023–2024) a analysé la rénovation thermique à partir du cas des maisons pavillonnaires privées, majoritairement construites entre les années 1950 et 1980. Ce travail a mis en évidence les caractéristiques spécifiques de ce segment du parc, les freins techniques et économiques rencontrés par les ménages propriétaires, ainsi que plusieurs leviers d'action permettant d'engager des rénovations énergétiques performantes à l'échelle individuelle. Il a notamment montré que, malgré l'existence de dispositifs publics communs, les trajectoires de rénovation demeurent très différenciées selon les capacités d'investissement, la perception des bénéfices et l'accompagnement mobilisé.

Le présent travail s'inscrit dans la continuité directe de cette réflexion, tout en opérant un changement d'échelle et de configuration résidentielle. Il propose de déplacer l'analyse du logement individuel vers le logement collectif privé, qui constitue un autre segment clé du parc résidentiel privé mais relève de logiques de décision fondamentalement différentes. Contrairement aux maisons individuelles, les copropriétés reposent sur une gouvernance collective, dans laquelle toute décision engageant des travaux doit être votée en assemblée générale, selon des règles juridiques et financières strictes.

Cette spécificité introduit des enjeux organisationnels, sociaux et décisionnels propres, susceptibles de freiner, retarder ou bloquer les projets de rénovation énergétique, indépendamment des contraintes techniques ou financières. Malgré l'existence de dispositifs publics communs, les trajectoires de rénovation observées dans les copropriétés privées apparaissent ainsi particulièrement hétérogènes, allant de projets globaux aboutis à des situations de blocage durable.

L'objectif de ce travail est d'analyser ces trajectoires différenciées de rénovation thermique en copropriété privée, en s'intéressant plus particulièrement au rôle des capacités organisationnelles et à leur articulation avec les dispositifs institutionnels existants.

ÉTAT DE L'ART

I. Rénovation thermique : une différence structurelle entre logement social et copropriétés privées

1.1. Dans le logement social : une décision centralisée et programmable

Dans le secteur du logement social, la rénovation thermique s'inscrit dans une organisation marquée par l'existence d'un acteur central : le bailleur social. En tant que propriétaire unique, celui-ci assure la gestion, l'entretien et l'investissement sur l'ensemble de son parc. Les habitants, en tant que locataires, ne participent pas directement aux décisions relatives aux travaux, qui relèvent des choix de gestion et de stratégie patrimoniale du bailleur (Brisepierre, 2011).

Cette configuration organisationnelle facilite la mise en œuvre de rénovations énergétiques planifiées. Les interventions peuvent être programmées sur plusieurs années et articulées à d'autres objectifs de gestion du bâti : amélioration du confort, maîtrise des charges, remise à niveau technique des équipements, voire requalification urbaine dans le cadre d'opérations plus larges. La rénovation énergétique peut ainsi être intégrée à des trajectoires d'investissement de long terme, portées par des services internes (ou des prestataires) disposant de compétences techniques, juridiques et financières. Cette capacité de programmation explique que les politiques publiques aient fréquemment mobilisé le parc social comme support d'opérations de réhabilitation thermique à grande échelle.

Pour autant, cette centralisation ne signifie pas que les habitants soient totalement absents du processus. Des tensions peuvent apparaître entre priorités gestionnaires et attentes des locataires, notamment lorsque les travaux impliquent des nuisances, des changements d'usage ou des évolutions de charges. Toutefois, la séparation entre décideur et occupant réduit l'incertitude décisionnelle : la réalisation des travaux dépend essentiellement de la stratégie du bailleur, et non d'un consensus à construire entre une multiplicité d'acteurs aux intérêts divergents.

1.2. En copropriété privée : une décision collective incertaine et réversible

À l'inverse, la rénovation thermique en copropriété privée repose sur un mode de gouvernance fondamentalement différent. L'immeuble appartient collectivement aux copropriétaires, et les décisions engageant des travaux relèvent du syndicat des copropriétaires, dont l'assemblée générale constitue l'instance juridiquement habilitée à

voter les opérations (Brisepierre, 2011 ; 2014). Cette règle de décision introduit une contrainte majeure : la rénovation énergétique ne dépend pas d'un acteur unique, mais de la capacité à construire un accord collectif.

Dans ce contexte, l'absence de pilotage patrimonial unifié rend la trajectoire d'investissement plus difficile à stabiliser. Les projets sont souvent discutés de manière ponctuelle, au fil des assemblées générales, et peuvent être remis en cause d'une année sur l'autre selon les évolutions du contexte (changement de copropriétaires, tensions internes, évolution des charges, actualisation des devis). Cette incertitude est renforcée par l'hétérogénéité des profils de copropriétaires : occupants, bailleurs ou investisseurs ne perçoivent pas de la même manière l'intérêt des travaux, ni leurs bénéfices attendus. Les arbitrages opposent fréquemment une logique d'investissement de long terme (réduction des consommations, valorisation patrimoniale, confort) et une logique de maîtrise du coût immédiat, centrée sur le niveau de reste à charge (Brisepierre, 2011).

La littérature met ainsi en évidence que la rénovation thermique en copropriété est particulièrement exposée aux conflits internes et aux difficultés de coordination. La question n'est pas uniquement de "choisir une solution technique", mais de rendre possible une décision collective engageante dans un cadre institutionnel contraint. À l'échelle nationale, cette complexité organisationnelle concerne un parc quantitativement majeur et contribue à expliquer pourquoi les copropriétés privées apparaissent globalement moins engagées dans des démarches de rénovation énergétique globale que le logement social (ANAH, 2022).

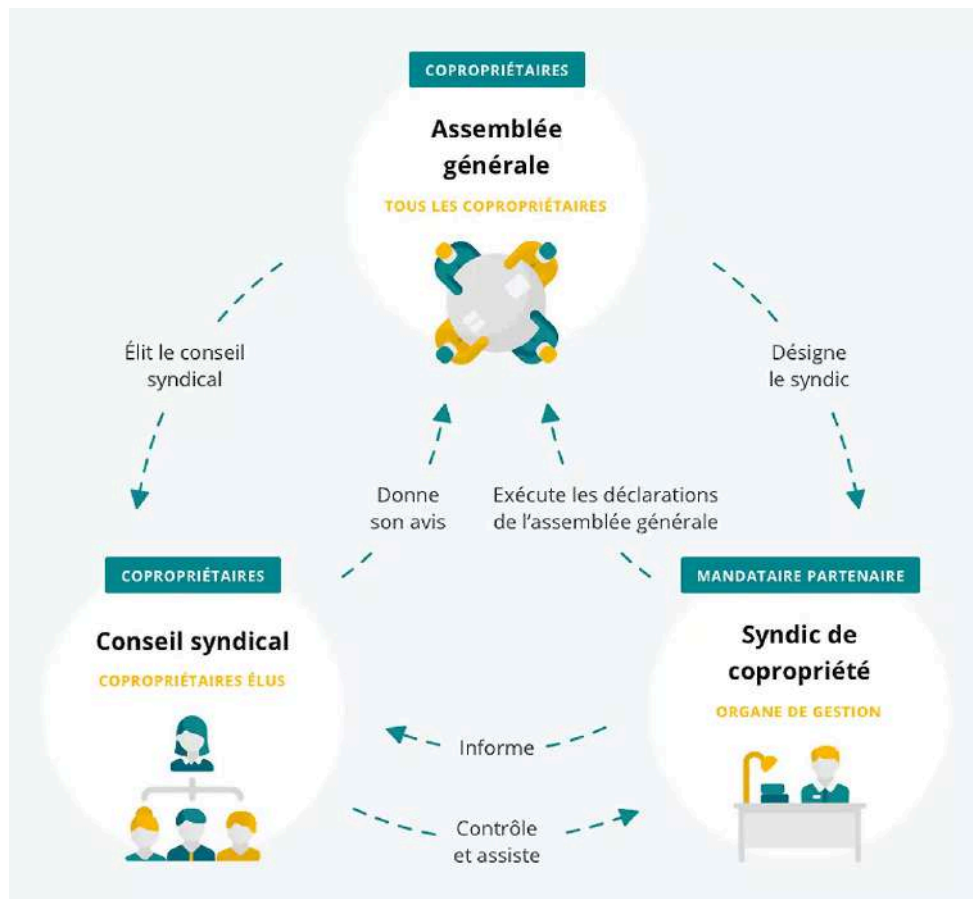


Figure 2: La gestion des travaux de copropriété
Source: [Du flair](#)

1.3. Enseignements de la comparaison : une contrainte de gouvernance au cœur du problème

La comparaison entre logement social et copropriétés privées met en évidence que les écarts de dynamique de rénovation thermique renvoient d'abord à des différences de gouvernance. Là où le logement social bénéficie d'une centralisation des décisions, d'une capacité de programmation et d'une ingénierie intégrée, la copropriété privée repose sur une décision collective fragmentée, sans vision patrimoniale unifiée et avec une forte réversibilité des choix.

Dans cette perspective, Brisepierre qualifie la rénovation thermique en copropriété d'« innovation organisationnelle », dans la mesure où elle suppose de transformer les modes de gestion et de décision existants pour rendre possible un investissement collectif de long terme (Brisepierre, 2014). Autrement dit, l'enjeu n'est pas seulement de financer ou de prescrire des travaux, mais de créer les conditions sociales et organisationnelles permettant leur adoption.

