Alliance HQE GBC FRANCE

Cadre de définition de la rénovation globale et multicritère des copropriétés

Vision partagée, repères communs, leviers d'action

Novembre 2026



© Caroline Fracassetti : Architecte A+M Architecture / photo : Claire Dem

Qualité de vie - Respect de l'environnement
Performance économique - Management responsable

www.hqegbc.org

WORLD GREEN BUILDING COUNCIL | #BUILDING LIFE

L'Alliance HQE-GBC, association reconnue d'utilité publique, est l'alliance des professionnels pour un cadre de vie durable. Elle réunit syndicats, fédérations professionnelles, sociétés, collectivités et professionnels à titre individuel. Bâtiment, aménagement, infrastructure, à toutes les étapes de leur cycle de vie – construction, exploitation, rénovation – sont au cœur de son ADN dans une vision globale et multicritère alliant qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique et management responsable. Par les démarches volontaires qu'elle suscite en France et à l'international, l'association agit dans l'intérêt général pour innover, améliorer les connaissances, diffuser les bonnes pratiques et représenter le secteur du cadre de vie durable. Elle est le membre français du World Green Building Council (World GBC).

L'Alliance HQE-GBC remercie l'ensemble des participants à la commission Rénovation et Requalification Architecturale de l'Alliance HQE-GBC, ses coprésidents Antoine Desbarrières et Gérard Sénior, et les membres du Conseil d'administration qui ont participé à la relecture de ce document.

Coordination

Gwenn Le Séac'h, Alliance HQE-GBC

Ont contribué aux réunions de la commission, à la rédaction et à la relecture

Caroline BOUTELOUP	CSTB
Nicolas CASCARINO	
Ana CUNHA	DEERNS
Cynthia DEROUX	CERQUAL QUALITEL CERTIFICATION
Antoine DESBARRIERES	QUALITEL
Faustine GEROMEL	CSTB
Elise MORFIN	VIZCAB
Patrick NOSSENT	ALLIANCE HQE-GBC
François PELEGRIN	UNSFA
Aymeric PERONNAU-NYSSENS	VELUX
Équipe OFFRE	PROMOTELEC SERVICES
Dominique RIQUIER SAUVAGE	UNSFA
Gérard SENIOR	UNSFA
Julien SERRI	PÔLE HABITAT FFB
Nicolas VANDERMEERSCH	CERTIVÉA
Laure WIPF	CSTB
Emira ZAAG	UNSFA



Sommaire

Édito

Pourquoi un cadre pour la rénovation globale et multicritère en copropriété ?

1. Qu'est-ce qu'une rénovation globale et multicritère ? 6
2. Comment lire ce cadre ? 7
3. Les quatre grands enjeux de la rénovation globale et multicritère 10
4. Stratégie de rénovation globale et multicritère 11
5. Périmètre du cadre de définition 12

Cadre de définition de la rénovation globale et multicritère des copropriétés

PRÉALABLE FONDAMENTAL : connaître le bâtiment, ses occupants et son environnement

ENJEU 1 - Améliorer durablement la qualité de vie des occupants

- Garantir un environnement sain et sûr 20
- Garantir un environnement confortable 23
- Renforcer la résilience du bâtiment face aux évolutions climatiques 27
- Renforcer l'attractivité et la qualité d'usage du cadre de vie 30

ENJEU 2 - Préserver la ressource et réduire les impacts environnementaux

- Préserver les ressources et les écosystèmes 34
- Réduire l'empreinte carbone du bâtiment 37

ENJEU 3 - Assurer la soutenabilité économique et patrimoniale du projet

- Garantir l'accessibilité économique du projet 42
- Créer de la valeur et maîtriser le coût global 46
- Favoriser l'acceptabilité sociale et l'équité 50

ENJEU 4 - Mobiliser les acteurs et faire vivre le projet dans la durée

- Organiser une gouvernance claire 55
- Développer les compétences et une culture du projet 59
- Favoriser l'appropriation du bâtiment et pérenniser les performances 61

Conclusion

Table des sigles et Ressources complémentaires

Édito

Ce qui se conçoit en commun se rénove en confiance

Les travaux de notre groupe de travail s'inscrivent dans une conviction forte : la rénovation des copropriétés ne peut se réduire à une succession de gestes techniques, ni à la seule recherche de performance énergétique. Elle appelle un véritable travail de conception, au sens large du terme.

Concevoir une rénovation, c'est d'abord comprendre l'existant : le bâtiment, ses usages, ses contraintes, son histoire, ses habitants et son environnement. C'est aussi reconnaître la singularité de la copropriété, maître d'ouvrage collectif où se croisent des attentes, des capacités financières et des temporalités différentes. La réussite d'un projet dépend donc autant de la qualité du dialogue et de la gouvernance que de la pertinence des solutions techniques.

L'expérience acquise au fil de vingt années de rénovations montre que les projets les plus aboutis sont ceux qui articulent plusieurs dimensions : qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique et management responsable. Une rénovation réussie améliore le confort, maîtrise les charges, préserve la valeur patrimoniale, anticipe les effets du changement climatique et prépare le bâtiment aux usages de demain.

Ce cadre commun élaboré par l'Alliance HQE-GBC vise précisément à accompagner cette approche globale et multicritère. Il ne constitue ni une certification, ni un référentiel technique supplémentaire, mais un langage partagé pour éclairer les décisions, faciliter le dialogue entre acteurs et construire des projets cohérents.

Rénover une copropriété, c'est transformer un bâtiment. Mais c'est aussi construire un projet collectif, durable et porteur de valeur pour les habitants, les territoires et les générations futures.

Gérard SENIOR et Antoine DESBARRIERES
Co-présidents de la commission Rénovation
et Requalification Architecturale



POURQUOI un cadre pour la rénovation globale et multicritère en copropriété ?

Selon l'INSEE, la France compte 38,4 millions de logements au 1er janvier 2025 et le parc s'est accru d'environ 1 % par an en moyenne depuis quarante ans. La transformation environnementale du secteur dépend donc avant tout de la capacité à améliorer les bâtiments existants.

Dans le même temps, les logements en copropriété représentent environ un tiers des résidences principales, soit plus de 10 millions de logements, et plus d'un quart du parc résidentiel total.

La rénovation des copropriétés est aujourd'hui principalement abordée au travers du prisme énergétique. Pourtant, les attentes des copropriétaires, les enjeux de préservation du patrimoine, les questions de confort, de santé, d'adaptation au changement climatique, de gestion de l'eau, de biodiversité ou encore de maîtrise des coûts d'exploitation montrent que la performance d'une opération ne peut être réduite à un seul indicateur.

Dans ce contexte, de nombreux termes coexistent : rénovation énergétique, rénovation performante, rénovation globale, réhabilitation, restructuration ; sans toujours recouvrir les mêmes réalités. Cette diversité des approches peut générer des incompréhensions entre les différents acteurs et rendre plus difficile la définition d'objectifs partagés.

Définitions :

- **Rénovation énergétique** : opération visant principalement la réduction des consommations d'énergie, du geste isolé au bouquet de travaux. Elle ne préjuge ni du niveau de performance atteint, ni de la prise en compte des autres dimensions.
- **Rénovation énergétique performante** : notion introduite par la loi Climat et Résilience, associant un niveau de performance atteint après travaux et l'examen d'un ensemble de postes de travaux.
- **Rénovation globale :** rénovation traitant l'ensemble des postes de manière coordonnée et dans un temps resserré, par opposition à une succession de gestes espacés dans le temps.
- **Réhabilitation** : remise en état d'un bâtiment dégradé ou obsolète, pouvant inclure la mise aux normes et la réorganisation partielle des espaces, sans transformation majeure de la structure ou de la destination.
- **Restructuration** : intervention lourde modifiant la structure, les volumes ou la destination du bâtiment.
- **Rénovation d'ampleur :** terme des aides publiques à la rénovation énergétique, désignant un ensemble de travaux qui améliore nettement la performance énergétique d'un logement ou d'un immeuble. Chaque aide fixe le gain minimal exigé, en classes du DPE ou en pourcentage de gain énergétique. Elle ne préjuge pas de la prise en compte des autres dimensions. En 2026, ce gain est d'au moins deux classes du DPE pour un logement individuel, et d'au moins 35 % pour les travaux d'une copropriété.

Le présent cadre a été conçu pour répondre à cette complexité.
Il propose un **langage commun et des repères partagés** pour qualifier ce qu'est une rénovation globale et multicritère en copropriété.

Ce cadre s'adresse aux maîtres d'ouvrage collectifs, conseils syndicaux, syndics, assistants à maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises, collectivités, financeurs et plus largement à tous les acteurs impliqués dans les décisions de rénovation.

1 Qu'est-ce qu'une rénovation globale et multicritère ?

Comme indiqué ci-dessus, les opérations réalisées sur les bâtiments existants recouvrent des réalités très diverses, selon leur ampleur et leurs objectifs.

Certaines interventions portent principalement sur les espaces intérieurs et visent à améliorer la qualité d'usage et le confort des occupants. D'autres ont pour objectif prioritaire la réduction des consommations d'énergie ou des émissions de gaz à effet de serre. D'autres encore cherchent à répondre simultanément à plusieurs enjeux : qualité de vie, adaptation climatique, préservation des ressources, résilience, attractivité ou maîtrise des coûts.

Dans ce document, une rénovation globale et multicritère est une opération de rénovation coordonnée visant l'amélioration significative des performances d'un bâtiment existant selon plusieurs dimensions complémentaires : qualité de vie, impacts environnementaux, soutenabilité économique et conditions de pilotage dans la durée. Elle implique une réflexion d'ensemble visant à améliorer plusieurs dimensions du bâtiment de manière cohérente, sans dégrader significativement les autres.

Cette approche peut s'inscrire dans des projets de réhabilitation ou de restructuration plus larges. Elle repose sur une approche systémique du bâtiment, de ses usages et de son environnement.

Elle cherche à concilier différentes attentes parfois perçues comme concurrentes : amélioration du confort, maîtrise des charges, préservation du patrimoine, réduction des impacts environnementaux, adaptation au changement climatique ou encore qualité du processus décisionnel.

Une rénovation globale et multicritère peut entre autres poursuivre les objectifs suivants :

- améliorer la performance énergétique du bâtiment ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- améliorer le confort, la santé, la sécurité et l'accessibilité ;
- adapter le bâtiment aux évolutions climatiques ;
- préserver les ressources et favoriser leur usage raisonné ;
- améliorer la gestion de l'eau ;
- prendre en compte la biodiversité et les écosystèmes ;
- maîtriser les coûts sur l'ensemble du cycle de vie ;
- préserver et valoriser le patrimoine ;
- améliorer les usages, le fonctionnement et l'attractivité du bâtiment.

2 Comment lire ce cadre ?

Une copropriété peut entrer dans une démarche de rénovation pour des raisons très diverses : inconfort thermique, vieillissement du bâti, hausse des charges, besoin d'accessibilité, contraintes réglementaires, projet patrimonial, difficultés de gestion ou encore adaptation au changement climatique.

Les freins à la rénovation ne sont d'ailleurs pas uniquement techniques. Ils peuvent être également économiques, organisationnels, sociaux ou culturels. La réussite d'un projet dépend souvent autant de la capacité à mobiliser les acteurs et à construire une vision commune que des solutions techniques retenues.

Le présent cadre propose une grille de lecture permettant d'analyser un projet dans toute sa complexité. Il aide à vérifier qu'une réponse apportée à un enjeu particulier ne crée pas de difficultés sur d'autres dimensions du projet.

3 usages du cadre

1
Lors de l'état des lieux et avant de consulter les entreprises
Formuler les attentes de la copropriété avant d'écrire le cahier des charges

2
Pendant les études :
Construire et comparer les scénarios au regard des enjeux exprimés pour rendre explicites les arbitrages

3
Après travaux :
Vérifier ce qui a été traité pour s'assurer que tout a été pris en compte

Certaines réponses apportées à un enjeu peuvent en fragiliser un autre. Ces tensions ne sont pas des anomalies : elles sont inhérentes à un projet qui poursuit plusieurs objectifs. L'enjeu n'est pas de les éviter mais de les identifier tôt, de les instruire et d'assumer explicitement l'arbitrage retenu.
Les situations suivantes sont parmi les plus fréquentes en copropriété, mais la liste n'est pas exhaustive :

Exemples de tension entre leviers

***Levier* 11** **Isolation par l'extérieur**	***Levier* 8** **Insertion architecturale**	L'isolation par l'extérieur modifie l'aspect des façades et peut être impossible sur un bâtiment de qualité architecturale ou en secteur protégé. L'isolation par l'intérieur, souvent envisagée en repli, réduit la surface habitable, laisse subsister des ponts thermiques et déplace le risque de condensation.
***Levier* 11** **Étanchéité à l'air**	***Levier* 1** **Qualité de l'air intérieur**	Une enveloppe rendue plus étanche sans redimensionnement de la ventilation dégrade la qualité de l'air. Les deux travaux se décident ensemble, jamais l'un après l'autre.
***Levier* 11** **Isolation**	***Levier* 3** **Confort d'été**	Renforcer l'isolation sans protection solaire, sans inertie ni possibilité de surventilation nocturne peut aggraver les surchauffes estivales au lieu de les réduire.
***Levier* 11** **Niveau d'ambition**	***Levier* 18** **Reste à charge**	Le scénario le plus performant n'est pas toujours celui qui passe en assemblée générale. Un projet voté à un niveau intermédiaire produit plus d'effet qu'un projet ambitieux rejeté, à condition que le phasage préserve la trajectoire (Levier 20).
***Levier* 13** **Réemploi**	***Levier* 13** **Couverture assurantielle**	Le recours à des matériaux de réemploi se heurte aux exigences de garantie et de traçabilité des performances. La question se traite en amont avec les assureurs et la maîtrise d'œuvre, et non au moment de la consultation des entreprises.
***Levier* 9** **Nouveaux aménagements**	***Levier* 23** **Charges d'exploitation**	Végétalisation, espaces partagés et équipements nouveaux créent des charges d'entretien récurrentes. Leur coût d'exploitation s'évalue en même temps que leur coût d'investissement.
***Levier* 20** **Phasage**	***Levier* 21** **Coût global**	Étaler les travaux allège l'effort annuel mais peut renchérir l'opération (installations de chantier répétées) et créer des incohérences techniques entre phases.
***Levier* 24** **Nouveaux usages**	***Levier* 24** **Droits des lots**	Surélévation, transformation de combles ou de locaux communs touchent aux droits attachés à certains lots et relèvent de majorités renforcées. L'intérêt collectif ne dispense pas de traiter les situations particulières.

Les enjeux, objectifs et leviers présentés ci-après ne constituent ni une liste exhaustive, ni un programme de travaux prescriptif, ni une méthode chronologique de conduite de projet. Ils ne traduisent pas davantage une hiérarchisation des enjeux ou des solutions.

Ils proposent un cadre de questionnement et d'analyse destiné à apprécier le caractère global et multicritère d'un projet de rénovation. Cette grille permet d'examiner dans quelle mesure le projet prend en compte les différentes dimensions pertinentes, explicite les arbitrages réalisés et documente les hypothèses qui fondent les choix retenus.