Cette distinction constitue un point d'entrée essentiel pour la suite de l'état de l'art. Elle conduit à analyser plus finement les freins à la rénovation thermique en copropriété privée, en montrant comment les contraintes économiques, techniques et institutionnelles s'articulent à une difficulté plus fondamentale : celle de la construction d'un consensus collectif et de la capacité d'action de la copropriété.

II. Les freins à la rénovation thermique en copropriété privée

Si la comparaison avec le logement social met en évidence une contrainte structurelle de gouvernance propre aux copropriétés privées, la littérature montre que cette contrainte se traduit concrètement par une série de freins à la rénovation thermique. Ces freins ne relèvent pas uniquement de difficultés techniques ou financières isolées, mais s'inscrivent dans un enchevêtrement de dimensions organisationnelles, économiques et institutionnelles, qui rendent le passage à l'action particulièrement incertain.

2.1. Une gouvernance collective structurellement contraignante

Le premier frein identifié par la littérature concerne la gouvernance collective propre aux copropriétés privées. Toute décision engageant des travaux de rénovation thermique doit être votée en assemblée générale, selon des règles de majorité définies par le droit de la copropriété. Cette procédure place la décision dans un cadre formel contraint, où l'adhésion collective constitue une condition indispensable à l'engagement des travaux (Brisepierre, 2011).

Or, les copropriétaires présentent des profils hétérogènes en termes de statut d'occupation, de ressources financières, d'horizon de détention du bien et de sensibilité aux enjeux énergétiques. Cette diversité rend la construction d'un consensus particulièrement fragile. Les coûts liés à la rénovation thermique sont immédiats et clairement identifiables, tandis que les bénéfices – économies d'énergie, amélioration du confort, valorisation patrimoniale – sont perçus comme incertains, différés et inégalement répartis. Cette asymétrie temporelle entre coûts et bénéfices fragilise l'adhésion collective et favorise des stratégies d'attentisme ou de blocage.

La littérature souligne que, dans ce contexte, de nombreuses copropriétés se limitent à une gestion réactive du bâti, centrée sur l'entretien courant et les réparations urgentes, sans engagement dans des projets de rénovation énergétique globale. La gouvernance collective, loin d'être un simple cadre juridique, constitue ainsi un frein structurel à la capacité de projection à long terme de la copropriété (PUCA, 2014 ; ANAH, 2022).

2.2. Des freins économiques indissociables des capacités organisationnelles

Le frein économique est souvent présenté comme l'obstacle principal à la rénovation thermique en copropriété privée. Les travaux nécessaires pour atteindre un gain énergétique significatif impliquent des investissements élevés à l'échelle du logement, particulièrement dans les immeubles anciens ou présentant des contraintes techniques spécifiques. Selon l'ADEME, une rénovation énergétique performante en copropriété représente en moyenne entre 15 000 et 30 000 euros par logement (ADEME, 2023).

Toutefois, la littérature montre que le frein économique ne peut être dissocié des capacités organisationnelles des copropriétés. Même lorsque les travaux sont économiquement rentables à long terme, ils ne sont pas systématiquement réalisés. Les arbitrages budgétaires se font à l'échelle individuelle, alors que la décision est collective, ce qui crée un décalage entre l'intérêt global du projet et les capacités contributives de certains copropriétaires (Charlier, 2014).

L'hétérogénéité des ressources financières constitue ici un facteur clé. La présence de copropriétaires modestes, de bailleurs peu enclins à investir ou de ménages âgés disposant d'une faible capacité d'endettement peut suffire à bloquer un projet, même lorsque des aides publiques sont mobilisables. Le reste à charge devient ainsi un point de cristallisation des tensions, et transforme la question financière en un problème organisationnel et social, bien plus qu'en un simple calcul économique.

2.3. Le rôle ambivalent des acteurs intermédiaires

La rénovation thermique en copropriété mobilise une pluralité d'acteurs intermédiaires : syndicats, bureaux d'études, opérateurs d'accompagnement, collectivités territoriales. Parmi eux, le syndic occupe une position centrale dans la gestion quotidienne de la copropriété et l'organisation des décisions collectives. Il assure la préparation des assemblées générales, la mise en concurrence des prestataires et le suivi administratif des projets.

Cependant, la littérature souligne le caractère ambivalent de ce rôle. Si certains syndicats s'investissent activement dans les projets de rénovation énergétique, d'autres se limitent à une gestion administrative minimale, sans porter de vision patrimoniale ou stratégique à long terme (Brisepierre, 2011). Cette variabilité contribue à renforcer les inégalités entre copropriétés, selon leur capacité à mobiliser une ingénierie compétente et proactive.

Les évaluations institutionnelles montrent que l'implication des acteurs intermédiaires constitue un facteur discriminant dans l'accès aux dispositifs d'aide et dans la réussite des

projets. Toutefois, ces acteurs ne peuvent se substituer entièrement à la gouvernance collective de la copropriété : leur efficacité dépend largement de l'existence d'un portage interne du projet et d'une capacité minimale de coordination entre copropriétaires (PUCA, 2014).

2.4. L'accumulation et l'interdépendance des freins : des situations d'inaction durable

Un apport central de la littérature est de montrer que les freins à la rénovation thermique en copropriété ne s'additionnent pas de manière linéaire, mais se renforcent mutuellement. Les difficultés organisationnelles limitent l'accès aux aides financières, ce qui augmente le reste à charge. Ce surcoût perçu renforce à son tour les résistances lors des votes en assemblée générale, et contribue à maintenir la copropriété dans une logique d'inaction (Briseperrière, 2014).

Ces mécanismes d'auto-renforcement expliquent l'existence de situations de blocage durable, dans lesquelles des copropriétés restent engagées pendant plusieurs années dans des phases d'étude ou de discussion sans jamais parvenir à franchir le seuil du vote des travaux. La rénovation thermique apparaît alors comme un processus fragile, exposé à de multiples points de rupture, plutôt que comme une trajectoire progressive et maîtrisée.

Cette accumulation de freins ne se manifeste toutefois pas de manière uniforme sur l'ensemble du parc des copropriétés privées. Elle dépend fortement des caractéristiques propres à chaque copropriété, telles que sa taille, son ancienneté, son mode de gestion ou sa capacité organisationnelle. Ces constats conduisent à interroger l'hétérogénéité du parc des copropriétés privées, qui constitue un élément central pour comprendre la diversité des trajectoires de rénovation observées.

III. L'hétérogénéité du parc des copropriétés privées et ses effets sur les trajectoires de rénovation

Les freins identifiés précédemment ne produisent pas des effets homogènes sur l'ensemble du parc des copropriétés privées. La littérature converge pour souligner que ce parc est profondément hétérogène, tant du point de vue des caractéristiques physiques du bâti que des capacités organisationnelles et financières des copropriétés. Cette diversité structurelle constitue un élément central pour comprendre la multiplicité des trajectoires de rénovation thermique observées, allant de situations de blocage durable à des rénovations globales abouties.

3.1. La diversité des tailles de copropriétés : entre fragilité et complexité décisionnelle

La taille de la copropriété constitue l'un des premiers facteurs de différenciation identifiés par la littérature. Les copropriétés de petite taille, souvent composées de moins d'une dizaine de lots, présentent des caractéristiques organisationnelles spécifiques. Elles sont fréquemment marquées par une gestion peu professionnalisée, un syndic bénévole ou faiblement impliqué, et des marges financières limitées. Ces éléments compliquent l'engagement de démarches de rénovation énergétique, qui nécessitent une ingénierie technique et administrative lourde (Brisepierre, 2011).

Dans ces petites copropriétés, la dépendance à l'engagement individuel de quelques copropriétaires est particulièrement forte. L'absence de portage du projet par un acteur moteur peut rapidement conduire à l'abandon des démarches, même lorsque les besoins énergétiques sont identifiés. Les travaux institutionnels soulignent que ces copropriétés cumulent plus fréquemment des difficultés de gestion, un entretien dégradé du bâti et une faible capacité à mobiliser les dispositifs d'aide existants (PUCA, 2014 ; ANIL, 2025).

À l'inverse, les grandes copropriétés disposent plus souvent de ressources organisationnelles et techniques, facilitant en théorie l'accès à l'ingénierie de projet et aux dispositifs de financement. Toutefois, cette capacité accrue s'accompagne d'une complexité décisionnelle élevée. La multiplicité des copropriétaires, la diversité des profils socio-économiques et l'éloignement entre gestionnaires et habitants rendent la construction d'un consensus plus difficile. Les études institutionnelles montrent que de nombreuses grandes copropriétés, notamment les grands ensembles construits dans les années 1960-1970, sont aujourd'hui qualifiées de « fragiles » ou « dégradées », malgré l'existence de dispositifs publics spécifiques (ANCT, 2023).

3.2. L'ancienneté du bâti et les contraintes techniques associées

L'ancienneté du bâti constitue un second facteur structurant de l'hétérogénéité du parc des copropriétés privées. Une part importante des immeubles collectifs a été construite avant l'entrée en vigueur des premières réglementations thermiques, en particulier avant 1975. Ces bâtiments présentent des performances énergétiques très inférieures aux standards actuels, liées à une enveloppe faiblement isolée, à des systèmes de chauffage anciens et à une ventilation souvent déficiente (ANIL, 2025).

Les copropriétés anciennes nécessitent ainsi des interventions lourdes pour atteindre des gains énergétiques significatifs, ce qui se traduit par des coûts élevés et des contraintes techniques importantes. Ces contraintes peuvent inclure des difficultés d'isolation par

l'extérieur, des contraintes patrimoniales en centre ancien ou des problématiques structurelles liées à l'état du bâti.