Les leviers identifiés constituent des repères pour explorer les différentes options possibles, comparer les scénarios et éclairer la prise de décision. Ils doivent être mobilisés en tenant compte des spécificités propres à chaque copropriété, qu'elles soient techniques, humaines, financières ou territoriales. Chaque projet nécessitant une analyse contextualisée, les réponses apportées ne peuvent être qu'adaptées à la situation particulière de l'immeuble concerné.

À retenir

Le cadre ne qualifie pas un projet comme « global » ou non, et ne fixe aucun seuil de performance. Il aide à interroger le caractère global et multicritère d'un projet, à expliciter ses arbitrages et à documenter ses hypothèses. Il ne vérifie pas la conformité d'un projet à cette définition. Cette vérification relève des référentiels, certifications et labels existants, auxquels il ne se substitue pas.

Les encadrés « Focus » apportent un approfondissement : repères techniques, outils, éléments réglementaires ou financiers.

Focus : ...

Ils enrichissent la lecture sans être indispensables à la compréhension générale.



© AIA Life Designers, architectes - photos / Axel Dahl

3 Les 4 grands enjeux de la rénovation globale et multicritère



L'approche globale et multicritère de la rénovation repose sur la conviction que les enjeux de qualité de vie, d'environnement, d'économie et d'organisation sont étroitement liés. Elle vise à identifier ces interactions afin d'éviter les transferts d'impacts et de rechercher les solutions offrant le meilleur équilibre global.

L'ambition est de créer une valeur durable pour la copropriété, ses occupants, son patrimoine, son environnement et son territoire.

Cette **valeur** peut prendre différentes formes :

- **une valeur d'usage**, à travers l'amélioration du confort, de la santé, de la sécurité, de l'accessibilité et plus largement de la qualité de vie des occupants ;
- **une valeur patrimoniale**, grâce à la préservation, à l'adaptation et à la valorisation du bâtiment dans le temps ;
- **une valeur environnementale**, par la réduction des impacts sur les ressources, le climat, l'eau, la biodiversité et les écosystèmes ;
- **une valeur collective**, en renforçant la capacité des acteurs à construire un projet partagé, à prendre des décisions éclairées et à assurer la pérennité des actions engagées.

Le présent cadre s'organise autour de **quatre grands enjeux** qui constituent les piliers d'une rénovation globale et multicritère :

1 Améliorer durablement la **qualité de vie** des occupants ;

2 Préserver la **ressource** et réduire les **impacts environnementaux** ;

3 Assurer la **soutenabilité économique** et **patrimoniale** du projet ;

4 **Mobiliser** les **acteurs** et faire vivre le projet dans la **durée**.

Ces quatre enjeux sont ceux du cadre de référence du bâtiment durable de l'Alliance HQE-GBC (qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique, management responsable), appliqués à la rénovation en copropriété. Les intitulés ont été reformulés parce que le maître d'ouvrage est ici un collectif : le management responsable y devient la capacité à décider ensemble et à faire vivre le projet dans la durée.

Ces enjeux sont complémentaires et interdépendants. Ils n'ont pas vocation à être traités séparément. Pour chacun d'eux, le cadre précise les objectifs poursuivis ainsi que les principaux leviers pouvant être mobilisés.

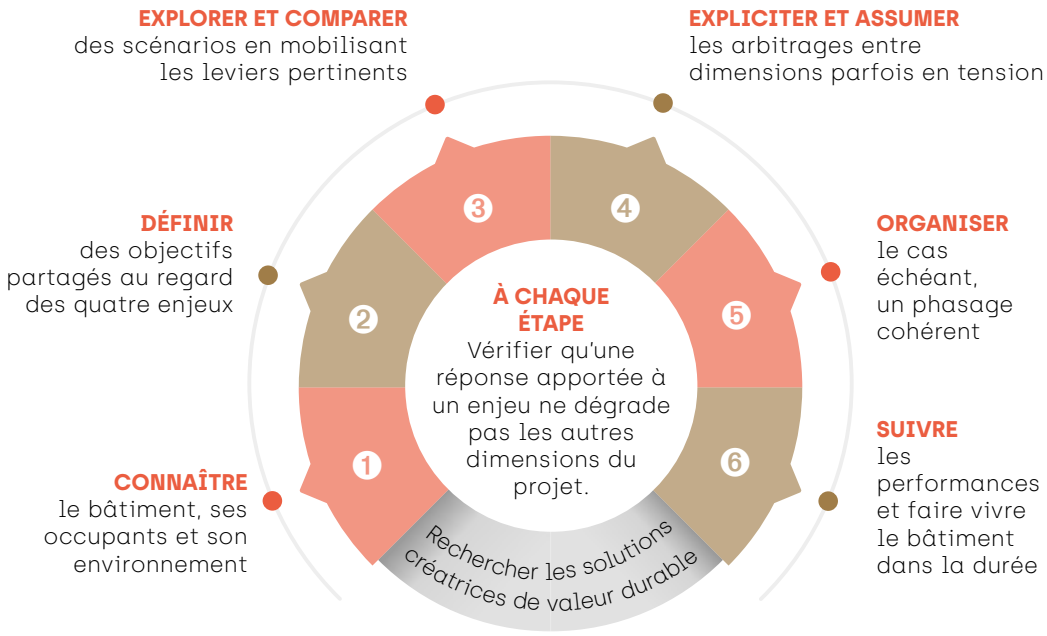
4 Stratégie de rénovation globale et multicritère

La rénovation globale et multicritère est complexe. Elle suppose une vision d'ensemble du projet, une approche transversale des enjeux et la recherche d'un équilibre durable entre les différentes dimensions de la performance.

La démarche peut se lire comme un cheminement.

À chaque étape, l'approche multicritère invite à vérifier qu'une réponse apportée à un enjeu ne dégrade pas les autres dimensions du projet, et à rechercher les solutions créatrices de valeur durable.

Une démarche
en 6 temps



Focus : Une logique de management adaptée à la copropriété

Sans constituer un système de management formalisé, la rénovation globale et multicritère repose sur quelques principes structurants qui contribuent à sécuriser les décisions et à favoriser l'appropriation collective du projet :

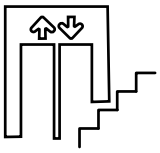
- Comprendre le contexte et les enjeux locaux ;
- Identifier les parties prenantes concernées ;
- Organiser une gouvernance claire ;
- Partager les objectifs du projet ;
- Suivre les résultats dans la durée.

5 Périmètre du cadre de définition



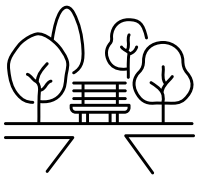
LOGEMENTS / LOCAUX D'ACTIVITÉS

Qualité d'usage, confort, santé, sécurité au quotidien.



PARTIES COMMUNES

Halls, circulations, locaux vélos et déchets, caves, toitures-terrasses, etc.



ABORDS

Cheminements, stationnement, jardins, végétalisation, etc.

Le présent cadre s'applique à la copropriété considérée comme un système associant bâti, équipements, usages, organisation collective et relation au contexte territorial.

En effet, la copropriété constitue également un élément d'un ensemble urbain plus large. Les choix de rénovation interagissent avec les infrastructures, les services, les espaces extérieurs, les mobilités, les réseaux énergétiques, les enjeux de gestion de l'eau, de biodiversité ou encore les politiques publiques locales de l'habitat et de transition écologique.

Le cadre invite ainsi à analyser la copropriété non seulement comme un bâtiment à rénover, mais également comme une composante de son territoire. Cette approche favorise la recherche de synergies, la cohérence avec les stratégies locales et l'identification d'opportunités pouvant renforcer la pertinence et la performance globale du projet.



@ François de Font-Réaulx, prix de la requalification architecturale de copropriétés CAH/UNSAF, Paris 16ème

CADRE DE DÉFINITION

pour la rénovation globale et multicritère en copropriété

Le schéma ci-dessous présente, d'un seul regard, l'articulation entre le préalable, les quatre enjeux, les douze objectifs et les trente-six leviers.

Il sert de repère de navigation ; il ne traduit ni hiérarchie ni ordre chronologique.

PRÉALABLE
Connaître le bâtiment, ses occupants et son environnement



ENJEU 1

Améliorer durablement la qualité de vie des occupants

OBJECTIF 1 page 20

Garantir un environnement sain et sûr

- LEVIER 1 — Qualité sanitaire intérieure
- LEVIER 2 — Sécurité des personnes et du bâti

OBJECTIF 2 page 23

Garantir un environnement confortable

- LEVIER 3 — Confort hygrothermique
- LEVIER 4 — Confort acoustique et confort visuel
- LEVIER 5 — Accessibilité et ergonomie

OBJECTIF 3 page 27

Renforcer la résilience climatique

- LEVIER 6 — Protection face aux aléas
- LEVIER 7 — Continuité et capacité de rebond

OBJECTIF 4 page 30

Renforcer l'attractivité et la qualité d'usage

- LEVIER 8 — Insertion architecturale
- LEVIER 9 — Espaces extérieurs et nature
- LEVIER 10 — Mutualisation des espaces



ENJEU 2

Préserver la ressource et réduire les impacts environnementaux

OBJECTIF 5 page 34

Préserver les ressources et les écosystèmes

- LEVIER 11 — Sobriété énergétique
- LEVIER 12 — Gestion économe de l'eau
- LEVIER 13 — Économie circulaire, matériaux
- LEVIER 14 — Biodiversité et sols

OBJECTIF 6 page 37

Réduire l'empreinte carbone du bâtiment

- LEVIER 15 — Décarbonation des usages
- LEVIER 16 — Choix constructifs bas carbone
- LEVIER 17 — Temps de retour carbone



ENJEU 3

Assurer la soutenabilité économique et patrimoniale du projet

OBJECTIF 7 page 42

Garantir l'accessibilité économique

- LEVIER 18 Mobiliser les financements
- LEVIER 19 Financement par profils
- LEVIER 20 Phasage sans fragmentation

OBJECTIF 8 page 46

Créer de la valeur, maîtriser le coût global

- LEVIER 21 Évaluation en coût global
- LEVIER 22 Valeur patrimoniale
- LEVIER 23 Charges et exploitation
- LEVIER 24 Nouveaux usages et valeur

OBJECTIF 9 page 50

Favoriser l'acceptabilité sociale et l'équité

- LEVIER 25 Solidarité et équité
- LEVIER 26 Concertation et pédagogie
- LEVIER 27 Vision partagée



ENJEU 4

Mobiliser les acteurs et faire vivre le projet dans la durée

OBJECTIF 10 page 55

Organiser une gouvernance claire

- LEVIER 28 Structurer la gouvernance
- LEVIER 29 Planification, coordination
- LEVIER 30 Outils d'aide à la décision
- LEVIER 31 Qualité de réalisation

OBJECTIF 11 page 59

Développer les compétences et la culture de projet

- LEVIER 32 Savoir-faire des acteurs
- LEVIER 33 Qualifications professionnelles

OBJECTIF 12 page 61

Favoriser l'appropriation et pérenniser les performances

- LEVIER 34 Implication dans la durée
- LEVIER 35 Prise en main et suivi
- LEVIER 36 Maintenance et amélioration

RECOMMANDATION :
Une réponse apportée à un enjeu ne doit pas en dégrader un autre sans justification explicite.

Améliorer sans dégrader ailleurs : Les enjeux sont interdépendants

L'amélioration d'un critère ne suffit pas à qualifier un projet si elle s'accompagne d'une dégradation significative d'autres dimensions du cadre sans justification explicite.

Dans une copropriété, une même décision modifie rarement un seul paramètre. Agir sur l'enveloppe, les usages, l'organisation du projet ou le financement change à la fois le confort, les consommations, les charges, la maintenance, la valeur patrimoniale, les émissions et parfois la qualité de l'air intérieur.

Un choix pertinent sur le plan économique à court terme peut fragiliser l'exploitation future ; l'inverse existe aussi, par exemple, une amélioration du confort peut réduire les consommations énergétiques. Une solution efficace sur le plan environnemental peut perdre une partie de son intérêt si elle reste mal comprise, mal réglée ou mal entretenue. L'approche multicritère sert précisément à éclairer ces interactions, à rendre visibles les synergies et à arbitrer les tensions plutôt qu'à optimiser un seul sujet au détriment des autres.

Comme évoqué en introduction, les enjeux ne doivent pas être considérés indépendamment les uns des autres. Ils forment un ensemble cohérent qui permet d'appréhender la copropriété dans toute sa complexité et d'orienter les décisions vers des solutions créatrices de valeur durable pour les habitants, le patrimoine, le territoire et l'environnement.

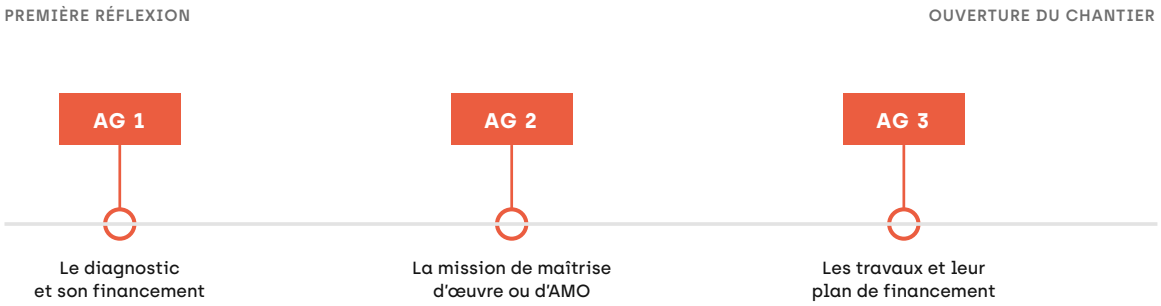
À retenir

La présence d'un levier dans ce cadre ne signifie pas qu'il doit être mis en œuvre dans toutes les opérations. La combinaison des leviers dépend du contexte, des contraintes du bâtiment, des attentes des occupants et des objectifs du projet.

Focus : Le temps de la décision

En copropriété, la décision se construit par étapes successives, chacune soumise à l'assemblée générale : le vote du diagnostic et de son financement, puis le vote de la mission de maîtrise d'œuvre ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage, puis le vote des travaux et de leur plan de financement. Entre la première réflexion et l'ouverture du chantier, deux à quatre années s'écoulent couramment.

Cette durée est structurelle : elle tient à la nature collective du maître d'ouvrage et au rythme annuel des assemblées générales. L'anticiper permet d'éviter deux écueils : promettre un calendrier intenable, et perdre la dynamique entre deux assemblées. Elle plaide pour une information continue des copropriétaires entre les votes, et pour l'inscription du projet dans le plan pluriannuel de travaux plutôt que dans une décision isolée.



Préalable fondamental

Connaître le bâtiment, ses occupants et son environnement

Toute rénovation globale et multicritère repose sur une connaissance approfondie et partagée du bâtiment. **Réaliser un diagnostic global et participatif constitue ainsi le point de départ de la démarche et un préalable indispensable à la définition d'un projet pertinent.**

Avant d'envisager des travaux, il est nécessaire de comprendre le fonctionnement du bâtiment, son état de conservation, ses performances actuelles, ses fragilités et les attentes des occupants. Cette connaissance permet d'identifier les enjeux prioritaires et d'orienter les choix futurs en cohérence avec les besoins réels de la copropriété.