Toutefois, la littérature souligne que l'ancienneté du bâti ne constitue pas un facteur explicatif suffisant à elle seule. Des immeubles anciens peuvent faire l'objet de rénovations thermiques performantes lorsque les conditions organisationnelles et institutionnelles sont réunies. À l'inverse, des bâtiments plus récents peuvent rester durablement non rénovés en l'absence de portage collectif. L'ancienneté agit donc comme un facteur aggravant, mais non déterminant, des difficultés de rénovation.

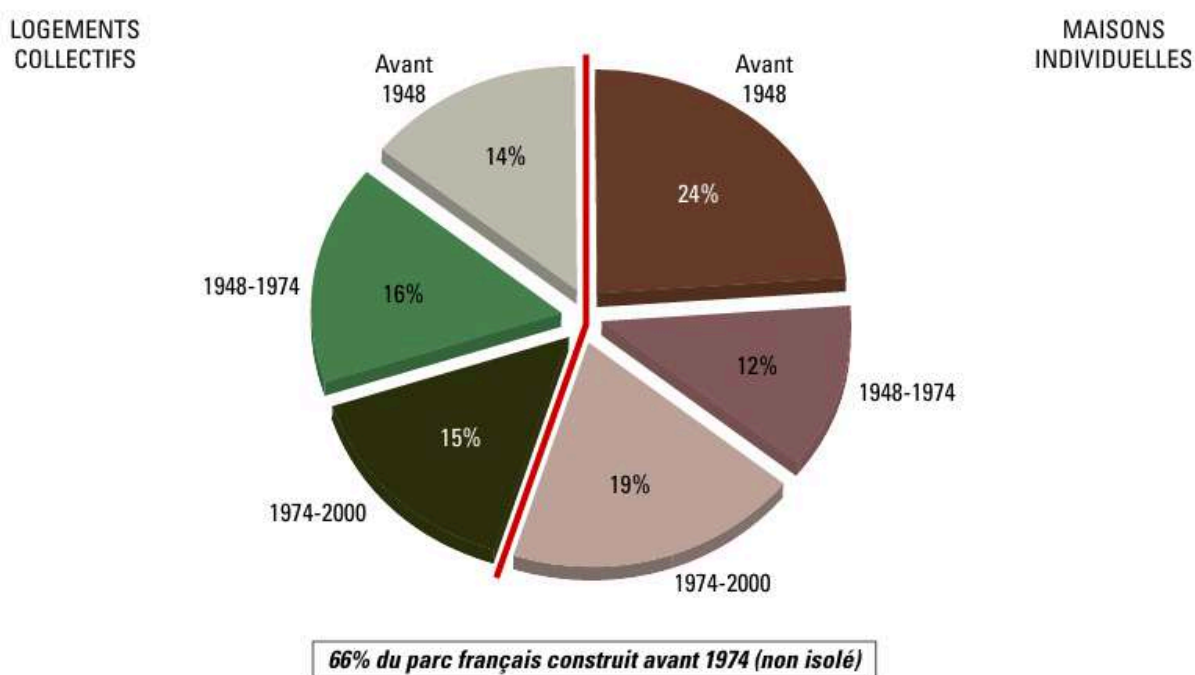


Figure 3: Répartition du parc résidentiel par familles de logements et par périodes de construction (nombre de logements)
Source: POUGET Consultants (2017)

3.3. La capacité organisationnelle comme facteur de différenciation des trajectoires

Au-delà de la taille et de l'ancienneté du bâti, la capacité organisationnelle des copropriétés apparaît comme un facteur déterminant dans la littérature. Elle renvoie à la manière dont les copropriétaires s'organisent collectivement, stabilisent leur gouvernance et mobilisent les ressources nécessaires à la conduite d'un projet de rénovation.

Cette capacité organisationnelle se manifeste notamment par l'implication du conseil syndical, la présence de copropriétaires moteurs capables de porter le projet dans la durée, la qualité de la relation avec le syndic et la capacité à structurer le processus décisionnel à

travers des audits énergétiques, une assistance à maîtrise d'ouvrage ou un suivi continu du projet (Brisepierre, 2011 ; 2014).

Les travaux montrent que des copropriétés aux caractéristiques structurelles comparables peuvent connaître des trajectoires de rénovation très différentes en fonction de ces éléments organisationnels. Certaines parviennent à transformer des contraintes initiales importantes en opportunités de rénovation, tandis que d'autres restent enfermées dans des logiques d'inaction durable.

IV. Les leviers institutionnels de la rénovation thermique en copropriété privée et leurs limites

Face aux difficultés structurelles, organisationnelles et économiques propres aux copropriétés privées, les pouvoirs publics ont progressivement mis en place un ensemble de dispositifs visant à encourager et accompagner la rénovation thermique du parc privé collectif. Ces leviers reposent sur des instruments financiers, réglementaires et organisationnels, et traduisent une reconnaissance institutionnelle croissante de la complexité de la rénovation énergétique en copropriété. Toutefois, la littérature et les évaluations institutionnelles montrent que ces dispositifs produisent des effets différenciés selon les configurations locales et les capacités internes des copropriétés.

4.1. La montée en puissance des dispositifs publics de soutien

Depuis le début des années 2010, les politiques publiques de rénovation énergétique ont connu une montée en puissance significative, avec un ciblage croissant du parc des copropriétés privées. Le dispositif MaPrimeRénov' Copropriété constitue aujourd'hui le principal outil national de soutien financier à la rénovation énergétique globale des immeubles collectifs privés. Il est complété par les certificats d'économies d'énergie (CEE), les dispositifs d'éco-prêt à taux zéro collectif, ainsi que par des aides locales mises en place par certaines collectivités territoriales.

CONDITIONS	AIDE POUR LA COPROPRIÉTÉ	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 %	30 % du montant HT des travaux, plafonné à 25 000 € par logement	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50 %	45 % du montant des travaux, plafonné à 25 000 € HT par logement	
Bonification « sortie de passoire thermique » (Étiquette avant travaux de F ou G)	+10 % si atteinte de l'étiquette D 	
Primes individuelles pour les copropriétaires	3 000 € par logement pour les ménages aux ressources très modestes	1 500 € par logement pour les ménages aux ressources modestes
Bonification pour les copropriétés fragiles et en difficulté	+20 % (dans le plafond des 25 000 € HT) sous conditions d'obtention des CEE par l'Anah	

Figure 4 : Les aides financières MyPrimeRenov
Source : [Anah.gouv](http://Anah.gouv.fr) (2014)

Parallèlement, des dispositifs territorialisés tels que les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), les programmes POPAC ou les plans spécifiques en faveur des copropriétés fragiles ont été développés afin d'adapter l'action publique aux réalités locales. Le Plan Initiative Copropriétés, lancé en 2018 et doté de plusieurs milliards d'euros, marque une étape importante dans cette stratégie, en visant explicitement les copropriétés en difficulté à travers une approche combinant rénovation énergétique, redressement de la gestion et accompagnement social (ANAH, 2020).

Ces dispositifs témoignent d'un effort public conséquent et d'une volonté de traiter la rénovation thermique en copropriété comme un enjeu structurant de la transition énergétique.

4.2. L'accompagnement comme levier central de l'action publique

Au-delà des aides financières, la littérature souligne le rôle central de l'accompagnement dans la réussite des projets de rénovation thermique en copropriété privée. L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), les opérateurs d'OPAH ou les structures spécialisées comme SOLIHA jouent un rôle clé dans le montage technique, financier et administratif des projets.

Cet accompagnement vise notamment à sécuriser les différentes étapes du processus : réalisation des audits énergétiques, élaboration de scénarios de travaux, mobilisation des aides, organisation de la concertation entre copropriétaires et préparation des décisions en assemblée générale. Il traduit une reconnaissance institutionnelle du fait que la rénovation thermique ne peut être réduite à une simple question d'investissement, mais qu'elle suppose une ingénierie organisationnelle et sociale spécifique (ANAH, 2025).

Toutefois, l'accompagnement ne se substitue pas à la décision collective. Même lorsqu'il est renforcé, il ne garantit pas automatiquement l'aboutissement des projets. Son efficacité dépend largement de la capacité des copropriétés à s'approprier les démarches proposées et à maintenir une dynamique collective dans la durée.

4.3. Des dispositifs efficaces mais inégalement mobilisés

Les évaluations institutionnelles convergent pour montrer que les dispositifs de soutien bénéficient prioritairement aux copropriétés déjà structurées et disposant d'une capacité organisationnelle préalable. Les copropriétés capables de mobiliser un conseil syndical impliqué, des copropriétaires moteurs et un syndic engagé sont plus à même de tirer parti des aides financières et de l'accompagnement proposés (Brisepierre, 2014).

À l'inverse, les copropriétés les plus fragiles sur le plan organisationnel rencontrent davantage de difficultés à accéder à ces dispositifs. Les démarches administratives complexes, la durée des projets et la nécessité d'un portage collectif stable constituent autant d'obstacles supplémentaires. La Cour des comptes souligne ainsi que, malgré l'augmentation des moyens financiers consacrés à la rénovation énergétique, les résultats restent inégaux et concentrés sur une partie du parc des copropriétés privées (Cour des comptes, 2023).

Cette situation met en évidence un paradoxe central de l'action publique : les dispositifs sont souvent les plus efficaces là où les besoins sont les moins critiques, tandis que les copropriétés les plus en difficulté peinent à en bénéficier pleinement.