Cette démarche s'appuie généralement sur un diagnostic technique global (DTG), un bilan patrimonial ou toute autre étude permettant d'établir une vision d'ensemble de l'immeuble. L'analyse porte notamment sur l'état du bâti et des équipements, les consommations de ressources, les performances énergétiques, les conditions de confort, les problématiques de santé et de sécurité, les vulnérabilités climatiques ainsi que les besoins d'évolution des usages.

La connaissance du bâtiment ne peut toutefois se limiter aux seuls constats techniques. Le diagnostic doit également intégrer l'expérience et le ressenti des occupants, qui apportent un éclairage essentiel sur les usages réels, les situations d'inconfort et les dysfonctionnements du quotidien.

Cet état des lieux permet ainsi d'identifier les principales vulnérabilités du bâtiment, les besoins des occupants et les enjeux prioritaires à traiter. Il constitue un support de dialogue entre les acteurs et une base de définition du projet de rénovation.

Focus : DTG, audit énergétique et DPE collectif

Le DTG dresse un état de la situation générale de l'immeuble : analyse de l'état apparent du bâti et des équipements communs, situation au regard des obligations légales et réglementaires, et estimation des travaux nécessaires sur plusieurs années.

Il constitue une base partagée utile pour engager une démarche de rénovation et alimenter le plan pluriannuel de travaux.

Au-delà du diagnostic technique global (DTG), la copropriété dispose d'outils énergétiques partagés : le DPE collectif, à l'échelle de l'immeuble, et l'audit énergétique. Le DPE collectif est obligatoire pour les copropriétés à usage principal d'habitation dont le permis de construire est antérieur à 2013, selon un calendrier échelonné par taille, et il est valable dix ans.

L'obligation est entrée en vigueur au 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots, au 1er janvier 2025 pour celles de 50 à 200 lots et au 1er janvier 2026 pour celles de moins de 50 lots. (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, art. 158)

Ces études alimentent le diagnostic global et le plan pluriannuel de travaux, et orientent les scénarios de rénovation.



ENJEU 1

Améliorer durablement la qualité de vie des occupants

Assurer la santé, le confort et la sécurité des occupants en prenant en compte la diversité des usages et des besoins (ménages, personnes âgées, locataires, bailleurs, etc.).

La rénovation d'une copropriété ne se résume pas à une amélioration technique du bâtiment. Elle doit avant tout répondre aux besoins de celles et ceux qui y vivent, y travaillent ou la fréquentent quotidiennement.

Une rénovation globale et multicritère vise à offrir des conditions de vie plus saines, plus sûres, plus confortables et plus adaptées aux usages présents et futurs. Elle prend en compte la diversité des occupants, de leurs attentes et de leurs situations, afin de proposer des solutions qui bénéficient au plus grand nombre.

La qualité de vie recouvre de nombreuses dimensions : la santé, la sécurité, le confort (thermique, acoustique et visuel), l'accessibilité, la qualité des espaces communs, les usages, ainsi que la relation du bâtiment avec son environnement immédiat. Elle concerne aussi bien les logements et locaux d'activité que les parties communes et les espaces extérieurs.

Une rénovation réussie améliore le bien-être, facilite les usages, renforce l'attractivité du cadre de vie et contribue à la pérennité du patrimoine collectif.

ENJEU 1

Améliorer durablement la qualité de vie des occupants



OBJECTIF 1

2 leviers

Garantir un environnement sain et sûr

1. Assurer la qualité sanitaire des environnements intérieurs
2. Renforcer la sécurité des personnes et du bâtiment

pages **20 > 22**



OBJECTIF 2

3 leviers

Garantir un environnement confortable

3. Confort hygrothermique en toute saison
4. Confort acoustique et confort visuel
5. Accessibilité et ergonomie du bâtiment

pages **23 > 26**



OBJECTIF 3

2 leviers

Renforcer la résilience du bâtiment face aux évolutions climatiques

6. Protection du bâtiment et des occupants face aux aléas climatiques
7. Continuité de fonctionnement et capacité de rebond

pages **27 > 29**



OBJECTIF 4

3 leviers

Renforcer l'attractivité et la qualité d'usage du cadre de vie

8. Insertion architecturale et valorisation du patrimoine
9. Espaces extérieurs, nature en ville et convivialité
10. Mutualisation des espaces et services partagés

pages **30 > 31**

ENJEU 1

Objectif 1 : Garantir un environnement sain et sûr

En cas d'urgence, la loi autorise le syndic à faire exécuter de sa propre initiative les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Elle le charge aussi d'informer les copropriétaires et les occupants lorsque l'immeuble fait l'objet d'une procédure de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles (article 18 de la loi du 10 juillet 1965, version en vigueur depuis le 11 avril 2024).

Ces dispositions illustrent l'importance fondamentale de ces enjeux dans la vie d'une copropriété. Une rénovation globale et multicritère doit avant tout garantir un cadre de vie sain et sûr pour l'ensemble des occupants, en les protégeant des risques du quotidien comme des situations plus exceptionnelles.

Une copropriété rénovée doit permettre de prévenir les accidents, de limiter les risques pour les personnes et les biens et de réduire les facteurs susceptibles d'altérer la santé des occupants. Il s'agit d'identifier les sources potentielles de danger ou d'inconfort sanitaire (qu'elles soient liées au bâtiment, à ses équipements ou à son fonctionnement) et de mettre en œuvre les mesures adaptées pour les maîtriser.

Dans une copropriété, ces questions dépassent largement l'échelle individuelle. Un problème de qualité de l'air, un défaut de sécurité incendie, une installation défaillante ou une pathologie du bâti peuvent entraîner des conséquences pour l'ensemble des résidents. La santé et la sécurité relèvent donc d'une responsabilité partagée qui implique à la fois les copropriétaires, le syndic et l'ensemble des acteurs du projet.

Un bâtiment sain et sûr repose sur une bonne connaissance de son état, de ses pathologies éventuelles, de ses équipements et des risques auxquels il est exposé. La rénovation constitue ainsi une opportunité de traiter les désordres existants, de prévenir leur aggravation et d'améliorer durablement les conditions de vie au sein de la copropriété.

Focus : Le rôle de l'architecte

La réalisation d'un projet doit répondre à des objectifs et à des contraintes de tous ordres : techniques, fonctionnelles, économiques, technologiques, culturelles, sociales, environnementales, urbanistiques et esthétiques. En outre, la réalisation ou la réhabilitation d'une copropriété s'inscrit dans un cadre réglementaire et normatif varié et complexe. Le rôle de l'architecte est de satisfaire au mieux ces objectifs en s'adjoignant les compétences de Bureaux d'Études Techniques spécifiques en fonction de la nature des projets à réaliser.

Pour concevoir un bâtiment ou le réhabiliter voire le restructurer, l'architecte doit mettre en action une capacité de créativité globale, en vue de satisfaire à tous les éléments du programme et procéder constamment à des choix, et même, en concertation avec le maître d'ouvrage, arbitrer entre les solutions de réponse aux éléments du programme. Le travail de l'architecte doit être constamment mené sur la base de réflexions et d'études portant sur ces objectifs : c'est pourquoi on peut écrire que la recherche architecturale est une "démarche englobante". L'architecte a la vision globale du projet ; il fait un travail de synthèse assurant la direction du projet.

Cette vision d'ensemble lui confère également un rôle pédagogique auprès des différentes parties prenantes du projet : traduire les choix techniques dans un langage accessible, expliquer les arbitrages retenus et leurs conséquences, et permettre ainsi une décision collective éclairée.

Levier 1

ASSURER LA QUALITÉ SANITAIRE DES ENVIRONNEMENTS INTÉRIEURS

La qualité sanitaire des environnements intérieurs constitue un déterminant majeur de la santé et du bien-être des occupants. Une rénovation globale doit permettre de créer des conditions favorables à un habitat sain en agissant sur la qualité de l'air, la qualité de l'eau, la maîtrise de l'humidité et la salubrité générale du bâtiment.

L'amélioration de la qualité de l'air intérieur constitue un enjeu central. La rénovation doit intégrer une ventilation adaptée aux usages et aux caractéristiques du bâtiment afin d'assurer un renouvellement efficace de l'air, d'évacuer l'humidité excessive et de limiter l'accumulation de polluants. Une ventilation performante contribue à réduire les risques de pathologies respiratoires, d'allergies, de moisissures et d'inconfort pour les occupants.

La qualité sanitaire de l'eau distribuée dans l'immeuble mérite également une attention particulière. La rénovation peut être l'occasion de remplacer des réseaux vétustes, de supprimer d'éventuelles canalisations contenant du plomb, de prévenir les risques liés aux légionelles et de sécuriser les conditions de stockage et de distribution de l'eau.

Plus largement, la rénovation contribue à améliorer **la salubrité du bâtiment** dans son ensemble. La gestion de l'humidité, le traitement des infiltrations, la lutte contre les nuisibles, la qualité des locaux de stockage des déchets ou encore la facilité d'entretien des espaces communs participent à la création d'un environnement plus sain pour l'ensemble des occupants.

Une attention particulière peut également être portée à l'identification et au traitement de matériaux ou substances présentant un risque pour la santé, tels que l'amiante, le plomb ou d'autres polluants présents dans les bâtiments anciens.

Focus : Qualité de l'air intérieur et ventilation

La qualité de l'air intérieur dépend autant de la réduction des sources de pollution intérieures et extérieures que du renouvellement de l'air. En rénovation, le système de ventilation se dimensionne en fonction de l'étanchéité à l'air visée après travaux : une enveloppe rendue plus étanche sans ventilation adaptée dégrade la qualité de l'air.

En copropriété, plusieurs points demandent une attention particulière :

- **le système en place.** Selon leur époque de construction, les immeubles sont ventilés naturellement, par des conduits, ou mécaniquement, par une ventilation collective. Le projet part de ce système, dont l'entretien relève du syndicat lorsqu'il est commun ;
- **l'air extérieur.** Ventiler n'améliore l'air intérieur que si l'air qui entre est de qualité. La campagne nationale de l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur (2003-2005) a mesuré une contribution de l'air extérieur modérée mais non négligeable, plus marquée à proximité du trafic routier pour certains polluants comme le benzène. Dans un immeuble exposé, les entrées d'air se placent de préférence sur les façades les plus éloignées des voies, côté cour ou jardin, et une ventilation double flux permet de filtrer l'air entrant ;
- **le sol.** Dans les communes à potentiel radon significatif (zone 3 du zonage fixé par l'arrêté du 27 juin 2018), ce gaz radioactif d'origine naturelle pénètre par le sol et peut s'accumuler dans les niveaux bas. Une rénovation qui rend l'enveloppe plus étanche peut en augmenter la concentration ; l'étanchéité de l'interface entre le sol et le bâtiment et la ventilation du sous-sol ou du vide sanitaire en limitent l'entrée ;
- **les fenêtres remplacées logement par logement.** Les menuiseries sont souvent privatives. La réglementation thermique des bâtiments existants (arrêté du 3 mai 2007 modifié) impose qu'une fenêtre neuve posée dans un séjour ou une chambre comporte une entrée d'air lorsqu'aucun autre dispositif ne ventile la pièce. Un remplacement qui l'omet supprime une partie du renouvellement d'air du logement ;
- **les produits mis en œuvre.** Depuis le 1er septembre 2013, les produits de construction et de décoration portent une étiquette d'émissions en polluants volatils, de A+ à C, qui permet de privilégier les moins émissifs pour les travaux intérieurs ;
- **l'usage.** Des entrées d'air ou des bouches d'extraction obturées pour limiter le bruit ou les courants d'air annulent l'effet du système (voir le Levier 35).

ENJEU 1 / OBJECTIF 1

Levier 2

RENFORCER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DU BÂTIMENT

La sécurité constitue une responsabilité collective en copropriété. La rénovation représente une opportunité pour réduire les risques auxquels sont exposés les occupants et améliorer la protection des personnes comme des biens.

Cet objectif passe notamment par **la mise en sécurité ou la modernisation des installations techniques**, en particulier les réseaux électriques et de gaz, afin de prévenir les risques d'incendie, d'explosion ou d'intoxication. La rénovation peut également permettre d'améliorer les dispositifs de **détection et de protection incendie** ainsi que les conditions d'évacuation des occupants.

La prévention des accidents du quotidien constitue également un enjeu important. L'amélioration de l'éclairage des circulations, la sécurisation des escaliers et des garde-corps, la réduction des risques de chute ou encore la mise en conformité de certains équipements contribuent directement à la sécurité des résidents.

La rénovation peut également être l'occasion de renforcer **la sûreté du bâtiment** en améliorant le contrôle des accès, la protection contre les intrusions ou la sécurisation des espaces communs.

Enfin, les travaux doivent tenir compte des caractéristiques propres du bâtiment et des risques auxquels il est exposé. La stabilité des ouvrages, la fiabilité des équipements collectifs et la maîtrise des vulnérabilités identifiées lors du diagnostic participent à la protection durable des occupants et à la préservation du patrimoine collectif.

Une attention particulière peut également être portée à la sécurité des occupants face à certains **aléas extérieurs susceptibles d'affecter l'immeuble**, tels que les épisodes climatiques extrêmes, les mouvements de terrain, les inondations ou les risques technologiques identifiés localement. La rénovation peut contribuer à réduire l'exposition des personnes à ces risques et à améliorer les conditions de mise en sécurité lorsque de tels événements surviennent.

Focus : Sécurité des installations collectives

La première question est de savoir qui possède et qui entretient chaque installation commune.
La réponse varie d'un immeuble à l'autre.

- Colonnes montantes d'électricité. Depuis le 24 novembre 2020, en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, elles appartiennent au réseau public de distribution, qui les gère et les entretient, sauf si la copropriété en a revendiqué la propriété avant cette date.
- Conduites de gaz. La loi 3DS du 21 février 2022 a appliqué la même logique au gaz : les conduites d'immeuble et conduites montantes situées en amont des compteurs sont rattachées au réseau public de distribution, qui les entretient et les renouvelle. Pour les parties communes, le rattachement est intervenu le 1er août 2023, sauf revendication de propriété par la copropriété avant cette date. En aval du compteur, l'installation reste à la charge de chaque propriétaire.
- Sécurité incendie. Les obligations, notamment en matière de désenfumage, dépendent de la hauteur de l'immeuble et de la date de son permis de construire.

Dans les immeubles anciens, des repérages encadrent toute intervention sur des matériaux susceptibles de libérer des substances dangereuses :

- Amiante. Le dossier technique amiante est obligatoire pour les parties communes des immeubles dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997. Depuis le 19 juillet 2019, un repérage avant travaux s'impose au maître d'ouvrage dans les immeubles construits avant le 1er janvier 1997, pour tous les travaux susceptibles d'émettre des fibres.
- Plomb. Les parties communes des immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 doivent disposer, depuis le 12 août 2008, d'un constat de risque d'exposition au plomb portant sur les revêtements.

Ces diagnostics conditionnent les modalités de chantier, la protection des intervenants et des occupants, ainsi que la gestion des déchets.

ENJEU 1

Objectif 2 : Garantir un environnement confortable

La qualité de vie en copropriété repose en grande partie sur le confort des espaces de vie, qu'il s'agisse des logements, des locaux d'activité lorsqu'ils existent, ou encore des parties communes. Au-delà de la performance technique du bâtiment, une rénovation globale et multicritère doit permettre d'améliorer les conditions de vie quotidiennes des occupants en leur offrant des environnements agréables, fonctionnels et adaptés à leurs besoins.

La qualité des environnements intérieurs est généralement appréciée au travers de plusieurs dimensions complémentaires : le confort thermique et climatique, le confort acoustique, le confort visuel ainsi que la qualité de l'air intérieur. Cette dernière composante, directement liée à la santé des occupants, est traitée dans l'objectif précédent consacré à la préservation de la santé et de la sécurité.

Dans de nombreuses copropriétés, les défauts du bâti dégradent le confort au quotidien : logements difficiles à chauffer ou sujets aux surchauffes estivales, courants d'air, nuisances sonores, manque de lumière naturelle ou espaces peu adaptés aux usages actuels. La rénovation constitue une opportunité de remédier à ces situations et d'élever durablement le niveau de confort offert aux occupants.

Le confort ne se limite toutefois pas aux seules caractéristiques physiques du bâtiment. Il dépend également de la facilité d'usage des espaces et de leur capacité à répondre à l'évolution des besoins. L'accessibilité, la qualité des circulations, la fonctionnalité des parties communes ou encore l'adaptation aux nouveaux usages participent pleinement à la qualité de vie et à l'attractivité de la copropriété.

L'objectif est ainsi de créer des environnements plus agréables à vivre, mieux adaptés aux attentes des occupants et capables d'offrir un niveau de confort satisfaisant en toute saison.



ENJEU 1 / OBJECTIF 2

Levier 3

CONFORT HYGROTHERMIQUE EN TOUTE SAISON

L'un des premiers facteurs de qualité de vie dans un logement est la capacité à maintenir des conditions de confort satisfaisantes tout au long de l'année. Le confort thermique accru s'accompagne souvent d'un meilleur contrôle des dépenses de chauffage, mais avant tout une rénovation globale doit permettre aux occupants de vivre dans leur logement sans subir les effets du froid en hiver, des surchauffes en été ou des variations excessives de température entre les espaces.

L'amélioration du confort thermique repose sur une approche globale du bâtiment. Elle peut associer le renforcement de l'isolation de l'enveloppe, le traitement des ponts thermiques, l'amélioration des menuiseries, la mise en place de protections solaires (stores, occultations, zones ombragées), l'optimisation de la ventilation ou encore la modernisation des systèmes énergétiques. Ces interventions contribuent à offrir une température homogène pièce par pièce, adaptée aux besoins de chacun.

Une attention particulière doit être portée au confort d'été, dont l'importance s'accroît avec la multiplication des épisodes de chaleur. La rénovation doit chercher en priorité à limiter les surchauffes par des solutions passives adaptées au contexte du bâtiment avant de recourir à des systèmes de refroidissement actifs.

Au-delà des performances énergétiques, l'enjeu est de garantir un confort ressenti durablement par les occupants, quelles que soient les conditions climatiques extérieures.

Focus : Confort d'été et confort nocturne

Le confort d'été se joue largement la nuit. Un logement qui ne redescend pas en température après le coucher du soleil dégrade le sommeil et la récupération, avec des effets sanitaires marqués chez les personnes âgées et les jeunes enfants. Les périodes de chaleur nocturne prolongée sont la principale source de risque lors des vagues de chaleur.

En copropriété, les leviers passifs se combinent :

- **les protections solaires extérieures,** qui modifient l'aspect de la façade et relèvent des parties communes ou de l'interface avec les parties privatives selon le règlement de copropriété ;
- **l'inertie du bâti et l'isolation de la toiture,** particulièrement importante pour les logements situés sous la toiture ;
- **la surventilation nocturne,** lorsque la configuration des logements le permet ;
- **la végétalisation des abords,** qui limite la surchauffe de l'environnement immédiat.

Dans un logement non traversant, la ventilation nocturne par les fenêtres reste limitée : les protections solaires et les brasseurs d'air prennent alors le relais. Le recours à un rafraîchissement actif ne s'envisage qu'après avoir mobilisé ces solutions : il consomme, peut être source de nuisances sonores, rejette de la chaleur vers l'extérieur et déplace le problème à l'échelle de l'îlot.

Depuis le 1er juillet 2021, le DPE comporte un indicateur de confort d'été, qualifié d'insuffisant, moyen ou bon selon cinq critères : isolation de la toiture, protections solaires extérieures, inertie, caractère traversant du logement et présence de brasseurs d'air fixes. C'est un repère qualitatif, qui ne remplace pas une étude.

Point de vigilance : la configuration des logements traversants, la possibilité d'ouvrir en sécurité la nuit et la protection des façades les plus exposées se traitent au stade de la conception et non en exploitation.

ENJEU 1 / OBJECTIF 2

Levier 4

CONFORT ACOUSTIQUE ET CONFORT VISUEL

Le confort acoustique et le confort visuel constituent deux dimensions essentielles de la qualité des environnements intérieurs. Ils influencent directement le bien-être, la concentration, le repos et l'appropriation des espaces par les occupants.

Le calme et, plus largement, **la qualité acoustique du bâti** sont des aspects souvent sous-estimés du confort, alors qu'ils jouent un rôle majeur dans la qualité de vie en copropriété.

Les nuisances sonores peuvent provenir de l'extérieur du bâtiment (circulation, activités urbaines, équipements extérieurs) mais également de l'intérieur même de l'immeuble (bruits entre logements, ascenseurs, équipements techniques, locaux communs). La rénovation peut permettre de limiter ces nuisances en améliorant l'isolation acoustique de l'enveloppe, des séparatifs et des équipements, mais également en intégrant dès la conception les questions liées au choix et à l'implantation des installations techniques.

Le confort visuel repose quant à lui sur la qualité de la lumière naturelle et artificielle. La rénovation constitue une opportunité d'améliorer l'accès à la lumière du jour, de limiter les phénomènes d'éblouissement et de proposer un éclairage adapté aux différents usages des logements et des parties communes.

La qualité des ambiances lumineuses participe au bien-être des occupants, à leur rythme de vie, à la sécurité des espaces et à l'attractivité générale du bâtiment.

L'objectif est de créer des environnements plus agréables, plus fonctionnels et mieux adaptés aux usages quotidiens des occupants.

Focus : Confort acoustique en rénovation

Une étude de 2024 indique que 60 % des Français déclarent être dérangés régulièrement à cause du bruit.

La réhabilitation acoustique en copropriété vise à réduire les nuisances sonores. Chaque copropriété présente des caractéristiques propres qui nécessitent une étude préalable approfondie.

Un diagnostic acoustique permet d'identifier les faiblesses de l'enveloppe du bâtiment. Cela passe par une campagne de mesures d'isolement aux bruits aériens, aux bruits de chocs et de niveaux de pression acoustique, dans les locaux les plus représentatifs.

Un point d'attention est la potentielle disparité (types de menuiseries et de vitrages, ...) à l'intérieur de la copropriété dans le cas de rénovations réalisées directement par le copropriétaire.

De manière globale, les points importants pour une rénovation acoustique sont :

- **Équilibre entre performance acoustique, coût, esthétique et faisabilité.** Y a-t-il des contraintes architecturales (types de menuiseries, isolation intérieure ou extérieure, ...) ? Efficacité des différentes solutions ?
- **Prise en compte des enjeux thermiques et de ventilation.** De manière générale, utilisation d'isolants à la fois thermiques et acoustiques (laines minérales, ...), de procédés maçonnés thermo-acoustiques ou de matériaux d'épaisseurs différentes (double vitrage). Pour la ventilation, respect des débits réglementaires avec des solutions intégrant un isolant acoustique : coffres de volets roulants, entrées d'air, ...
- **Équilibrer les exigences afin de ne pas recréer, suite à la rénovation, des bruits qui étaient masqués initialement.** Le confort acoustique dépend en effet des bruits extérieurs (circulation, équipements, ...) et intérieurs (bruits d'impacts, bruits dans un autre logement, ...).

Les étapes habituelles sont :

- Diagnostic acoustique initial avec campagne de mesures acoustiques
- Étude technico-économique de différentes variantes intégrant les autres critères : thermique, ventilation...
- Choix des solutions avec prescriptions techniques (indice d'affaiblissement acoustique, ...) et de mise en œuvre (désolidarisation pour limiter les transmissions solidiennes, ...)
- Si possible, campagne de mesures acoustiques de réception.

ENJEU 1 / OBJECTIF 2

Levier 5

ACCESSIBILITÉ ET ERGONOMIE DU BÂTIMENT

L'accessibilité vise à permettre à chacun d'utiliser le bâtiment dans les meilleures conditions possibles, quels que soient son âge, sa situation ou son niveau d'autonomie.

La rénovation constitue une opportunité pour améliorer les déplacements, faciliter l'accès aux services et renforcer l'inclusivité de la copropriété.

Selon les caractéristiques du bâtiment, cela peut se traduire par l'installation d'un ascenseur, la suppression d'obstacles (marches), l'amélioration des circulations, l'ajout de dispositifs d'aide au déplacement ou encore l'adaptation des accès et des équipements communs.

Lorsque certaines solutions ne sont pas techniquement, réglementairement ou économiquement envisageables, des aménagements alternatifs peuvent néanmoins contribuer à améliorer l'accessibilité, l'autonomie et le confort d'usage des occupants.

Exemple : Lorsque la création d'un ascenseur n'est pas possible, d'autres aménagements font la différence : la suppression de quelques marches à l'entrée, l'ajout d'une rampe pour permettre l'accès aux fauteuils roulants, l'élargissement de portes ou de paliers pour manœuvrer aisément, l'installation de mains courantes ergonomiques dans les escaliers… Ces améliorations garantissent que chacun, y compris les visiteurs, peut circuler en toute autonomie dans l'immeuble.

L'ergonomie concerne également la fonctionnalité des espaces et leur capacité à répondre aux usages quotidiens. La création d'espaces de rangement pour les vélos ou les poussettes, l'amélioration de la signalétique (numérotation claire des étages et appartements, affichage lisible des informations par le syndic), l'organisation des locaux communs ou encore la facilité d'entretien des espaces participent à la qualité d'usage du bâtiment.

En anticipant les besoins présents et futurs des usagers, la copropriété se dote d'un habitat évolutif qui pourra continuer à convenir demain malgré le vieillissement des résidents ou l'évolution des modes de vie.

ENJEU 1

Objectif 3 : Renforcer la résilience du bâtiment face aux évolutions climatiques

Le changement climatique modifie progressivement les conditions dans lesquelles les bâtiments sont exploités et habités. Les copropriétés doivent désormais composer avec des épisodes de chaleur plus fréquents et plus intenses, des périodes de sécheresse prolongées, des pluies plus violentes, des risques d'inondation accrus ou encore des phénomènes météorologiques extrêmes dont la fréquence et l'intensité tendent à augmenter.

L'adaptation figure dans l'enjeu relatif à la qualité de vie parce qu'elle vise d'abord à protéger les occupants et leurs conditions de vie. La réduction des émissions, qui relève de l'atténuation, est traitée à l'Enjeu 2. Les deux réponses sont complémentaires et se construisent ensemble.

Focus : Résilience climatique

La résilience climatique désigne la capacité du bâtiment et de la copropriété à anticiper, absorber, traverser et surmonter des aléas climatiques ou environnementaux, tout en maintenant leurs fonctions essentielles et en retrouvant un fonctionnement acceptable.

En pratique, accroître la résilience d'une copropriété peut passer par plusieurs actions. Par exemple :

- améliorer l'isolation thermique et la protection solaire permet de garder des logements frais en été lors des canicules et de conserver la chaleur en cas de grand froid.
- le renforcement structurel du bâti (murs, toiture) et l'étanchéification évitent les infiltrations d'eau lors de fortes pluies ou inondations.
- installer des systèmes de secours énergétiques (éclairage de secours, éventuellement alimentation électrique de secours pour des équipements critiques comme les pompes de relevage d'eau) améliore la capacité de l'immeuble à fonctionner même en cas de coupure.
- utiliser des outils comme QualiRésilience ou Batadapt pour évaluer les risques.

Guide REHADAPT du Plan Bâtiment Durable

(À titre d'exemple ; liste non exhaustive)



Une rénovation globale et multicritère ne consiste donc pas uniquement à réduire les impacts environnementaux du bâtiment. Elle doit également permettre à la copropriété de mieux faire face aux évolutions climatiques futures et de limiter sa vulnérabilité aux aléas auxquels elle est exposée.

Une copropriété résiliente est une copropriété capable de préserver des conditions de vie satisfaisantes malgré les perturbations extérieures. Elle protège ses occupants, ses équipements et son patrimoine, tout en maintenant autant que possible ses fonctions essentielles lors d'un événement exceptionnel. Elle a également la capacité de retrouver rapidement un fonctionnement normal après une crise.

Cet objectif vise ainsi à renforcer la robustesse du bâtiment, à sécuriser les ressources et équipements indispensables à son fonctionnement et à développer la capacité de la copropriété à s'adapter à un environnement en constante évolution.

ENJEU 1 / OBJECTIF 3

Levier 6

PROTECTION DU BÂTIMENT ET DES OCCUPANTS FACE AUX ALÉAS CLIMATIQUES

La rénovation constitue une opportunité pour réduire la vulnérabilité du bâtiment face aux différents aléas climatiques susceptibles de l'affecter. Les solutions mises en œuvre doivent être adaptées aux caractéristiques du site, du bâtiment et aux risques identifiés localement.

Il peut s'agir de renforcer la protection contre les épisodes de fortes pluies, les inondations, les tempêtes, la grêle, les mouvements de terrain ou encore les effets des sécheresses sur les structures. Une attention particulière est portée aux équipements sensibles et aux éléments dont la défaillance pourrait entraîner des conséquences importantes pour les occupants ou le fonctionnement de l'immeuble.

Lorsque la protection du bâtiment ne suffit pas à écarter tout risque, la mise à l'abri des occupants devient un enjeu en soi. Une zone refuge est un espace identifié à l'avance pour les accueillir pendant un événement : un local hors d'eau, à un niveau supérieur ou dans les combles, accessible depuis l'intérieur et doté d'une ouverture vers l'extérieur en cas d'inondation ; un espace qui reste plus frais, peu exposé au rayonnement solaire et ventilable la nuit, en cas de vague de chaleur. Aménagée dans les parties communes, cette zone relève des décisions de l'assemblée générale. À l'intérieur des logements, elle relève des parties privatives.

L'objectif est de limiter les dommages potentiels et d'améliorer la capacité du bâtiment à résister aux événements climatiques tout au long de sa durée de vie.

Focus : CoachCopro et RENOPTIM

Deux dispositifs peuvent aider une copropriété à construire sa stratégie de rénovation. Ils ne répondent pas à la même question : le premier organise le parcours de décision et le suivi du projet dans la durée, le second compare des scénarios techniques et chiffre leurs effets.

CoachCopro est une plateforme développée par l'Agence Parisienne du Climat, déployée depuis 2013 puis étendue à d'autres territoires. Elle constitue l'espace France Rénov' dédié aux copropriétés : les conseillers qui y suivent les projets sont des conseillers France Rénov'.

Ce qu'elle met à disposition :
- un espace de projet partagé entre les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic, où sont renseignées les caractéristiques du bâtiment et les consommations énergétiques sur plusieurs années ;
- un tableau de bord et un journal de bord pour suivre l'avancement du projet et garder trace des décisions ;
- des ressources, des retours d'expérience de copropriétés rénovées et un annuaire de professionnels, filtrés selon le territoire ;
- un compte unique pour les syndics gérant plusieurs copropriétés.