4.4. Les limites structurelles de l'approche institutionnelle

La littérature montre que les leviers institutionnels, bien que nécessaires, présentent des limites structurelles. En premier lieu, ils reposent largement sur une logique incitative, qui suppose une capacité d'initiative et de mobilisation de la part des copropriétés. Or, cette capacité fait précisément défaut dans de nombreuses situations de blocage durable.

En second lieu, les dispositifs tendent à traiter séparément des dimensions pourtant étroitement imbriquées : performance énergétique, gestion financière, gouvernance collective, enjeux sociaux. Cette segmentation limite parfois leur capacité à répondre à la complexité des situations rencontrées sur le terrain.

Enfin, plusieurs auteurs soulignent que l'action publique, lorsqu'elle se limite à un rôle d'appui technique et financier, peine à transformer en profondeur les modes de décision et de gestion des copropriétés privées. La rénovation thermique apparaît alors comme une « innovation organisationnelle inachevée », dont la réussite dépend moins de la seule disponibilité des dispositifs que de leur articulation avec les dynamiques internes des copropriétés (Brisepierre, 2014).

Conclusion de l'état de l'art

L'analyse de la littérature montre que la rénovation thermique en copropriété privée constitue un objet d'étude à part entière, distinct de celui du logement social et des maisons individuelles. Elle se caractérise par une gouvernance collective contraignante, une forte incertitude décisionnelle et une grande hétérogénéité des situations rencontrées. Contrairement à une lecture strictement technico-économique, les difficultés de la rénovation thermique ne relèvent pas uniquement de contraintes techniques du bâti ou de niveaux d'investissement élevés, mais d'un enchevêtrement de facteurs organisationnels, économiques et institutionnels.

La comparaison avec le logement social met en évidence que l'absence de centralisation des décisions constitue une contrainte structurelle majeure pour les copropriétés privées. La nécessité d'un vote en assemblée générale, la diversité des profils de copropriétaires et l'asymétrie entre coûts immédiats et bénéfices différés fragilisent la capacité des copropriétés à se projeter dans des stratégies patrimoniales de long terme. Ces éléments expliquent en partie pourquoi une large part du parc privé collectif demeure en dehors des dynamiques de rénovation énergétique globale.

L'état de l'art souligne également que ces freins ne produisent pas des effets homogènes. Le parc des copropriétés privées est profondément hétérogène, tant par la taille des immeubles que par leur ancienneté, leur mode de gestion et leur capacité organisationnelle. Des copropriétés aux caractéristiques structurelles comparables peuvent ainsi connaître des trajectoires de rénovation très différentes, allant de situations de blocage durable à des rénovations thermiques globales abouties.

Face à ces difficultés, les pouvoirs publics ont mis en place des dispositifs financiers et des outils d'accompagnement de plus en plus structurés. Toutefois, la littérature et les évaluations institutionnelles montrent que ces leviers produisent des effets inégaux. Leur efficacité dépend largement de la capacité des copropriétés à s'approprier les démarches proposées et à stabiliser une gouvernance collective capable de porter le projet dans la durée. L'action publique apparaît ainsi nécessaire mais conditionnelle, et ne permet pas, à elle seule, de garantir l'aboutissement des projets de rénovation.

Enfin, plusieurs travaux proposent d'appréhender la rénovation thermique en copropriété comme un processus socio-technique, dans lequel les solutions techniques ne prennent sens qu'à travers des dynamiques sociales, organisationnelles et décisionnelles spécifiques. Cette approche permet de dépasser une lecture strictement institutionnelle ou financière, et invite à analyser la rénovation comme une forme d'innovation organisationnelle, reposant sur la capacité des copropriétés à transformer leurs modes de décision et de gestion.

Dans cette perspective, le présent travail s'inscrit dans la continuité du projet de fin d'études de Corentin Jacquet (2023-2024), qui portait sur la rénovation thermique des maisons pavillonnaires privées construites majoritairement entre les années 1950 et 1980. Alors que ce premier travail mettait en évidence les freins et leviers propres aux ménages propriétaires individuels, le présent mémoire propose d'explorer un segment complémentaire du parc privé : celui des copropriétés privées, dont les logiques de décision collective introduisent des enjeux spécifiques.

Au regard des enseignements de la littérature, la question centrale n'est pas tant de savoir si les copropriétés privées disposent de dispositifs techniques et financiers pour rénover, mais de comprendre pourquoi, à cadre institutionnel comparable, certaines parviennent à engager une rénovation thermique globale tandis que d'autres restent durablement bloquées.

La problématique de ce travail est donc la suivante :

Pourquoi, malgré des dispositifs publics de rénovation énergétique communs, certaines copropriétés privées parviennent-elles à engager une rénovation thermique globale tandis que d'autres restent durablement bloquées ?

À partir de cette problématique, le travail repose sur l'hypothèse générale suivante :

Les trajectoires de rénovation thermique des copropriétés privées dépendent moins des caractéristiques du bâti ou de l'existence des aides publiques que de la capacité des copropriétés à s'organiser collectivement pour porter un projet de rénovation.

La problématique et l'hypothèse formulées mettent en évidence que la rénovation thermique des copropriétés privées ne peut être appréhendée comme un simple problème technique ou financier. Elles invitent au contraire à analyser les mécanismes concrets par lesquels les copropriétés parviennent ou non à transformer des dispositifs de soutien existants en décisions collectives effectives et en projets de rénovation aboutis.

Dans cette perspective, une approche exclusivement quantitative, fondée sur des indicateurs de performance énergétique ou sur des volumes d'aides mobilisées, apparaît insuffisante pour saisir la complexité des trajectoires observées. Les travaux mobilisés dans l'état de l'art soulignent en effet que les processus de décision collective, les dynamiques internes aux copropriétés et les moments de blocage ou de bascule jouent un rôle central dans l'issue des projets de rénovation thermique.

Afin de tester les hypothèses formulées et de comprendre comment se combinent, à l'échelle des copropriétés privées, les facteurs structurels, organisationnels et institutionnels, ce travail adopte une méthodologie qualitative fondée sur l'étude de cas. Ce choix permet d'analyser des situations réelles dans leur contexte spécifique, de retracer des trajectoires de rénovation sur plusieurs années et de comparer des configurations contrastées évoluant dans un cadre national commun de politiques publiques.

L'objectif n'est pas de produire des résultats statistiquement généralisables, mais d'identifier des logiques explicatives et des combinaisons de facteurs permettant de comprendre pourquoi certaines copropriétés parviennent à engager une rénovation thermique globale, tandis que d'autres restent durablement bloquées. La partie suivante présente ainsi la méthodologie retenue, les critères de sélection des études de cas et la grille d'analyse mobilisée pour comparer les trajectoires de rénovation observées.

Travail de recherche

I. Méthodologie de la recherche

1.1. Choix d'une approche qualitative par étude de cas

Au regard de la problématique et des hypothèses formulées, l'analyse des trajectoires de rénovation thermique en copropriété privée appelle une approche capable de saisir les mécanismes concrets de prise de décision collective et les interactions entre acteurs. Les travaux mobilisés dans l'état de l'art montrent en effet que la réussite ou l'échec des projets de rénovation ne peut être expliquée par des facteurs isolés, mais par la combinaison de dimensions structurelles, organisationnelles et institutionnelles, dont les effets sont fortement contextuels.

Dans ce contexte, une approche exclusivement quantitative apparaît peu adaptée. Si elle permet de mesurer des volumes de travaux réalisés ou des montants d'aides mobilisées, elle ne permet pas de comprendre comment les décisions sont construites, négociées ou bloquées au sein des copropriétés. Elle rend également difficile l'analyse des moments critiques du processus décisionnel, tels que les arbitrages financiers, les votes en assemblée générale ou l'émergence de conflits internes.

Le choix a donc été fait de recourir à une méthodologie qualitative fondée sur l'étude de cas. Cette approche est cohérente avec les travaux de référence sur la rénovation énergétique en copropriété, qui insistent sur la nécessité d'analyser les copropriétés dans leur contexte organisationnel et institutionnel spécifique. L'étude de cas permet d'examiner des situations réelles dans leur complexité, de retracer des trajectoires de rénovation sur plusieurs années et de comparer des configurations contrastées évoluant dans un cadre national commun de politiques publiques.

L'objectif de cette démarche n'est pas de produire des résultats statistiquement généralisables à l'ensemble du parc des copropriétés privées, mais d'identifier des logiques explicatives, des enchaînements de décisions et des combinaisons de facteurs permettant de comprendre pourquoi certaines copropriétés parviennent à engager une rénovation thermique globale, tandis que d'autres restent durablement bloquées.

1.2. Sources mobilisées et matériaux d'analyse

La recherche repose exclusivement sur l'analyse de cas réels documentés, issus de sources institutionnelles et professionnelles reconnues. Les matériaux mobilisés comprennent notamment :

- des fiches d'opérations et retours d'expérience produits par l'ANAH, les collectivités territoriales ou les opérateurs d'accompagnement (notamment SOLIHA) ;
- des rapports techniques tels que des audits énergétiques, bilans d'opérations ou documents de suivi de projets ;
- des publications professionnelles spécialisées et des documents de communication institutionnelle portant sur la rénovation énergétique des copropriétés.

Ce choix méthodologique s'explique par l'impossibilité de mener des enquêtes de terrain ou des entretiens approfondis dans le cadre temporel du travail. Les sources mobilisées présentent l'avantage de fournir des informations détaillées sur les caractéristiques des copropriétés, les démarches engagées, les dispositifs mobilisés et les résultats énergétiques atteints.