L'inscription d'une copropriété suppose que son territoire soit associé au dispositif.

RENOPTIM est un outil d'aide à la décision développé par le CSTB, issu du programme Profeel, destiné aux propriétaires, bailleurs et gestionnaires de copropriétés. Il évalue la performance actuelle d'un bâtiment et simule différents scénarios de travaux en intégrant des indicateurs énergétiques, économiques et environnementaux : consommation énergétique, émissions de gaz à effet de serre, coût des travaux et évaluation du confort d'été.

Ses principaux atouts :
- des données pré-saisies à partir de la Base de Données Nationale des Bâtiments, ce qui rend son usage très rapide, l'utilisateur pouvant s'il le souhaite personnaliser les hypothèses ;
- la capacité à anticiper les effets des climats futurs, en projetant les performances selon les conditions climatiques actuelles mais aussi aux horizons 2050 et 2100, ce qui permet d'identifier les solutions réduisant la vulnérabilité aux vagues de chaleur et le recours à la climatisation.

L'outil aide à prioriser les travaux en fonction des objectifs et des contraintes du projet.

[À titre d'exemples ; liste non exhaustive. La mention d'un outil ne vaut pas recommandation.]

ENJEU 1 / OBJECTIF 3

Levier 7

CONTINUITÉ DE FONCTIONNEMENT ET CAPACITÉ DE REBOND

La résilience ne repose pas uniquement sur les caractéristiques physiques du bâtiment. Elle dépend également de sa capacité à maintenir ses fonctions essentielles pendant une perturbation et à retrouver rapidement un fonctionnement normal après celle-ci.

Cet enjeu concerne notamment la fiabilité des équipements collectifs, l'organisation de la maintenance, l'identification des infrastructures critiques et la préparation de la copropriété à la gestion de situations exceptionnelles.

Dans une copropriété, cette capacité de rebond repose également sur l'organisation collective, la circulation de l'information et la mobilisation des différents acteurs. Une copropriété préparée et organisée est généralement mieux armée pour faire face aux imprévus et limiter leurs conséquences sur les occupants comme sur le patrimoine bâti.



ENJEU 1

Objectif 4 : Renforcer l'attractivité et la qualité d'usage du cadre de vie

La qualité de vie ne se limite pas à l'intérieur des logements. Elle dépend également de la relation de la copropriété avec son environnement, de la qualité des espaces extérieurs, de l'organisation des espaces communs et des services mis à disposition des occupants.

Une rénovation globale et multicritère constitue une opportunité de renforcer l'attractivité de la copropriété, de valoriser son identité et d'améliorer les usages du quotidien. Un bâtiment rénové est d'autant plus agréable à vivre lorsqu'il s'intègre harmonieusement dans son quartier, qu'il offre un cadre de vie de qualité et qu'il répond aux besoins actuels et futurs de ses occupants.

Cet objectif met ainsi l'accent sur l'ouverture de la copropriété vers son environnement urbain, paysager et social. Le bâtiment peut contribuer positivement à son quartier, valoriser son patrimoine architectural, favoriser les interactions entre habitants et offrir des espaces ou services qui améliorent la vie collective.

Au-delà de la qualité des logements eux-mêmes, la rénovation peut ainsi participer à la création d'un cadre de vie plus attractif, plus convivial et plus adapté aux usages contemporains.

ENJEU 1 / OBJECTIF 4

Levier 8

INSERTION ARCHITECTURALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE

La rénovation constitue une opportunité de préserver, révéler ou renforcer les qualités architecturales du bâtiment. Au-delà de la seule amélioration technique, elle participe à l'identité de la copropriété, à son image et à son attractivité.

L'insertion architecturale consiste à prendre en compte les caractéristiques du quartier, du paysage et du patrimoine local afin de garantir une intégration harmonieuse du projet dans son environnement. Le choix des matériaux, des couleurs, des volumes ou encore le traitement des façades contribuent à cette cohérence d'ensemble.

La rénovation peut également être l'occasion de mettre en valeur des éléments patrimoniaux existants ou d'améliorer la qualité architecturale perçue du bâtiment. Cette valorisation participe au sentiment d'appartenance des occupants et à l'attractivité de la copropriété.

Lorsque le contexte s'y prête, le projet peut également favoriser une plus grande mixité d'usages en intégrant ou en préservant des fonctions utiles à la vie du quartier, contribuant ainsi à son dynamisme et à son animation.

Exemple : intégrer un local commercial, des bureaux, ou un équipement de proximité en pied d'immeuble peut rendre service à la fois aux habitants et aux riverains.

Les modifications de façade ou de toiture et les surélévations sont soumises à autorisation d'urbanisme et, en secteur protégé ou aux abords d'un monument historique, à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
L'isolation par l'extérieur améliore fortement la performance mais modifie l'aspect des façades : sur un bâti de qualité, le projet concilie performance et respect de l'écriture architecturale.

ENJEU 1 / OBJECTIF 4

Levier 9

ESPACES EXTÉRIEURS, NATURE EN VILLE ET CONVIVIALITÉ

Les espaces extérieurs constituent des lieux de vie à part entière. Qu'il s'agisse d'une cour, d'un jardin, d'une toiture accessible ou des abords de l'immeuble, leur qualité influence directement le bien-être des occupants et l'image de la copropriété.

La rénovation peut être l'occasion de requalifier ces espaces afin de les rendre plus agréables, plus fonctionnels et plus accueillants. La présence de végétation, de zones ombragées, d'espaces de rencontre ou de détente contribue à améliorer le confort, à favoriser les échanges entre habitants et à renforcer le lien avec la nature.

Ces aménagements participent également à l'attractivité du bâtiment et à la qualité du cadre de vie tout en offrant des usages complémentaires aux espaces privatifs. Remplacer des surfaces minérales par des espaces végétalisés et perméables réduit les îlots de chaleur, favorise l'infiltration des eaux pluviales et améliore le cadre de vie. Le choix des essences tient compte du climat futur et des contraintes d'entretien.

Les enjeux écologiques associés à ces espaces (végétalisation, désimperméabilisation, gestion des eaux pluviales) sont approfondis au Levier 14.

ENJEU 1 / OBJECTIF 4

Levier 10

MUTUALISATION DES ESPACES ET SERVICES PARTAGÉS

La rénovation est l'occasion de créer ou améliorer des espaces communs à usage partagé en mutualisant certains espaces ou équipements pour apporter de nouveaux services utiles (local vélo, jardin partagé, salle…).

La mutualisation de certains espaces ou équipements permet d'optimiser leur utilisation, de répondre à de nouveaux besoins et de favoriser les échanges entre occupants.

Créer ou transformer un local commun (vélos, salle partagée, jardin) peut nécessiter un vote spécifique et, parfois, la modification du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division. Définir le statut, les règles d'usage et l'entretien de ces espaces dès la conception sécurise le projet et prévient les conflits.

Le potentiel de création de valeur associé à ces nouveaux usages est développé au Levier 24.



ENJEU 2

Préserver la ressource et réduire les impacts environnementaux

Face au changement climatique, à la raréfaction des ressources et à l'érosion de la biodiversité, la rénovation du parc existant constitue l'un des principaux leviers d'amélioration de la performance environnementale des bâtiments.

Pour une copropriété, s'engager dans une rénovation globale ne consiste pas uniquement à réduire les consommations d'énergie. Il s'agit plus largement de s'interroger sur la manière dont le bâtiment utilise les ressources, génère des émissions de gaz à effet de serre, produit des déchets, s'insère dans son environnement et se prépare aux évolutions futures.

La performance environnementale repose ainsi sur une approche globale qui prend en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Elle invite à agir simultanément sur les consommations d'énergie et d'eau, le choix des matériaux et équipements, les impacts des travaux, la préservation des ressources naturelles, la biodiversité et l'adaptation aux conditions climatiques futures.

En copropriété, cet engagement présente une particularité : les décisions sont collectives. Cette organisation peut complexifier les arbitrages, mais elle constitue également une opportunité. La mutualisation des investissements peut permettre d'atteindre un niveau de performance environnementale plus ambitieux que celui qui pourrait être obtenu par une succession d'initiatives individuelles.

Une rénovation globale et multicritère vise ainsi à construire une vision partagée d'un bâtiment plus sobre, plus résilient et plus respectueux de son environnement, tout en recherchant des solutions adaptées aux caractéristiques du bâtiment, aux usages des occupants et aux capacités d'investissement de la copropriété.

Cet enjeu porte sur trois exigences complémentaires : réduire les impacts du bâtiment sur les ressources, sur les écosystèmes et sur le climat. Il suppose d'apprécier le bâtiment dans son fonctionnement d'ensemble, dans sa relation au territoire et dans la durée de son cycle de vie.

ENJEU 2

Préserver la ressource et réduire les impacts environnementaux

OBJECTIF 5

4 leviers

Préserver les ressources et les écosystèmes

11 Sobriété énergétique et efficacité
12 Gestion économe de l'eau
13 Économie circulaire et gestion durable des matériaux
14 Biodiversité, sols et gestion écologique du site

pages **34 > 36**

OBJECTIF 6

3 leviers

Réduire l'empreinte carbone du bâtiment

15 Décarbonation des usages énergétiques
16 Choix constructifs et équipements à faible empreinte carbone
17 Temps de retour carbone des projets

pages **37 > 39**

Focus : Adaptation et atténuation : deux approches complémentaires

Face au changement climatique, deux démarches complémentaires doivent être distinguées.

L'atténuation vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre afin de limiter l'ampleur du changement climatique. Elle concerne notamment la réduction des consommations d'énergie, le choix des matériaux ou la décarbonation des systèmes énergétiques.

L'adaptation consiste à préparer le bâtiment aux conséquences déjà perceptibles du changement climatique : vagues de chaleur, sécheresses, épisodes pluvieux intenses ou événements extrêmes.

Une rénovation globale et multicritère cherche à agir simultanément sur ces deux dimensions. Un bâtiment peut être faiblement émetteur sans être adapté au climat futur, tout comme un bâtiment résilient peut conserver une empreinte carbone élevée.

> « Atténuer, c'est éviter l'ingérable ; s'adapter, c'est gérer l'inévitable. »
>
> (Filippo Giorgi, climatologue)

L'atténuation (réduction des émissions, Objectif 6) **et l'adaptation** (résilience climatique, Objectif 3) **sont les deux faces complémentaires de la réponse au changement climatique.**

ENJEU 2

Objectif 5 : Préserver les ressources et les écosystèmes

La première règle d'un projet durable est la sobriété : utiliser moins de ressources, les utiliser plus efficacement et préserver celles qui existent déjà. Chaque kWh non consommé, chaque litre d'eau économisé, chaque matériau réemployé ou chaque surface de sol préservée contribue à réduire les impacts environnementaux du bâtiment. En outre, un immeuble qui consomme moins soulage les réseaux du quartier (électricité, eau) aux heures de pointe.

En copropriété, cette démarche présente un double intérêt. Elle permet de limiter la pression exercée sur les ressources naturelles tout en réduisant certaines charges d'exploitation et de maintenance et en participant à la qualité de vie des usagers. La préservation des ressources constitue ainsi un levier à la fois environnemental, économique et patrimonial.

Une rénovation globale et multicritère ne consiste pas uniquement à réduire les consommations. Elle conduit également à s'interroger sur l'origine des ressources utilisées, leur durée de vie, leur capacité à être réemployées ou recyclées, ainsi que sur les interactions entre le bâtiment et les écosystèmes qui l'entourent.

L'eau, l'énergie, les matériaux, les sols et la biodiversité sont étroitement liés. Réduire les consommations, prolonger la durée de vie des ressources existantes, limiter la production de déchets, préserver les espaces végétalisés ou favoriser les continuités écologiques participent d'une même logique : diminuer l'empreinte du bâtiment sur son environnement tout en améliorant sa qualité d'usage.



© AIA Life Designers, architectes - photos / Axel Dahl

ENJEU 2 / OBJECTIF 5

Levier 11

SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET EFFICACITÉ

L'énergie constitue l'une des principales ressources mobilisées par un bâtiment tout au long de son exploitation. Réduire les besoins énergétiques représente donc un levier majeur de préservation des ressources naturelles. La performance énergétique durable suit une hiérarchie : réduire d'abord les besoins (isolation, étanchéité à l'air, comportements), améliorer ensuite l'efficacité des équipements, puis seulement décarboner la source d'énergie. Le DPE collectif et l'audit énergétique fournissent la base partagée pour cibler les gestes les plus efficaces.

La stratégie varie selon que l'immeuble est chauffé individuellement ou collectivement et selon la possibilité de raccordement à un réseau de chaleur.

Elle peut passer par des travaux d'isolation thermique performante (isolation des façades, toitures, planchers bas, remplacement des fenêtres simple vitrage, etc.) afin de diminuer fortement les déperditions de chaleur ou les besoins en climatisation. Une réflexion spécifique sur l'inertie thermique et le déphasage thermique des matériaux lors des renforcements de l'isolation est notamment à mener.

En parallèle, il convient d'opter pour des équipements efficaces (chaudière à haute performance ou raccordement à un réseau de chaleur bas carbone si possible, éclairage LED dans les parties communes avec détection de présence, ventilation performante récupérant la chaleur…).

La recherche de performance énergétique doit également prendre en compte le confort des occupants, en particulier dans un contexte d'évolution climatique. Les solutions retenues doivent permettre de concilier réduction des consommations, qualité d'usage et adaptation aux besoins réels de la copropriété.

La sobriété énergétique repose enfin sur une bonne compréhension des usages et sur l'implication des occupants, dont les comportements influencent directement les performances obtenues dans la durée.

ENJEU 2 / OBJECTIF 5

Levier 12

GESTION ÉCONOME DE L'EAU

L'eau constitue une ressource essentielle dont la disponibilité devient plus incertaine dans de nombreux territoires sous l'effet du changement climatique et de l'évolution des usages. Une rénovation globale et multicritère cherche à réduire les consommations tout en améliorant la gestion de l'eau à l'échelle de la copropriété.

Cette démarche peut passer par l'installation d'équipements économes, la réduction des fuites, l'amélioration des réseaux ou encore la sensibilisation des occupants aux usages de l'eau. Le comptage par logement responsabilise également les usages.

Au-delà des consommations, la rénovation peut également contribuer à une meilleure gestion du cycle de l'eau en favorisant, lorsque cela est pertinent, la récupération de certaines ressources alternatives ou la valorisation des eaux pluviales pour des usages adaptés.

L'objectif est de préserver durablement la ressource tout en limitant les pressions exercées sur les infrastructures et les milieux naturels.

ENJEU 2 / OBJECTIF 5

Levier 13

ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET GESTION DURABLE DES MATÉRIAUX

La rénovation mobilise des quantités importantes de matériaux et génère des flux de déchets parfois conséquents. Une approche multicritère cherche à limiter l'extraction de nouvelles ressources et à prolonger la durée de vie des matériaux existants.

Cela passe notamment par la conservation de l'existant lorsque cela est possible, le réemploi, la réutilisation, le recyclage ainsi que le choix de matériaux durables et adaptés aux besoins du projet.

L'économie circulaire permet ainsi de réduire la pression sur les ressources naturelles tout en limitant la production de déchets et les impacts associés.

Les principes et les repères méthodologiques de l'économie circulaire dans le bâtiment sont développés dans le cadre de définition de l'économie circulaire de l'Alliance HQE-GBC.

ENJEU 2 / OBJECTIF 5

Levier 14

BIODIVERSITÉ, SOLS ET GESTION ÉCOLOGIQUE DU SITE

La copropriété entretient des relations permanentes avec son environnement naturel. Même dans un contexte urbain dense, les espaces extérieurs, les façades, les toitures ou les aménagements paysagers peuvent contribuer à accueillir et à préserver une partie de la biodiversité locale.

La rénovation constitue une opportunité d'améliorer le fonctionnement écologique du site tout en limitant les impacts du bâtiment sur les écosystèmes. La végétalisation, la diversification des habitats, la désimperméabilisation des surfaces, la gestion intégrée des eaux pluviales (en lien avec le Levier 12) ou encore la réduction des nuisances pour la faune peuvent contribuer à renforcer la biodiversité locale et à améliorer le cadre de vie.

La préservation des sols perméables et le recours aux principes de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) participent à cette même logique.

Focus : Qu'est-ce que la gestion intégrée des eaux pluviales ?

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) consiste à gérer l'eau au plus près de l'endroit où elle tombe, en favorisant son infiltration, son évaporation ou son stockage temporaire plutôt que son évacuation rapide vers les réseaux.
Cette approche peut s'appuyer sur des sols perméables, des noues, des jardins de pluie, des toitures végétalisées ou encore des espaces de rétention temporaire.

Au-delà de la prévention des inondations, la GIEP contribue à la biodiversité, à la limitation des îlots de chaleur urbains et à la résilience des territoires.

Les principes, les techniques et les conditions de mise en œuvre sont détaillés dans le cadre de définition de l'Alliance HQE-GBC consacré à la GIEP. Il couvre l'aménagement, la construction et la rénovation.

ENJEU 2

Objectif 6 : Réduire l'empreinte carbone du bâtiment

La lutte contre le changement climatique repose sur un objectif complémentaire à l'adaptation : la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La réduction de l'empreinte carbone d'une rénovation s'apprécie à deux niveaux : les émissions liées à l'exploitation du bâtiment après travaux, et les émissions associées aux matériaux, équipements et interventions mobilisés pour rénover. Un projet ne peut donc être qualifié à partir de la seule performance énergétique.

Il doit distinguer ses postes carbone, expliciter ses hypothèses et rechercher des solutions cohérentes avec les autres objectifs du cadre.

Cette approche suppose d'aller au-delà de la seule performance énergétique. Deux projets présentant des consommations similaires peuvent en effet avoir des impacts carbone très différents selon les systèmes énergétiques retenus, les matériaux utilisés ou les choix réalisés lors de la rénovation.

L'enjeu est ainsi de rechercher les solutions permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, tout en préservant la qualité d'usage, la viabilité économique du projet et la pérennité du patrimoine.

La rénovation constitue à ce titre un levier majeur de contribution aux objectifs nationaux et européens de neutralité carbone, tout en préparant le parc immobilier aux exigences environnementales de demain.

ENJEU 2 / OBJECTIF 6

Levier 15

DÉCARBONATION DES USAGES ÉNERGÉTIQUES

Même après une rénovation performante, une part importante de l'empreinte carbone d'un bâtiment reste liée à l'énergie utilisée pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation ou les usages électriques.

La réduction de ces émissions passe par la diminution des besoins énergétiques mais également par le recours à des sources d'énergie moins émettrices de gaz à effet de serre. Le choix des systèmes énergétiques constitue ainsi un levier déterminant de la performance carbone du bâtiment.

La rénovation peut également être l'occasion de développer certaines formes de production locale d'énergie renouvelable (par exemple solaire thermique ou photovoltaïque, le cas échéant en autoconsommation collective) lorsque le contexte technique et économique le permet.

ENJEU 2 / OBJECTIF 6

Levier 16

CHOIX CONSTRUCTIFS ET ÉQUIPEMENTS À FAIBLE EMPREINTE CARBONE

Les matériaux et équipements mobilisés lors d'une rénovation représentent une part significative des émissions associées au projet. Une approche multicritère conduit à prendre en compte ces impacts dès la phase de conception afin d'éclairer les arbitrages entre différentes solutions.

Le maintien de l'existant lorsque cela est pertinent, le recours au réemploi, le choix de matériaux à faible impact ou encore la recherche de solutions durables et adaptées aux besoins réels du bâtiment contribuent à réduire l'empreinte carbone des travaux.

Cette réflexion porte également sur les équipements techniques dont la fabrication, le remplacement et la fin de vie génèrent des impacts parfois importants.

ENJEU 2 / OBJECTIF 6

Levier 17

TEMPS DE RETOUR CARBONE DES PROJETS

La performance carbone d'un projet ne peut être appréciée uniquement à partir des consommations énergétiques futures. Elle nécessite une vision globale intégrant l'ensemble des émissions générées tout au long du cycle de vie du bâtiment.

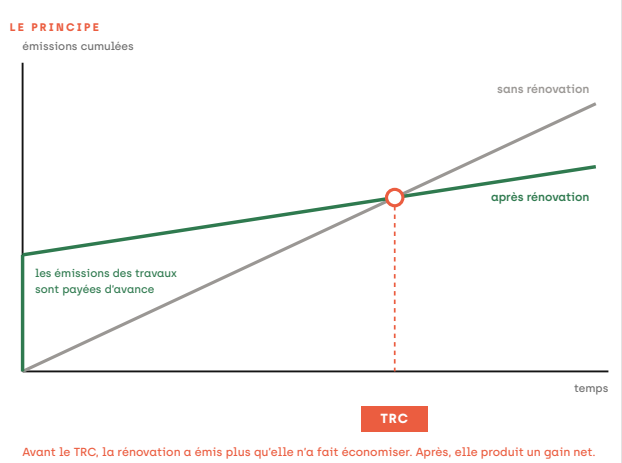
Cette approche conduit à prendre en compte les émissions liées aux matériaux, aux équipements, au chantier, à l'exploitation, à la maintenance et à la fin de vie des composants.

L'utilisation d'indicateurs adaptés, tels que l'analyse du cycle de vie ou le Temps de Retour Carbone (TRC) des solutions envisagées, permet d'éclairer les choix de rénovation et de rechercher les stratégies les plus pertinentes au regard des objectifs climatiques poursuivis. Cette approche contribue à éclairer les arbitrages entre différentes stratégies de rénovation et à identifier les actions offrant le meilleur équilibre entre performance environnementale immédiate et bénéfices climatiques à long terme. Elle permet également de comparer des scénarios parfois très différents, par exemple entre une amélioration de l'enveloppe du bâtiment, le remplacement d'un système énergétique ou le recours à des matériaux alternatifs.

Focus : Qu'est-ce que le Temps de Retour Carbone ?

Le TRC correspond à la durée nécessaire pour que les émissions de gaz à effet de serre générées par la rénovation (matériaux, équipements, chantier) soient compensées par les émissions évitées en exploitation.

Il complète, sans la remplacer, l'analyse du cycle de vie (ACV), qui couvre l'ensemble des étapes de vie du bâtiment. Ces deux indicateurs aident à arbitrer entre des stratégies très différentes, par exemple renforcer l'enveloppe plutôt que remplacer un système.



Avant le TRC, la rénovation a émis plus qu'elle n'a fait économiser. Après, elle produit un gain net.

Une solution très performante sur le plan énergétique peut nécessiter plusieurs années, voire plusieurs décennies, avant de compenser son impact carbone initial lié à la fabrication et à la mise en œuvre des matériaux ou équipements. À l'inverse, certaines actions plus sobres peuvent présenter un bénéfice carbone quasi immédiat.

Le TRC apporte ainsi un éclairage complémentaire aux seuls gains énergétiques et permet de comparer différentes stratégies de rénovation.

Cet indicateur est issu du projet NZC Rénovation, conduit par l'Alliance HQE-GBC et AIA Environnement sur sept opérations représentatives. Le projet a également produit un carnet des leviers bas carbone pour la rénovation, qui classe en cinq familles les actions sur lesquelles le temps de retour se joue.

CE QUE LE TRC MESURE

$$\frac{\text{effort de rénovation}}{\text{gain en exploitation}}$$

Exemple mesuré sur un logement collectif

Grand ensemble de 446 logements collectifs, Septèmes-les-Vallons (13)

réhabilitation étudiée dans le cadre du projet NZC Rénovation d'Alliance HQE-GBC

22 ans

NIVEAU DE BASE

sans effort particulier sur le carbone

−16 ans ▶

6 ans

NIVEAU OPTIMISÉ

avec les leviers bas carbone mobilisés

ÉMISSIONS SUR 50 ANS

1 153 kg éq. CO_2/m^2

496 kg éq. CO_2/m^2

– 57 %

Le Temps de Retour Carbone n'est pas une donnée du bâtiment : c'est le résultat d'un arbitrage. Sur cette opération, les choix de matériaux, de réemploi et de systèmes réduisent le retour de vingt-deux ans à six.



ENJEU 3

Assurer la soutenabilité économique et patrimoniale du projet

Lorsqu'une copropriété envisage une rénovation, la première question qui surgit est souvent : « Combien cela va-t-il coûter ? »

Cette interrogation est légitime, mais elle ne suffit pas à apprécier la pertinence d'un projet. Une rénovation globale ne se résume pas au montant des travaux. Elle interroge également les économies futures, l'évolution des charges, la valeur du patrimoine, la capacité du bâtiment à s'adapter aux évolutions réglementaires ainsi que les risques et coûts susceptibles d'apparaître à long terme.

La dimension économique d'un projet ne consiste donc pas uniquement à maîtriser un investissement initial. Elle vise à construire une trajectoire durable dans laquelle les dépenses engagées aujourd'hui permettent d'améliorer la qualité de vie, de réduire certaines charges futures, de préserver ou renforcer la valeur du patrimoine immobilier et d'éviter des coûts plus importants demain.

En copropriété, cette dimension revêt une importance particulière. Les décisions sont collectives et les situations économiques des copropriétaires sont souvent très diverses. Un projet techniquement pertinent peut ainsi être retardé, voire abandonné, s'il apparaît inaccessible financièrement, insuffisamment compris ou inéquitablement réparti.

Les freins ne sont d'ailleurs pas uniquement financiers. La difficulté à se projeter dans les bénéfices futurs, l'incertitude sur les économies réelles, la crainte de l'endettement, la diversité des situations patrimoniales ou encore la complexité des dispositifs d'aide peuvent constituer autant d'obstacles à la décision.

À l'inverse, reporter ou limiter les travaux peut également générer des conséquences économiques importantes : augmentation des coûts d'entretien, dégradation progressive du bâtiment, perte d'attractivité, hausse des consommations ou nécessité de réaliser ultérieurement des interventions plus lourdes et plus coûteuses.

Une rénovation globale et multicritère doit donc rechercher un équilibre entre ambition, faisabilité et acceptabilité. Elle implique d'intégrer dès l'origine du projet les questions de financement, de coût global, de valeur patrimoniale, d'équité entre copropriétaires et de pérennité des investissements réalisés.

L'enjeu est de faire de la dimension économique un levier de réussite du projet, en garantissant que la rénovation soit non seulement souhaitable sur les plans environnemental et social, mais également soutenable pour la copropriété dans son ensemble.

ENJEU 3

Assurer la soutenabilité économique et patrimoniale du projet

OBJECTIF 7

3 leviers

Garantir l'accessibilité économique du projet

18 Mobiliser l'ensemble des dispositifs de financement

19 Adapter les solutions de financement aux profils des copropriétaires

20 Phaser les investissements et les travaux sans fragmenter le projet

pages **42 > 45**

OBJECTIF 8

4 leviers

Créer de la valeur et maîtriser le coût global

21 Évaluer le projet en coût global

22 Préserver et valoriser le patrimoine immobilier

23 Réduire les charges et optimiser l'exploitation

24 Développer de nouveaux usages et sources de valeur

pages **46 > 49**

OBJECTIF 9

3 leviers

Favoriser l'acceptabilité sociale et l'équité

25 Solidarité et équité financière

26 Concertation et pédagogie pour fédérer les copropriétaires

27 Construire une vision partagée et anticiper les évolutions futures

pages **50 > 52**

ENJEU 3

Objectif 7 : Garantir l'accessibilité économique du projet

La faisabilité financière constitue l'un des principaux facteurs de réussite d'un projet de rénovation.

Le montant des travaux peut représenter couramment de l'ordre de 15 000 € à plus de 30 000 € par logement pour une rénovation d'ampleur. Même avec les subventions publiques, le reste à charge peut demeurer un obstacle majeur. De nombreux copropriétaires, face à une somme résiduelle jugée trop lourde, renoncent ou repoussent indéfiniment le projet.

Une rénovation globale et multicritère doit donc rechercher les conditions permettant à chaque copropriétaire de participer au projet sans se mettre en difficulté financière. L'enjeu n'est pas uniquement de réduire le coût des travaux mais de construire un financement compatible avec la diversité des situations présentes au sein de la copropriété.

Pour les copropriétés fragiles, qui connaissent des impayés, une gouvernance affaiblie ou un bâti dégradé, des dispositifs spécifiques peuvent être mobilisés : le mandataire ad hoc, mesure préventive ; l'administration provisoire, lorsque la copropriété ne peut plus fonctionner normalement, l'administrateur se substituant au syndic ; et le plan de sauvegarde, outil de redressement piloté par la puissance publique avec l'appui de l'Anah. Pour ces copropriétés, la rénovation s'inscrit dans un redressement global et bénéficie d'accompagnements dédiés.

Focus : Le coût de l'inaction

Le coût de l'inaction correspond aux dépenses et aux pertes supplémentaires engendrées par le report d'une décision de travaux. Dans un rapport d'étude publié en février 2025 sur le patrimoine immobilier public, le Cerema en distingue trois composantes :

- **les conséquences directes** : réparations, mesures curatives, surcoûts et dépenses qui n'auraient pas eu lieu si l'on avait agi ;
- **la dégradation du service rendu**, dont la baisse de la valeur vénale du bien et les économies d'énergie non réalisées ;
- **les ressources absorbées** par ces dépenses, qui ne peuvent plus être affectées à d'autres usages.

L'absence de maintenance préventive accroît les risques de défaillance.

Le guide du CSTB, « Intégrer le coût global dans les projets de construction », relève un coût de maintenance curative 1,8 fois supérieur à celui de la maintenance préventive, soit 114 k€ contre 64 k€.

Pour une copropriété, laisser vieillir une toiture, une façade ou une chaufferie conduit à des travaux plus lourds et plus urgents, engagés au moment où les désordres se cumulent plutôt qu'au moment choisi. La vraie question n'est donc pas seulement « combien coûte le chantier ? », mais « combien coûtera le fait de ne pas le faire maintenant ? ».

Le coût de l'inaction est une dette qui ne figure pas dans le budget de la copropriété.

ENJEU 3 / OBJECTIF 7

Levier 18

MOBILISER L'ENSEMBLE DES DISPOSITIFS DE FINANCEMENT

La capacité à mobiliser les aides et financements disponibles constitue souvent un facteur déterminant de réussite ou d'échec d'un projet de rénovation en copropriété. Dans de nombreux cas, le niveau d'ambition du projet dépend directement de la capacité à réduire le reste à charge supporté par les copropriétaires. Les aides mobilisées peuvent modifier profondément l'équilibre économique du projet et rendre accessible une rénovation globale qui aurait été jugée irréaliste quelques années auparavant.