Elles présentent toutefois certaines limites. Les situations documentées correspondent plus fréquemment à des opérations abouties qu'à des trajectoires d'échec ou de blocage, et les débats internes aux assemblées générales sont rarement décrits de manière exhaustive. Afin de limiter ces biais, l'analyse s'appuie sur une lecture critique des documents et sur la comparaison systématique des cas à partir d'une grille d'analyse commune.

1.3. Sélection des études de cas

Quatre études de cas ont été retenues pour cette recherche. Leur sélection ne vise pas l'exhaustivité, mais la diversité des configurations observées. Les copropriétés étudiées ont été choisies afin de couvrir un large spectre de situations, en tenant compte :

- de la taille des copropriétés, allant de la petite copropriété à la très grande ;
- de l'ancienneté du bâti, majoritairement antérieure aux premières réglementations thermiques ;
- des trajectoires de rénovation observées, incluant à la fois des situations de rénovation globale aboutie et des situations de blocage ;
- du niveau d'accompagnement et d'ingénierie mobilisé, depuis un accompagnement standard jusqu'à un encadrement institutionnel renforcé.

L'ensemble des copropriétés étudiées évoluent dans un cadre national commun de politiques publiques de rénovation énergétique. Ce choix permet de concentrer l'analyse sur les facteurs internes aux copropriétés et sur la manière dont celles-ci mobilisent, ou non, les dispositifs institutionnels existants.

II. Présentation des études de cas

Les quatre études de cas retenues présentent des configurations contrastées en termes de taille, de caractéristiques du bâti, de capacité organisationnelle et de niveau d'accompagnement institutionnel. Elles permettent d'analyser des trajectoires de rénovation thermique différentes, malgré un cadre national commun de politiques publiques. Chaque cas est présenté de manière synthétique, en mettant l'accent sur les éléments pertinents pour l'analyse des trajectoires de rénovation.

2.1. Cas 1 – Grande copropriété de Ménival (Saint-Priest, métropole de Lyon)

La copropriété de Ménival est une très grande copropriété située à Saint-Priest, au sein de la métropole de Lyon. Construite dans les années 1970, elle regroupe plusieurs centaines de logements et présente des caractéristiques énergétiques typiques des grands ensembles de cette période : enveloppe faiblement isolée, systèmes de chauffage collectif anciens et consommations énergétiques élevées.

La copropriété est gérée par un syndic professionnel et bénéficie, en théorie, d'un accès à l'ensemble des dispositifs d'accompagnement et de financement proposés à l'échelle métropolitaine. Un projet de rénovation thermique globale a été envisagé, donnant lieu à la réalisation d'études techniques et à l'élaboration de scénarios de travaux mobilisant des aides publiques nationales et locales.

Toutefois, malgré l'existence de ces leviers, la copropriété se trouve dans une situation de blocage durable. La très grande taille de l'ensemble, la diversité des profils socio-économiques des copropriétaires et l'importance du reste à charge ont généré des tensions internes récurrentes. Les assemblées générales n'ont pas permis de dégager un consensus suffisant pour engager les travaux, illustrant les limites d'une approche fondée uniquement sur la mobilisation d'ingénierie technique et financière sans portage collectif stabilisé.



Figure 5 : Copropriété Ménival (Saint-Priest, métropole de Lyon)
Source : [Le Progrès](#)

2.2. Cas 2 – Copropriété du 63 quai de la Seine (Paris 19^e)

La copropriété située au 63 quai de la Seine, dans le 19^e arrondissement de Paris, est une petite copropriété de 14 logements construite dans les années 1950. Avant travaux, le bâtiment présentait de faibles performances énergétiques, un confort thermique dégradé et des consommations élevées au regard de sa typologie.

La copropriété a engagé une rénovation énergétique globale portant sur l'enveloppe du bâtiment, la ventilation et les équipements collectifs. Le projet a été accompagné par SOLIHA dans le cadre des dispositifs parisiens de soutien à la rénovation énergétique, en articulation avec les aides nationales de l'ANAH.

Malgré des ressources financières limitées, la rénovation a pu être menée à bien grâce à une forte implication des copropriétaires et à une coordination étroite avec l'opérateur d'accompagnement. La petite taille de la copropriété a facilité la concertation et la prise de décision collective, tandis que le montage financier a permis de limiter le reste à charge individuel. Ce cas illustre une trajectoire de rénovation globale aboutie, fondée sur une gouvernance collective efficace et un accompagnement adapté.



Figure 6 : Rénovation de la copropriété du 63 quai de Seine (avant/ après)
Source: [Soliha](#)

2.3. Cas 3 – Tour de l’Aubépin (Chalon-sur-Saône)

La Tour de l’Aubépin est une copropriété de taille intermédiaire située à Chalon-sur-Saône, composée de 48 logements et construite en 1961. Avant rénovation, le bâtiment présentait une consommation énergétique de 183 kWh/m².an, correspondant à un classement énergétique D.

À la suite d’un audit énergétique réalisé en 2015, la copropriété a engagé une démarche visant une rénovation thermique performante de type BBC rénovation. Les travaux, débutés en 2019, ont porté sur l’isolation thermique par l’extérieur, l’amélioration des menuiseries, la mise en place d’une ventilation performante et la régulation du chauffage collectif.

La réussite de cette opération repose sur une forte structuration organisationnelle, marquée par l’implication d’un copropriétaire moteur, l’engagement actif du conseil syndical et la mobilisation d’une ingénierie technique et financière renforcée, notamment à travers un contrat de performance énergétique. Ce cas illustre une trajectoire de rénovation globale aboutie fondée sur une gouvernance collective stabilisée et une continuité du pilotage du projet.

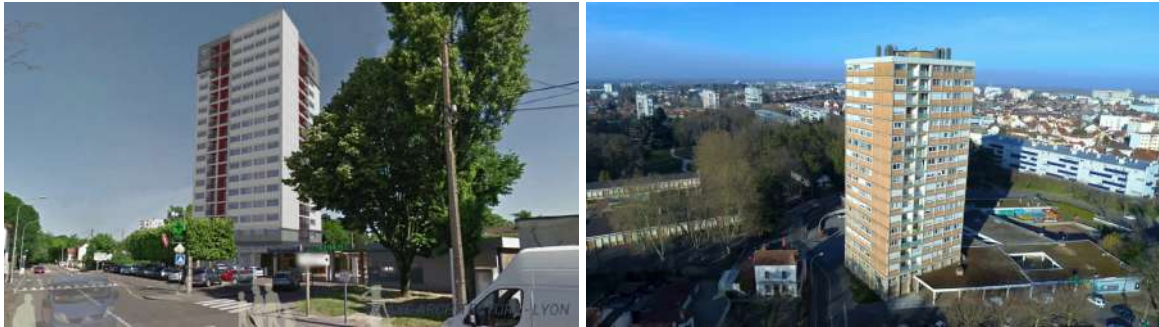


Figure 7 : Rénovation de la Tour de L'Aubépin (avant/après)
Source : [Le flux](#)

2.4. Cas 4 – Copropriété « Les Églantines » (Bordeaux Métropole)

La copropriété « Les Églantines », située dans la métropole bordelaise, regroupe environ 200 logements construits dans les années 1960. Elle a été intégrée dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), mobilisant l'ANAH, la collectivité territoriale et plusieurs partenaires institutionnels.

Le projet de rénovation énergétique s'inscrit dans une démarche territoriale coordonnée, combinant des enjeux énergétiques, sociaux et urbains. Les travaux réalisés ont permis une amélioration significative de la performance énergétique du bâti, tout en s'inscrivant dans une stratégie globale de requalification de la copropriété.

Ce cas met en évidence une trajectoire de rénovation aboutie fortement encadrée par l'action publique. L'accompagnement institutionnel renforcé a contribué à structurer le projet, à sécuriser le montage financier et à faciliter la prise de décision collective, en compensant partiellement des fragilités organisationnelles internes.

Ces quatre études de cas présentent des configurations contrastées, tant du point de vue des caractéristiques structurelles que des modes de gouvernance et du niveau d'accompagnement institutionnel. Elles permettent d'observer comment, dans un cadre national commun de politiques publiques, des copropriétés privées peuvent connaître des trajectoires de rénovation thermique très différentes.

La section suivante s'appuie sur une grille d'analyse commune afin de comparer systématiquement ces trajectoires et d'identifier les facteurs jouant un rôle déterminant dans l'engagement, le blocage ou la réussite des projets de rénovation thermique.



Figure 8 : Rénovation de la copropriété “Les Églantines” (avant/ après)
Source : [Reynaud Rebaudieres](#)

III. Grille d’analyse des trajectoires de rénovation thermique

Afin de comparer de manière systématique les trajectoires de rénovation thermique observées dans les copropriétés étudiées, ce travail s’appuie sur une grille d’analyse commune. Celle-ci a été construite à partir des principaux enseignements de la littérature scientifique et institutionnelle présentée dans l’état de l’art, et en cohérence avec la problématique et les hypothèses formulées.

L’objectif de cette grille n’est pas de réduire la complexité des situations observées, mais au contraire de rendre lisibles les combinaisons de facteurs expliquant les trajectoires différenciées de rénovation. Elle permet d’articuler, pour chaque étude de cas, des variables structurelles, organisationnelles et institutionnelles, et de les mettre en relation avec l’issue observée du projet de rénovation.

3.1. Principes généraux de la grille d’analyse

La grille d’analyse repose sur l’hypothèse centrale selon laquelle la rénovation thermique en copropriété privée résulte d’un processus non linéaire, dépendant de l’articulation entre plusieurs dimensions. Les facteurs analysés n’ont pas d’effet mécanique pris isolément : c’est leur combinaison qui permet d’expliquer les trajectoires observées.