Les dispositifs d'accompagnement et de financement sont nombreux et évolutifs : aides nationales, aides locales des collectivités, certificats d'économies d'énergie (CEE), prêts collectifs, dispositifs de tiers-financement ou mécanismes spécifiques destinés à certains profils de ménages. Leur combinaison peut représenter une part significative du financement global de l'opération et conditionne donc fortement le reste à charge supporté par chaque copropriétaire.

L'enjeu ne consiste pas uniquement à identifier les aides disponibles, mais à construire une stratégie de financement cohérente à l'échelle de la copropriété. Celle-ci doit permettre de maximiser les financements mobilisables tout en tenant compte des caractéristiques du bâtiment, du niveau de performance visé et de la situation des copropriétaires.

Une attention particulière doit être portée à la lisibilité des informations financières mises à disposition des copropriétaires. La compréhension du coût réel du projet, des aides mobilisables et du reste à charge prévisionnel constitue un élément essentiel de la prise de décision collective.

La mobilisation des financements intervient ainsi comme un véritable levier d'ambition. Une copropriété capable d'optimiser les aides disponibles peut souvent envisager des travaux plus complets, plus cohérents et plus performants qu'une copropriété limitant sa réflexion au seul coût brut des travaux.

La stratégie de financement doit être pensée comme un moyen au service du projet et non comme une finalité en soi. Son objectif est de rendre possible une rénovation cohérente avec les ambitions de la copropriété tout en assurant un niveau d'effort compatible avec les capacités des copropriétaires.

ENJEU 3 / OBJECTIF 7

Levier 19

ADAPTER LES SOLUTIONS DE FINANCEMENT AUX PROFILS DES COPROPRIÉTAIRES

La faisabilité économique d'un projet ne dépend pas uniquement de son coût final ou du montant des aides mobilisées. Elle repose également sur la capacité de la copropriété à proposer des modalités de financement compatibles avec la diversité des situations rencontrées parmi les copropriétaires.

Une copropriété rassemble généralement des profils très différents : propriétaires occupants, bailleurs, ménages modestes, retraités, actifs, investisseurs ou encore nouveaux acquéreurs. Chacun dispose d'une capacité d'investissement, d'un horizon de détention et d'une sensibilité au risque qui lui sont propres. **Un même projet peut ainsi apparaître accessible pour certains et difficilement envisageable pour d'autres.**

L'enjeu consiste donc à rechercher des solutions permettant d'adapter l'effort financier dans le temps et de limiter les situations de blocage. L'étalement des remboursements, les financements collectifs, le recours à des mécanismes de préfinancement ou encore certaines solutions innovantes peuvent contribuer à rendre le projet plus accessible.

Cette réflexion ne doit pas être conduite uniquement sous l'angle financier. Elle doit également tenir compte du rythme auquel les bénéfices de la rénovation seront perçus. La réduction des charges, la diminution des dépenses d'entretien, l'amélioration du confort ou la valorisation patrimoniale interviennent souvent progressivement. Une stratégie de financement pertinente cherche à articuler au mieux l'investissement demandé aujourd'hui avec les bénéfices attendus demain.

L'objectif est de construire une trajectoire financière acceptable pour le plus grand nombre, afin que les contraintes individuelles ne deviennent pas un obstacle à la réalisation d'un projet présentant un intérêt collectif.

NOTE : Ce levier traite de l'ingénierie du financement : adapter les mécanismes (étalement, prêts collectifs, préfinancement, tiers-financement) aux capacités et aux horizons de chacun. La perception d'équité de l'effort demandé, qui conditionne l'adhésion au projet, relève du Levier 25.

En combinant ces leviers (aides maximisées, emprunts mutualisés, financements alternatifs), le projet devient beaucoup plus accessible.

Focus : L'emprunt collectif

La copropriété peut financer les travaux par un emprunt collectif voté en assemblée générale. La loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024 a créé un prêt collectif à adhésion automatique : voté à la même majorité que les travaux, ce prêt engage chaque copropriétaire, réputé y adhérer sauf opposition notifiée au syndic dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal, le copropriétaire opposant devant alors verser la totalité de sa quote-part dans les six mois. (Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 ; voir aussi la fiche ANIL sur l'emprunt collectif à adhésion automatique). D'autres prêts collectifs reposent sur une adhésion volontaire, sans solidarité entre copropriétaires en cas de défaut de l'un d'eux.

Ce mécanisme étale la dépense et se combine avec les aides (Levier 18).

ENJEU 3 / OBJECTIF 7

Levier 20

PHASER LES INVESTISSEMENTS ET LES TRAVAUX SANS FRAGMENTER LE PROJET

Toutes les copropriétés ne disposent pas de la capacité technique, organisationnelle ou financière nécessaire pour réaliser une rénovation globale en une seule opération. Dans certains cas, une mise en œuvre progressive constitue la solution la plus réaliste pour engager une dynamique de transformation du bâtiment.

Le phasage ne doit toutefois pas conduire à une succession d'interventions indépendantes ou opportunistes. Réaliser des travaux sans vision d'ensemble peut générer des incohérences techniques, des surcoûts futurs ou des pertes de performance qui compliqueront les étapes suivantes.

Une rénovation globale et multicritère repose donc sur l'élaboration d'une stratégie d'ensemble définissant une trajectoire claire pour le bâtiment. Cette vision permet d'identifier les priorités, d'organiser les interventions dans le temps et de s'assurer que chaque investissement contribue à l'objectif final recherché.

Chaque phase doit ainsi être pensée comme une étape cohérente d'un projet plus large. Les travaux réalisés aujourd'hui doivent préparer ceux de demain, éviter les remises en cause ultérieures et préserver les possibilités d'évolution du bâtiment.

Cette approche permet de concilier ambition et réalisme. Elle offre à la copropriété la possibilité d'avancer à un rythme compatible avec ses capacités financières tout en conservant la cohérence technique, environnementale et économique de son projet de rénovation.

Exemple : Découper les travaux en étapes cohérentes : « enveloppe + ventilation », puis « système », puis « compléments » pour lisser les appels de fonds sans casser la logique globale.



ENJEU 3

Objectif 8 : Créer de la valeur et maîtriser le coût global

Une rénovation globale et multicritère ne doit pas être évaluée uniquement à partir de son coût d'investissement. Elle produit des effets qui s'inscrivent dans la durée et qui dépassent largement la seule réduction des consommations énergétiques.

L'approche en coût global consiste à prendre en compte l'ensemble des coûts et bénéfices associés au bâtiment sur le long terme : investissement initial, exploitation, maintenance, renouvellement des équipements, sinistres évités, évolution des charges, valorisation patrimoniale ou encore amélioration des usages.

Elle permet d'éclairer les arbitrages entre plusieurs scénarios sur une même durée et avec les mêmes hypothèses.

Selon le bâtiment et les hypothèses retenues, elle peut confirmer l'intérêt d'un scénario ambitieux comme montrer qu'une solution plus simple y répond mieux.

Certains effets de la rénovation ne se traduisent pas directement en euros. Le confort en fait partie : une température stable en hiver comme en été, des parois qui ne rayonnent plus le froid, moins de bruit, un air intérieur plus sain et davantage de lumière naturelle. Ces bénéfices sont perçus immédiatement par les occupants, souvent avant toute baisse des charges, et ils comptent dans l'appréciation que les copropriétaires portent sur l'utilité des travaux. Les écarter de l'analyse revient à ne retenir de la rénovation que ce qui se chiffre facilement.

L'inconfort a d'ailleurs un coût, rarement comptabilisé : chauffage d'appoint, climatiseurs mobiles, pièces peu utilisables une partie de l'année.

Le résultat d'une analyse en coût global dépend de la durée retenue, et les temporalités d'une copropriété sont multiples : un propriétaire occupant installé pour vingt ans, un copropriétaire proche de la revente et un bailleur ne lisent pas le même projet. Lorsque le logement est loué, l'investissement est porté par le bailleur, tandis que la baisse des charges et le gain de confort bénéficient au locataire. Expliciter la durée de calcul et les situations qu'elle recouvre fait donc partie de l'analyse, au même titre que les montants.

Une projection ne vaut enfin que par la fiabilité des chiffres qui l'alimentent : provisions pour aléas, travaux supplémentaires en cours de chantier, évolution des prix entre le vote et la réalisation. L'enjeu est de rechercher les solutions créant le plus de valeur pour les occupants et pour la copropriété dans son ensemble, en rendant visible l'écart éventuel avec ce que les copropriétaires peuvent financer à court terme, et en assurant une gestion responsable des ressources financières mobilisées.



Levier 21

ÉVALUER LE PROJET EN COÛT GLOBAL

L'évaluation économique d'un projet doit dépasser le seul montant des travaux pour intégrer l'ensemble des coûts et bénéfices susceptibles d'apparaître au cours de la vie du bâtiment.

Cette approche conduit notamment à prendre en compte les dépenses d'exploitation, les coûts de maintenance, les renouvellements futurs d'équipements, les risques de sinistres, les évolutions réglementaires, les bénéfices liés au confort ou encore les effets patrimoniaux associés à la rénovation.

Une attention particulière doit être portée aux incertitudes qui entourent les hypothèses économiques. Les prix de l'énergie, les taux d'intérêt, les aides publiques ou encore la durée de vie des équipements peuvent évoluer de manière significative au cours des prochaines années. L'objectif n'est pas de prédire l'avenir avec précision mais d'évaluer la robustesse des différents scénarios face à plusieurs trajectoires plausibles.

L'analyse en coût global gagne ainsi à intégrer plusieurs hypothèses d'évolution des charges énergétiques ainsi que des scénarios tenant compte des principaux facteurs de risque susceptibles d'influencer l'équilibre économique du projet. Une approche fondée sur des fourchettes et des scénarios est souvent plus pertinente qu'une prévision unique présentée comme certaine.

Pour être utile à la décision collective, cette analyse doit également être traduite en éléments compréhensibles par les copropriétaires : niveau de reste à charge, évolution prévisible des charges, temps de retour des investissements, bénéfices patrimoniaux attendus ou encore amélioration du confort et de l'attractivité du bien.

Une attention particulière peut également être portée au coût de l'inaction. Reporter certains travaux ou limiter l'ambition du projet peut générer à terme des dépenses plus importantes liées à la dégradation du bâtiment, à l'augmentation des consommations, à la multiplication des interventions d'urgence ou à une perte d'attractivité du patrimoine. L'absence de décision constitue elle aussi un scénario économique qu'il convient d'évaluer.

Le non-choix a un coût.

Enfin, la recherche du coût global conduit à privilégier des solutions durables, réparables, évolutives et faciles à maintenir. **Un investissement initial légèrement supérieur peut parfois permettre d'éviter des dépenses importantes dans le futur et d'améliorer durablement la valeur créée par le projet.**

Focus : Raisonner en coût global

Raisonner en coût global, c'est ne plus juger un projet uniquement à l'aune de son prix d'investissement, mais sur l'ensemble des dépenses qu'il génère pendant sa durée de vie. Sur la vie d'un bâtiment, l'exploitation, la maintenance et le renouvellement représentent de l'ordre des trois quarts du coût global, la conception et la construction environ un quart (Cerqual, 2013).

Deux solutions présentant un coût initial identique peuvent ainsi conduire à des coûts très différents sur la durée de vie du bâtiment.

En copropriété, une rénovation peut donc sembler coûteuse à l'instant du vote, alors qu'elle permet de réduire durablement les charges, de limiter les futurs travaux et de préserver la valeur du patrimoine. Le raisonnement en coût global permet de mettre en regard du seul montant de l'appel de fonds le coût net de l'investissement, les réductions de charges futures et les dépenses évitées.

Pour que la comparaison reste robuste dans le temps :

- **Anticiper la hausse et la volatilité des prix de l'énergie** : Identifier 3 trajectoires (sobre / médiane / haute) pour l'électricité, le gaz, un réseau de chaleur ; montrer l'éventail de charges sur 10 à 30 ans. Ce n'est pas un "pari" : c'est une prudence qui évite les désillusions et éclaire des choix plus robustes.
- **Prendre en compte les risques et incertitudes** : Sans complexifier : ajouter des incertitudes (± 15–20 %) sur les postes clés ; tester l'effet d'un décalage d'aides, d'une hausse de taux, d'un remplacement anticipé d'équipement. Mieux vaut un résultat "avec fourchette" qu'une précision illusoire.

ENJEU 3 / OBJECTIF 8

Levier 22

PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Le logement constitue souvent le principal patrimoine des ménages. Les choix réalisés lors d'une rénovation influencent directement son attractivité, sa valeur d'usage et sa valeur de marché.

Une rénovation globale et multicritère contribue à préserver durablement la qualité du patrimoine bâti en améliorant son état général, son confort, ses performances, sa résilience et son adaptation aux attentes des occupants comme aux évolutions réglementaires futures.

La valeur créée par la rénovation ne se limite pas aux seules économies de charges. Elle se traduit également par une meilleure attractivité du bien, une amélioration de son image, une réduction du risque de dévalorisation lié à l'obsolescence du bâtiment et, dans de nombreux cas, par une valorisation patrimoniale lors d'une mise en vente ou en location.

La notion de « valeur verte » illustre cette évolution. Les performances environnementales, le confort, la qualité du cadre de vie ou encore la maîtrise des charges deviennent progressivement des critères de choix pour les acquéreurs et les locataires. Une copropriété rénovée peut ainsi bénéficier d'un avantage comparatif par rapport à des bâtiments équivalents n'ayant pas engagé leur transformation.

L'appréciation économique d'un projet de rénovation gagne donc à intégrer cette dimension patrimoniale. Une partie des bénéfices générés par les travaux peut en effet se traduire non seulement par des économies d'exploitation mais également par une meilleure préservation de la valeur du bien dans le temps.

ENJEU 3 / OBJECTIF 8

Levier 23

RÉDUIRE LES CHARGES ET OPTIMISER L'EXPLOITATION

Une rénovation performante permet généralement de réduire certaines dépenses d'exploitation tout en améliorant la maîtrise des coûts futurs.

La diminution des consommations de ressources, la modernisation des équipements, la réduction des besoins de maintenance corrective ou encore l'amélioration de la fiabilité des installations contribuent à renforcer la prévisibilité des charges et à limiter certaines dépenses contraintes.

L'optimisation de l'exploitation ne concerne pas uniquement les aspects techniques. Elle repose également sur la facilité de gestion du bâtiment, la qualité des équipements installés et leur capacité à conserver leurs performances dans la durée.

L'objectif est de permettre à la copropriété de disposer d'un bâtiment plus performant, plus fiable et moins coûteux à exploiter sur le long terme.

ENJEU 3 / OBJECTIF 8

Levier 24

DÉVELOPPER DE NOUVEAUX USAGES ET SOURCES DE VALEUR

Une rénovation globale peut être l'occasion de révéler le potentiel parfois sous-exploité d'une copropriété. Au-delà de l'amélioration du bâtiment existant, elle peut permettre de développer de nouveaux usages, de valoriser certains espaces ou de créer de nouvelles opportunités économiques au bénéfice de la collectivité des copropriétaires.