Trois grandes catégories de variables ont ainsi été retenues :

- des variables structurelles, décrivant les contraintes physiques et morphologiques propres à chaque copropriété ;
- des variables organisationnelles, relatives au fonctionnement interne de la copropriété et à sa capacité à porter un projet collectif ;

- des variables institutionnelles, correspondant à l'environnement d'action publique et aux dispositifs d'accompagnement mobilisés.

À ces variables explicatives s'ajoute une variable de résultat, permettant de qualifier la trajectoire de rénovation thermique observée dans chaque cas.

3.2. Variables structurelles

Les variables structurelles permettent de caractériser les conditions de départ propres à chaque copropriété. Elles influencent le niveau de complexité technique et financière des projets de rénovation, sans toutefois en déterminer mécaniquement l'issue.

Trois variables principales ont été retenues :

- La taille de la copropriété, appréhendée à travers le nombre de logements. Ce critère est central dans la littérature en raison de ses effets sur la complexité décisionnelle, la diversité des profils de copropriétaires et la capacité à mutualiser les coûts.
- L'ancienneté du bâti, en distinguant notamment les immeubles construits avant l'entrée en vigueur des premières réglementations thermiques. Ce critère permet d'apprécier les besoins de rénovation et l'ampleur des travaux nécessaires pour atteindre un gain énergétique significatif.
- Le type de bâti (grand ensemble, immeuble urbain dense, copropriété intermédiaire), qui conditionne à la fois les contraintes techniques (isolation, systèmes collectifs) et les contraintes urbaines ou patrimoniales.

3.3. Variables organisationnelles

Les variables organisationnelles occupent une place centrale dans l'analyse, conformément aux enseignements de l'état de l'art. Elles permettent d'appréhender la capacité d'une copropriété à structurer un projet de rénovation thermique et à maintenir une dynamique collective dans la durée.

La capacité organisationnelle est analysée à partir de plusieurs indicateurs :

- Le mode de gestion de la copropriété, en distinguant notamment la présence d'un syndicat professionnel et son degré d'implication dans le projet ;

- L'implication et la stabilité du conseil syndical, qui jouent un rôle clé dans la préparation des décisions et la médiation entre copropriétaires ;
- La présence de copropriétaires moteurs, capables de porter le projet, de traduire les enjeux techniques et de maintenir l'engagement collectif sur plusieurs années ;
- La capacité à structurer le projet, à travers la réalisation d'audits énergétiques, le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage et la continuité du pilotage ;
- La qualité de la coordination entre les acteurs, incluant les copropriétaires, le syndic et les opérateurs externes.

Ces éléments permettent d'évaluer dans quelle mesure la copropriété est en capacité de transformer des dispositifs disponibles en décisions collectives effectives.

3.4. Variables institutionnelles

Les variables institutionnelles permettent de prendre en compte l'environnement d'action publique dans lequel évoluent les copropriétés étudiées. Elles concernent à la fois l'accès aux dispositifs de soutien et le niveau d'accompagnement proposé.

Trois aspects ont été retenus :

- L'accès aux dispositifs nationaux de soutien à la rénovation énergétique, tels que les aides de l'ANAH, les certificats d'économies d'énergie, l'éco-prêt à taux zéro collectif ou MaPrimeRénov' Copropriété ;
- L'inscription dans des dispositifs territorialisés, comme les OPAH, les POPAC ou les plans spécifiques en faveur des copropriétés fragiles ;
- Le niveau d'accompagnement institutionnel, allant d'un accompagnement ponctuel à un encadrement public renforcé structurant le projet.

3.5. Variable de résultat : qualification des trajectoires de rénovation

Enfin, la grille d'analyse intègre une variable de résultat permettant de qualifier la trajectoire de rénovation thermique observée dans chaque étude de cas. Trois grandes situations ont été distinguées :

- Blocage durable, lorsque aucun projet de rénovation thermique globale n’aboutit, malgré la réalisation éventuelle d’études préalables ;
- Rénovation partielle ou différée, lorsque des démarches sont engagées mais limitées dans leur ampleur ou repoussées dans le temps ;
- Rénovation thermique globale aboutie, correspondant à la réalisation effective d’un bouquet de travaux cohérent permettant une amélioration significative de la performance énergétique.

Le tableau suivant synthétise l’application de la grille d’analyse aux quatre études de cas. Il permet de visualiser les configurations propres à chaque copropriété et de mettre en évidence les différences de trajectoires de rénovation thermique au regard des variables structurelles, organisationnelles et institutionnelles retenues.

Critères	Ménival	63 quai de la Seine	Tour de l’Aubépin	Les Églantines
Localisation	Saint-Priest (Métropole de Lyon)	Paris 19 ^e	Chalon-sur-Saône	Bordeaux Métropole
Taille	Très grande (plusieurs centaines)	Petite (14 logements)	Moyenne (48 logements)	Grande (~200 logements)
Période / type de bâti	Années 1970 – grand ensemble	Années 1950 – immeuble urbain dense	1961 – immeuble collectif	Années 1960 – ensemble résidentiel
Capacité organisationnelle	Faible à conflictuelle (hétérogénéité, tensions)	Élevée (forte implication des copropriétaires)	Élevée (conseil syndical structuré, copropriétaire moteur)	Moyenne (dépendante du cadre public)

Ingénierie / structuration du projet	Études réalisées, montage envisagé	Audit / projet global accompagné	Audit + AMO + CPE, continuité du pilotage	Démarche structurée via OPAH / opérateur
Accompagnement institutionnel	Présent (ressources métropolitaines)	Fort (SOLIHA + dispositifs parisiens + Anah)	Fort (AMO, ingénierie technique et financière)	Très fort (OPAH, coordination territoriale)
Sécurisation financière (reste charge)	Problématique à (point de tension majeur)	Maîtrisée (montage subventions effort collectif)	Acceptée structurée et (financement sécurisé)	Sécurisée (cadre OPAH, aides et coordination)
Issue trajectoire	Blocage durable	Rénovation globale aboutie	Rénovation globale aboutie	Rénovation globale aboutie

Figure 9 : Tableau comparatif des études de cas
Source : Robin Collet, Excel

IV. Analyse croisée des trajectoires de rénovation thermique

4.1. Des trajectoires contrastées dans un cadre institutionnel commun

L'analyse comparative des quatre études de cas met en évidence des trajectoires de rénovation thermique fortement contrastées, alors même que les copropriétés étudiées évoluent dans un cadre national commun de politiques publiques. Toutes disposent, à des degrés divers, d'un accès aux dispositifs nationaux de soutien à la rénovation énergétique, tels que les aides de l'ANAH, les certificats d'économies d'énergie ou MaPrimeRénov' Copropriété.

Ce constat confirme que la seule disponibilité des dispositifs institutionnels ne suffit pas à expliquer l'issue des projets de rénovation. Malgré un environnement d'action publique

relativement homogène, certaines copropriétés parviennent à mener à bien une rénovation thermique globale, tandis que d'autres restent durablement bloquées. La comparaison des cas montre ainsi que les trajectoires observées ne résultent pas d'un effet mécanique des politiques publiques, mais de la manière dont celles-ci sont mobilisées, appropriées et traduites en décisions collectives au sein des copropriétés.

4.2. Le rôle limité des facteurs structurels pris isolément

L'examen des variables structurelles met en évidence que ni la taille de la copropriété, ni l'ancienneté du bâti, ni le type d'immeuble ne suffisent, pris isolément, à expliquer les trajectoires observées. Des copropriétés de grande taille peuvent connaître des issues très différentes, comme l'illustrent les cas de Ménival et des Églantines, tandis que des copropriétés de petite ou moyenne taille peuvent réussir des rénovations ambitieuses malgré des ressources financières limitées.

Les facteurs structurels influencent principalement le niveau de complexité technique des projets et le volume d'investissement requis. Ils constituent des contraintes initiales qui conditionnent les conditions de départ des démarches de rénovation, sans toutefois en déterminer l'issue. Ce résultat rejoint les enseignements de la littérature, selon lesquels des copropriétés présentant des caractéristiques structurelles comparables peuvent connaître des trajectoires radicalement différentes en fonction de leur organisation interne et de leur capacité à mobiliser les dispositifs existants.

4.3. La capacité organisationnelle comme facteur central des trajectoires

À l'inverse, l'analyse croisée montre que les variables organisationnelles jouent un rôle déterminant dans l'engagement et l'aboutissement des projets de rénovation thermique. Les copropriétés ayant mené une rénovation globale aboutie présentent toutes une capacité organisationnelle suffisante pour structurer le processus décisionnel dans la durée.

Dans les cas du 63 quai de la Seine et de la Tour de l'Aubépin, la présence de copropriétaires moteurs, l'implication du conseil syndical et la continuité du pilotage du projet ont permis de sécuriser les différentes étapes du processus, depuis l'audit énergétique jusqu'au vote et à la réalisation des travaux. Ces éléments ont facilité l'appropriation des enjeux techniques par les copropriétaires et la construction progressive d'un consensus collectif.

À l'inverse, le cas de Ménival illustre une situation dans laquelle l'absence de structuration organisationnelle stabilisée neutralise l'effet des autres leviers. Malgré la présence d'un syndic professionnel, la réalisation d'études techniques et l'existence de dispositifs d'aide

mobilisables, la fragmentation des intérêts et l'absence de portage collectif ont empêché la prise de décision en assemblée générale.

4.4. Le rôle structurant mais conditionnel de l'accompagnement institutionnel

L'analyse met également en évidence le rôle ambivalent des facteurs institutionnels. Les dispositifs publics de soutien à la rénovation énergétique jouent un rôle essentiel pour réduire les contraintes financières et techniques pesant sur les copropriétés. Toutefois, leur efficacité apparaît étroitement conditionnée par la capacité des copropriétés à les mobiliser et à les intégrer dans une dynamique collective.

Dans certaines configurations, un encadrement institutionnel renforcé peut toutefois compenser partiellement des fragilités organisationnelles internes. Le cas des Églantines illustre cette situation : l'inscription de la copropriété dans une OPAH et la coordination des acteurs institutionnels ont contribué à structurer le projet, à sécuriser le montage financier et à faciliter la prise de décision collective. L'action publique joue alors un rôle de cadrage et de sécurisation, agissant comme un substitut partiel de gouvernance.

À l'inverse, lorsque l'accompagnement institutionnel reste ponctuel ou insuffisamment structurant, comme dans le cas de Ménival, il ne permet pas de surmonter les blocages organisationnels et les tensions internes.

4.5. Les moments critiques de la décision collective

L'analyse des trajectoires met en évidence plusieurs moments critiques dans le processus de décision collective, qui constituent autant de points de bascule potentiels entre engagement et blocage :

- le vote de l'audit énergétique et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- l'arbitrage entre différents scénarios de rénovation, souvent associés à des niveaux d'investissement contrastés ;
- la discussion autour du reste à charge et des modalités de financement ;
- la crainte des impayés et de la fragilisation financière de certains copropriétaires ;
- la fatigue décisionnelle liée à la répétition des assemblées générales.

Dans les copropriétés où la rénovation aboutit, ces moments critiques sont sécurisés soit par une organisation interne solide, soit par un encadrement institutionnel fort. À l'inverse, lorsque ces moments ne sont pas maîtrisés, ils deviennent des points de cristallisation des tensions et conduisent à des situations de blocage durable.

L'analyse croisée des trajectoires montre ainsi que les facteurs explicatifs de la rénovation thermique en copropriété privée ne jouent pas tous un rôle équivalent. Si les facteurs structurels définissent un cadre de contraintes initiales, ce sont principalement les facteurs organisationnels, en interaction avec les dispositifs institutionnels, qui conditionnent la capacité des copropriétés à engager et à mener à bien des projets de rénovation thermique.

Sur cette base, la section suivante propose une hiérarchisation des facteurs explicatifs des trajectoires observées, afin de dégager les leviers les plus déterminants et de préparer la construction d'une typologie synthétique des trajectoires de rénovation thermique en copropriété privée.

V. Hiérarchisation des facteurs explicatifs des trajectoires de rénovation

L'analyse comparative des études de cas met en évidence que les trajectoires de rénovation thermique observées dans les copropriétés privées ne résultent pas de l'action d'un facteur unique, mais de la combinaison de dimensions structurelles, organisationnelles et institutionnelles. Toutefois, ces facteurs ne jouent pas tous un rôle équivalent dans la capacité des copropriétés à engager et à mener à bien des projets de rénovation énergétique.

5.1. La primauté des facteurs organisationnels

En premier lieu, les facteurs organisationnels apparaissent comme déterminants dans l'explication des trajectoires observées. La capacité d'une copropriété à structurer un projet collectif dans la durée conditionne l'ensemble du processus de rénovation, depuis l'engagement des premières études jusqu'à la réalisation effective des travaux.

Les copropriétés ayant abouti à une rénovation thermique globale présentent toutes des éléments communs : une gouvernance collective relativement stabilisée, l'implication active du conseil syndical, la présence de copropriétaires moteurs et une continuité dans le pilotage du projet. Ces éléments permettent de sécuriser les moments critiques du processus décisionnel, de maintenir l'engagement collectif dans le temps et de transformer des dispositifs disponibles en décisions effectives.

À l'inverse, le cas de blocage analysé montre que l'absence de structuration organisationnelle peut neutraliser l'effet des autres leviers. Même en présence d'un syndicat professionnel, d'études techniques abouties et de dispositifs financiers mobilisables, l'absence de portage collectif et la fragmentation des intérêts empêchent la prise de décision en assemblée générale. Les facteurs organisationnels constituent ainsi une condition préalable à toute trajectoire de rénovation aboutie.

5.2. Le rôle intermédiaire des facteurs institutionnels

En second lieu, les facteurs institutionnels occupent une position intermédiaire dans la hiérarchie explicative. Les dispositifs publics de soutien à la rénovation énergétique jouent un rôle essentiel pour réduire les contraintes financières et techniques pesant sur les copropriétés. Ils permettent de rendre envisageables des projets qui, sans aides, seraient difficilement acceptables pour les copropriétaires.

Toutefois, l'analyse montre que l'efficacité de ces dispositifs dépend étroitement de la capacité des copropriétés à les mobiliser et à les intégrer dans une dynamique collective. Dans les copropriétés déjà structurées, l'accompagnement institutionnel agit comme un levier facilitateur, en sécurisant le montage financier et en apportant une ingénierie adaptée.

Dans certaines configurations, notamment lorsque la capacité organisationnelle est limitée, un encadrement public renforcé peut toutefois jouer un rôle plus structurant. L'exemple des Églantines montre que l'action publique, lorsqu'elle est fortement coordonnée, peut partiellement compenser des fragilités organisationnelles internes et agir comme un cadre de sécurisation du processus décisionnel.

5.3. Les facteurs structurels comme contraintes initiales

Enfin, les facteurs structurels (taille de la copropriété, ancienneté du bâti, type d'immeuble) jouent principalement le rôle de contraintes initiales. Ils influencent le niveau de complexité technique des projets, le volume d'investissement requis et la difficulté de la prise de décision collective, sans toutefois déterminer mécaniquement l'issue des trajectoires observées.

Les études de cas montrent que des copropriétés aux caractéristiques structurelles comparables peuvent connaître des trajectoires très différentes selon leur organisation interne et leur capacité à mobiliser les dispositifs institutionnels existants. Les facteurs structurels apparaissent ainsi comme des éléments de contexte, nécessaires à la

compréhension des situations, mais insuffisants pour expliquer à eux seuls le succès ou l'échec des projets de rénovation thermique.

Cette hiérarchisation des facteurs explicatifs permet de dépasser une lecture strictement descriptive des cas étudiés et d'en proposer une synthèse transversale. Sur cette base, il est possible de construire une typologie simplifiée des trajectoires de rénovation thermique en copropriété privée, fondée sur les facteurs identifiés comme les plus déterminants et directement issue des configurations observées dans les études de cas.

VI. Typologie hiérarchisée des trajectoires de rénovation thermique en copropriété privée

La hiérarchisation des facteurs explicatifs montre que les trajectoires de rénovation thermique en copropriété privée dépendent en premier lieu de la capacité organisationnelle des copropriétés, puis de leur capacité à sécuriser le projet sur les plans institutionnel et financier. À partir de ces constats, trois grandes trajectoires peuvent être distinguées : la rénovation thermique globale aboutie, la rénovation partielle ou différée, et le blocage durable.

La typologie proposée vise à expliciter les combinaisons de facteurs conduisant à chacun de ces résultats, sans prétendre à l'exhaustivité, mais en rendant compte des logiques observées dans les études de cas.

6.1. Trajectoire de rénovation thermique globale aboutie

La rénovation thermique globale aboutit lorsque la copropriété réunit deux conditions cumulatives. D'une part, elle dispose d'une capacité organisationnelle suffisante pour structurer le processus décisionnel dans la durée, reposant sur une gouvernance stabilisée, l'implication du conseil syndical et l'existence d'un portage du projet. D'autre part, le projet est sécurisé sur les plans institutionnel et financier, soit par la capacité de la copropriété à absorber le reste à charge, soit par un encadrement public renforcé réduisant l'incertitude financière.

Cette trajectoire est illustrée par plusieurs études de cas analysées. La Tour de l'Aubépin à Chalon-sur-Saône constitue un exemple de rénovation aboutie reposant sur une forte structuration organisationnelle interne et une ingénierie renforcée. La copropriété du 63 quai de la Seine à Paris illustre une configuration similaire à plus petite échelle, où l'implication des copropriétaires et l'accompagnement de SOLIHA ont permis de sécuriser le projet. Enfin, la copropriété des Églantines à

Bordeaux Métropole montre qu'un encadrement institutionnel fort peut compenser certaines fragilités organisationnelles et conduire également à une rénovation globale aboutie.

6.2. Trajectoire de rénovation partielle ou différée

Une trajectoire intermédiaire correspond aux situations dans lesquelles la copropriété dispose d'une capacité organisationnelle suffisante pour engager une démarche collective, mais où la sécurisation financière du projet reste incomplète. Le niveau d'investissement requis, le reste à charge perçu ou les incertitudes économiques conduisent alors à des arbitrages limitant l'ampleur des travaux ou à un report dans le temps du projet global.

Même si aucun des quatre cas étudiés ne correspond exactement à cette trajectoire intermédiaire, celle-ci apparaît fréquemment dans les retours d'expérience documentés par la littérature. Elle permet de distinguer clairement les situations de blocage durable des trajectoires d'ajustement, dans lesquelles la copropriété reste engagée dans une dynamique de rénovation, sans parvenir à court terme à une rénovation thermique globale.

6.3. Trajectoire de blocage durable

Le blocage durable intervient lorsque la copropriété ne dispose ni d'une capacité organisationnelle suffisante, ni d'un encadrement institutionnel structurant susceptible de compenser ces fragilités. La gouvernance collective est instable, les intérêts des copropriétaires sont fortement hétérogènes et aucun portage interne ou externe ne permet de stabiliser le processus décisionnel.

Cette trajectoire est illustrée par le cas de la copropriété de Ménival à Saint-Priest. Malgré la réalisation d'études techniques et l'existence de dispositifs d'aide mobilisables, l'absence de consensus durable, les tensions internes et la difficulté à sécuriser le reste à charge ont conduit à un blocage du projet de rénovation thermique. Ce cas montre que la professionnalisation de la gestion ne constitue pas, en elle-même, une condition suffisante à l'engagement d'une rénovation énergétique.

Conclusion générale

La rénovation énergétique du parc des copropriétés privées constitue aujourd'hui un enjeu majeur des politiques publiques de transition énergétique. Malgré la montée en puissance des dispositifs de soutien et l'importance quantitative du parc concerné, les dynamiques de rénovation restent très contrastées. Ce travail avait pour objectif de comprendre comment, à caractéristiques structurelles parfois comparables et dans un cadre institutionnel commun, les copropriétés privées connaissent des trajectoires de rénovation thermique différenciées.

L'état de l'art a mis en évidence que les difficultés rencontrées par les copropriétés privées ne relèvent pas uniquement de contraintes techniques ou financières. Elles s'inscrivent dans une problématique plus large de gouvernance collective, marquée par l'hétérogénéité des copropriétaires, l'incertitude décisionnelle et la difficulté à inscrire les projets de rénovation dans une temporalité longue. Les travaux existants soulignent ainsi que la rénovation thermique en copropriété constitue un véritable processus d'action collective, nécessitant une transformation des modes de décision et de gestion du bâti.

À partir de cette base théorique, l'analyse empirique fondée sur quatre études de cas a permis de confronter ces constats à des situations réelles. La comparaison des trajectoires observées montre que les facteurs structurels taille de la copropriété, ancienneté du bâti, type d'immeuble jouent principalement le rôle de contraintes initiales, influençant la complexité des projets sans en déterminer l'issue. À l'inverse, les facteurs organisationnels apparaissent comme centraux dans l'explication des trajectoires de rénovation. La présence d'une gouvernance collective stabilisée, l'implication du conseil syndical, l'existence de copropriétaires moteurs et la capacité à structurer le projet dans la durée conditionnent fortement la capacité à engager et à mener à bien une rénovation thermique globale.

Les dispositifs institutionnels et l'accompagnement public jouent également un rôle important, mais conditionnel. Lorsqu'ils s'inscrivent dans une copropriété déjà structurée, ils facilitent et sécurisent les projets. Dans certaines configurations, un encadrement public renforcé peut même compenser partiellement des fragilités organisationnelles internes, en agissant comme un cadre de sécurisation du processus décisionnel. Toutefois, l'analyse montre que ces leviers institutionnels ne suffisent pas à eux seuls à dépasser des situations de blocage durable lorsque la gouvernance collective est trop fragmentée.

La typologie proposée permet de synthétiser ces résultats en distinguant trois grandes trajectoires : la rénovation thermique globale aboutie, la rénovation partielle ou différée et le blocage durable. Cette typologie souligne que la réussite des projets repose moins sur les caractéristiques physiques du bâti que sur la capacité des copropriétés à s'organiser collectivement et à mobiliser, de manière effective, les dispositifs existants.

Ce travail présente néanmoins certaines limites. Il repose sur un nombre restreint d'études de cas et sur des sources documentaires, ce qui limite l'analyse fine des débats internes aux assemblées générales et des perceptions individuelles des copropriétaires. Une enquête de terrain fondée sur des entretiens qualitatifs permettrait d'approfondir la compréhension des mécanismes de décision collective et des logiques de compromis à l'œuvre dans les copropriétés.

Les perspectives ouvertes par ce travail concernent à la fois la recherche et l'action publique. Sur le plan opérationnel, les résultats invitent à renforcer les dispositifs d'accompagnement visant la structuration de la gouvernance des copropriétés, en complément des aides financières. Sur le plan scientifique, ils soulignent l'intérêt de poursuivre les analyses socio-techniques de la rénovation énergétique, en considérant la copropriété non seulement comme un objet technique à rénover, mais comme une organisation collective à transformer.

En définitive, la rénovation thermique des copropriétés privées apparaît moins comme un problème strictement énergétique que comme un enjeu de gouvernance et de coordination des acteurs, au cœur des politiques de transition écologique du secteur du bâtiment.

Bibliographie

Travaux scientifiques et ouvrages papiers

BRISEPIERRE, G. (2011). La décision de rénovation énergétique dans la copropriété : un jeu d'acteurs dynamique. Thèse de doctorat en sociologie. Paris-Est : Université Paris-Est.

<https://gbrisepierre.fr/wp-content/uploads/2013/12/Th%C3%A8se-Brisepierre-Partie-4-La-d%C3%A9cision-de-renovation-energetique-en-copropriete-2011.pdf>

BRISEPIERRE, G. (2014). Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique. Revue d'économie industrielle, n°146, p. 29-52.

<https://journals.openedition.org/rei/5978>

BRISEPIERRE, G. (2023). Les petites copropriétés et la rénovation énergétique : une première approche.

<https://politiquedulogement.com/2023/01/les-petites-coproprietes-et-la-renovation-energetique-une-premiere-approche/>

CHARLIER, D. (2014). Efficacité énergétique dans le bâtiment et paradoxe énergétique : quelles conséquences pour la transition énergétique ? Revue d'économie industrielle, n°146, p. 53-78.

<https://journals.openedition.org/rei/5985>

LE FLUX (s.d.). Cas pratique : la réhabilitation niveau BBC rénovation d'une copropriété privée. Article professionnel.

<https://www.le-flux.fr/paroles-dexperts/cas-pratique-la-rehabilitation-niveau-bbc-renovation-dune-copropriete-privee/>

REYNAUD & REBAUDIÈRES (2022). Étude de cas : la rénovation énergétique d'une copropriété. Article professionnel, 15 décembre 2022.

<https://www.reynaudrebaudieres.com/2022/12/15/etude-de-cas-la-renovation-energetique-dune-copropriete/>

SOLIHA (Solidaires pour l'Habitat) (2024). Fiche opération : Copropriété du 63 quai de la Seine (Paris 19^e). Document technique, octobre 2024.

<https://soliha.fr/core/wp-content/uploads/2024/10/fiche-63-quai-de-la-seine-visite-18oct.pdf>

NEXITY – GRAND LYON (s.d.). Copropriété de Ménival – Saint-Priest : projet de rénovation énergétique d'une grande copropriété. Document professionnel.

Documents institutionnels et rapports publics

ADEME (2023). État du parc résidentiel en France selon la performance énergétique. Agence de la Transition Écologique.

ANAH (2020). Plan Initiative Copropriétés – Bilan intermédiaire. Agence Nationale de l’Habitat.

ANAH (2022). Copropriétés fragiles et précarité énergétique : diagnostic national. Agence Nationale de l’Habitat.

ANCT (2023). Les copropriétés dégradées : cartographie et stratégies d’intervention. Agence Nationale de la Cohésion des Territoires.

ANIL (2025). Acquérir et rénover en copropriété à l’aune de la transition écologique : les enjeux de l’accompagnement face à la complexité du processus de prise de décision. Rapport, septembre 2025.

COUR DES COMPTES (2023). Évaluation des politiques de rénovation énergétique des logements. Rapport public annuel.

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE (2023). Coût moyen d’une rénovation énergétique performante en copropriété.

ONRE (2022). Chiffres clés de la rénovation énergétique du logement en France. Observatoire National de la Rénovation Énergétique.

PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) (2014). Les copropriétés et la maîtrise de l’énergie : susciter une offre, accompagner la demande et développer les partenariats pour faciliter les prises de décision en petites copropriétés. Rapport final.

https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_final_marseille.pdf

Directeur de recherche :
Éric Thomas

Étudiant :
Robin Collet

PRI/DAE5

Filière/Option: Réseau

2025-2026

Rénovation thermique des copropriétés privées
Comprendre les conditions de réussite et de blocage

Résumé :

La rénovation énergétique des copropriétés privées constitue un enjeu majeur de la transition énergétique, mais reste marquée par des résultats contrastés, malgré l'existence de dispositifs publics de soutien. Ce travail analyse les conditions dans lesquelles certaines copropriétés parviennent à engager une rénovation thermique globale, tandis que d'autres demeurent durablement bloquées.

À partir d'un état de l'art mobilisant des travaux scientifiques et institutionnels, ce mémoire montre que les difficultés rencontrées ne relèvent pas uniquement de contraintes techniques ou financières, mais d'un ensemble de facteurs structurels, organisationnels et institutionnels. Une attention particulière est portée aux mécanismes de gouvernance collective et aux processus de décision en copropriété.

La recherche s'appuie sur une méthodologie qualitative fondée sur l'étude comparative de quatre copropriétés privées françaises aux trajectoires contrastées. Les résultats mettent en évidence le rôle déterminant de la capacité organisationnelle dans l'aboutissement des projets, les dispositifs publics jouant un rôle de levier conditionnel. La rénovation thermique apparaît ainsi comme un processus d'action collective, nécessitant une structuration adaptée de la gouvernance.

Mots clés :

Rénovation énergétique ; copropriétés privées ; gouvernance ; action collective ; politiques publiques