Des surfaces peu utilisées ou difficilement accessibles peuvent parfois être requalifiées ou transformées afin de répondre à de nouveaux besoins. Combles, sous-sols, toitures, locaux vacants ou espaces communs peuvent ainsi être valorisés à l'occasion des travaux. Dans certains cas, une surélévation ou une extension peuvent également être étudiées afin d'optimiser l'utilisation du foncier existant.

La rénovation peut également favoriser l'émergence de nouveaux services ou équipements mutualisés répondant aux attentes des occupants : local vélos, espaces partagés, services de mobilité, espaces extérieurs requalifiés ou équipements collectifs adaptés aux nouveaux usages.

Certaines de ces évolutions peuvent contribuer à générer de nouvelles ressources économiques pour la copropriété. La valorisation d'espaces inutilisés, la mise à disposition de certaines surfaces ou la production d'énergie renouvelable constituent autant d'opportunités susceptibles de participer au financement du projet ou à l'amélioration de son équilibre économique.

L'intensification des usages ne se limite toutefois pas à la création de nouvelles recettes. Elle consiste également à mieux utiliser les espaces existants et à améliorer leur qualité d'usage. Un bâtiment plus confortable, plus fonctionnel et mieux adapté aux besoins de ses occupants voit généralement son attractivité renforcée et son potentiel de valorisation accru.



ENJEU 3

Objectif 9 : Favoriser l'acceptabilité sociale et l'équité

En copropriété, la réussite d'un projet de rénovation dépend autant de sa qualité technique que de sa capacité à être compris, partagé et accepté par les copropriétaires. Contrairement à ce qui se passe pour une rénovation en maison individuelle, les décisions sont collectives et doivent concilier des situations, des attentes et des contraintes parfois très différentes.

Propriétaires occupants, bailleurs, ménages modestes ou plus aisés : chacun apprécie le projet au regard de sa propre situation, et une même décision peut être reçue comme une opportunité par les uns et comme une contrainte par les autres. L'adaptation des solutions de financement à cette diversité relève du Levier 19 ; le présent objectif porte sur ce qui la rend acceptable : la perception d'un partage équitable de l'effort et des bénéfices.

Focus : La place des locataires

La situation des locataires appelle une attention particulière. Ils ne participent pas au vote, ne financent pas les travaux et en supportent pourtant les nuisances, tout en bénéficiant directement de l'amélioration du confort et de la baisse des charges. Cette asymétrie produit une difficulté connue : le bailleur porte l'investissement, tandis que l'économie de charges bénéficie à l'occupant. Elle peut conduire des copropriétaires bailleurs à s'opposer à des travaux pourtant pertinents.

Plusieurs éléments permettent d'objectiver la discussion : la valorisation locative du bien après travaux, la réduction du risque de vacance, l'anticipation des exigences réglementaires applicables à la mise en location, et les mécanismes de partage de l'économie de charges lorsqu'ils sont mobilisables. Informer les locataires du calendrier et des effets attendus des travaux relève par ailleurs de la même logique que l'information des copropriétaires (Levier 26) : elle limite les tensions pendant le chantier et prépare l'appropriation du bâtiment rénové (Levier 34).

Les freins à la décision ne sont pas uniquement économiques. L'incertitude face aux travaux, la difficulté à se projeter dans les bénéfices futurs, la crainte du changement, le manque d'information ou le sentiment d'injustice peuvent également ralentir ou fragiliser les projets.

Une rénovation globale et multicritère doit donc rechercher les conditions d'une adhésion durable. Elle implique de construire une vision partagée, de garantir une information accessible à tous et de veiller à ce que les bénéfices et les contraintes du projet soient compris et perçus de manière équilibrée.

L'enjeu est de transformer une décision collective parfois complexe en un projet fédérateur capable de mobiliser durablement l'ensemble des acteurs de la copropriété.

ENJEU 3 / OBJECTIF 9

Levier 25

SOLIDARITÉ ET ÉQUITÉ FINANCIÈRE

Ce levier ne traite pas des solutions de financement, examinées au Levier 19, mais de la condition qui les rend acceptables : que la répartition de l'effort et des bénéfices soit comprise et perçue comme juste par chaque catégorie de copropriétaires, un des principaux facteurs d'acceptabilité d'un projet. Une rénovation peut être techniquement pertinente et financièrement réalisable à l'échelle de la copropriété tout en suscitant des réticences si certains copropriétaires estiment supporter une part disproportionnée de l'effort demandé.

La diversité des situations individuelles implique de reconnaître que les bénéfices attendus ne seront pas nécessairement perçus de la même manière par tous. Certains privilégieront l'amélioration du confort, d'autres la réduction des charges, la valorisation patrimoniale, la conformité réglementaire ou encore l'amélioration de l'attractivité locative de leur bien.

L'objectif est donc de rechercher un équilibre permettant à chaque catégorie de copropriétaires d'identifier les bénéfices qu'elle peut retirer du projet et de trouver un niveau d'engagement compatible avec sa situation.

Cette recherche d'équité ne signifie pas que chacun obtienne exactement les mêmes avantages, mais que le projet puisse être perçu comme juste, compréhensible et acceptable par le plus grand nombre. Elle constitue souvent une condition essentielle à la construction du consensus nécessaire à la décision collective.



Focus : Tantièmes et répartition des charges

La participation de chaque copropriétaire aux travaux sur parties communes est proportionnelle à la quote-part de son lot, exprimée en tantièmes et fixée par le règlement de copropriété. Cette clé détermine la part de chaque lot dans le coût de l'opération, indépendamment du bénéfice qu'il en retire.

Elle explique pourquoi la perception d'équité est si sensible : un même euro de travaux ne pèse pas identiquement selon les lots, et certains bénéfices (confort d'un étage, accessibilité) sont inégalement répartis.

Aides ciblées et copropriétaires modestes : Des aides individualisées selon les revenus réduisent le reste à charge des ménages les plus modestes et facilitent l'adhésion au projet collectif. Étaler les appels de fonds et anticiper les impayés via le fonds de travaux limitent le risque de blocage par les copropriétaires les plus contraints.

ENJEU 3 / OBJECTIF 9

Levier 26

CONCERTATION ET PÉDAGOGIE POUR FÉDÉRER LES COPROPRIÉTAIRES

Un projet de rénovation en copropriété doit être conduit dans la transparence et le dialogue afin de favoriser l'adhésion des parties prenantes et de créer une dynamique collective.

La concertation permet d'associer les copropriétaires tout au long de la réflexion, d'identifier les attentes, de faire émerger les préoccupations et de construire progressivement une vision commune du projet. Elle contribue à réduire les incompréhensions et à limiter les situations de blocage.

La pédagogie joue également un rôle déterminant. Les enjeux techniques, environnementaux et économiques de la rénovation doivent être traduits dans un langage accessible, illustrés par des exemples concrets et présentés de manière à permettre à chacun de comprendre les conséquences des différents choix possibles. La comparaison de scénarios, y compris l'option consistant à ne pas réaliser les travaux, participe à cette compréhension. Cette traduction suppose que quelqu'un en porte la charge. La maîtrise d'œuvre, et en particulier l'architecte qui assure la synthèse du projet, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et le syndic y contribuent chacun depuis sa position, le conseil syndical assurant le relais auprès des copropriétaires.

Au-delà de l'information, l'objectif est de construire un climat de confiance entre les copropriétaires et les acteurs du projet. Cette confiance constitue souvent un facteur décisif de réussite dans les opérations de rénovation ambitieuses.

Une copropriété qui comprend les enjeux, partage les objectifs poursuivis et se sent associée aux décisions est généralement mieux armée pour engager et mener à bien une rénovation globale.

ENJEU 3 / OBJECTIF 9

Levier 27

CONSTRUIRE UNE VISION PARTAGÉE ET ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS FUTURES

Une rénovation globale ne répond pas uniquement aux besoins immédiats du bâtiment. Elle constitue également une occasion de réfléchir à l'avenir de la copropriété et à sa capacité à faire face aux évolutions qui pourraient affecter son fonctionnement, son attractivité ou sa valeur patrimoniale.

Les réglementations, les coûts de l'énergie, les attentes des habitants, les enjeux climatiques ou encore les modes de vie évoluent rapidement. Une décision pertinente aujourd'hui doit donc être appréciée à l'aune de ses conséquences futures et de sa capacité à préserver les possibilités d'évolution du bâtiment.

Cette réflexion conduit à dépasser la logique du court terme pour construire une vision commune du devenir de la copropriété. Elle invite les copropriétaires à s'interroger sur les objectifs qu'ils souhaitent poursuivre collectivement : amélioration du confort, maintien de l'attractivité du patrimoine, maîtrise des charges, adaptation au vieillissement des occupants, résilience face aux évolutions climatiques ou encore anticipation des futures exigences réglementaires.

Une vision partagée facilite les arbitrages entre différentes options de rénovation et permet de donner du sens aux investissements réalisés. Elle contribue également à renforcer l'adhésion au projet en inscrivant les efforts demandés dans une trajectoire compréhensible et cohérente.

Cette vision de long terme peut notamment s'appuyer sur une programmation pluriannuelle des travaux et de l'entretien du bâtiment (voir le Levier 36). En donnant de la visibilité aux copropriétaires sur les investissements futurs, cette démarche facilite la prise de décision, limite les interventions d'urgence et contribue à préserver durablement la valeur du patrimoine collectif.



ENJEU 4

Mobiliser les acteurs et faire vivre le projet dans la durée

Une rénovation globale et multicritère ne repose pas uniquement sur la qualité des solutions techniques retenues. Elle dépend également de la capacité des acteurs à construire une vision commune, à prendre des décisions éclairées, à mettre en œuvre le projet dans de bonnes conditions et à préserver les performances obtenues dans le temps.

La copropriété constitue un environnement particulièrement complexe. Elle rassemble des acteurs aux responsabilités, aux attentes et aux contraintes différentes : copropriétaires occupants, bailleurs, conseil syndical, syndic, assistants à maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises, exploitants ou collectivités. Chacun intervient à des moments différents du projet et dispose de niveaux de connaissance variables.

Dans ce contexte, la réussite d'une rénovation repose sur une gouvernance claire, un partage de l'information, une mobilisation progressive des parties prenantes et une coordination efficace entre les différents intervenants.

Cet engagement ne concerne pas uniquement la phase de travaux. Il couvre l'ensemble du cycle de vie du projet : l'émergence des besoins, la définition des objectifs, la prise de décision, la réalisation des travaux, l'appropriation du bâtiment rénové, l'entretien des équipements et l'évaluation des résultats obtenus.

La qualité du pilotage constitue souvent un facteur déterminant de réussite ou d'échec. Un projet techniquement pertinent peut rencontrer des difficultés importantes s'il n'est pas compris, partagé ou correctement organisé. De la même manière, des performances ambitieuses peuvent ne pas être atteintes ou se dégrader dans le temps si les occupants ne s'approprient pas les nouveaux usages ou si les équipements ne sont pas correctement entretenus.

À l'inverse, une gouvernance adaptée permet de dépasser de nombreux freins techniques, économiques ou humains en créant les conditions du dialogue, de la confiance et de l'adhésion. Elle favorise également la pérennité des bénéfices attendus en organisant l'exploitation, la maintenance et le suivi des performances.

Une rénovation globale et multicritère suppose ainsi de développer une culture commune du projet, de renforcer les compétences des acteurs, d'organiser la prise de décision collective et de mettre en place les outils nécessaires au suivi et à l'amélioration continue des performances.

Focus : Le syndicat des copropriétaires, maître d'ouvrage collectif

Ici, le maître d'ouvrage n'est pas une personne mais le syndicat des copropriétaires, collectivité dotée de la personnalité juridique regroupant l'ensemble des copropriétaires. Il est représenté par le syndic, qui exécute ses décisions, contrôlé par le conseil syndical, et peut s'appuyer sur une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Les décisions se prennent en assemblée générale. Cette maîtrise d'ouvrage collective explique la durée des processus de décision, le poids de la gouvernance et la nécessité d'un mandat clair pour engager études et travaux.

Le conseil syndical joue un rôle central de relais entre le syndic, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et les copropriétaires. Des supports clairs (scénarios comparés, reste à charge par lot, comparaison avec l'option « ne rien faire ») et une présentation par les bénéfices vécus (confort, baisse des charges, valeur du bien) facilitent la compréhension et le vote.

ENJEU 4

Mobiliser les acteurs et faire vivre le projet dans la durée

OBJECTIF 10

4 leviers

Organiser une gouvernance claire

28 Structurer la gouvernance du projet

29 Planifier pour favoriser la coordination

30 S'appuyer sur des outils d'aide à la décision

31 Garantir la qualité de réalisation et la performance du projet

pages **55 > 58**

OBJECTIF 11

2 leviers

Développer les compétences et une culture du projet

32 Renforcement des savoir-faire des acteurs (MOA, MOE, entreprises)

33 Qualifications professionnelles comme garde-fous

pages **59 > 60**

OBJECTIF 12

3 leviers

Favoriser l'appropriation du bâtiment et pérenniser les performances

34 Impliquer les copropriétaires et les occupants dans la durée

35 Accompagner la prise en main et le suivi du bâtiment rénové

36 Organiser la maintenance et l'amélioration continue

pages **61 > 64**

ENJEU 4

Objectif 10 : Organiser une gouvernance claire

Une rénovation globale et multicritère mobilise de nombreux acteurs aux responsabilités, aux attentes et aux niveaux de connaissance différents. Copropriétaires occupants ou bailleurs, conseil syndical, syndic, assistants à maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises ou exploitants interviennent à des moments différents du projet et poursuivent parfois des objectifs qui ne sont pas totalement convergents.

Dans ce contexte, la qualité du projet dépend autant de son pilotage que de ses caractéristiques techniques. Une gouvernance mal définie peut ralentir la prise de décision, générer des incompréhensions ou fragiliser l'adhésion des copropriétaires. À l'inverse, une organisation claire facilite les arbitrages, renforce la confiance et permet de construire une vision commune du projet.

La gouvernance ne se limite pas à la répartition des responsabilités. Elle concerne également la manière dont l'information circule, dont les décisions sont préparées et dont les différents acteurs coopèrent tout au long du projet. Une rénovation ambitieuse nécessite ainsi de mettre en place des modalités de fonctionnement adaptées à la complexité de la copropriété et à la durée du projet.

Cet objectif vise à créer les conditions d'une décision collective éclairée en s'appuyant sur une gouvernance structurée, une coordination efficace des intervenants et des outils permettant d'objectiver les choix réalisés.

Focus : Une spécificité forte de la copropriété : la décision collective

Contrairement à une maison individuelle, les décisions relatives à la rénovation sont prises collectivement. Les copropriétaires disposent de situations économiques, de sensibilités et d'attentes parfois très différentes.

La réussite d'un projet dépend donc autant de la qualité du dialogue, de la compréhension des enjeux et de l'organisation collective que des solutions techniques retenues.

La gouvernance constitue ainsi un facteur déterminant de réussite des projets de rénovation en copropriété.



ENJEU 4 / OBJECTIF 10

Levier 28

STRUCTURER LA GOUVERNANCE DU PROJET

La réussite d'une rénovation repose sur une répartition claire des rôles et des responsabilités entre les différents acteurs impliqués. Conseil syndical, syndic, assistants à maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises et copropriétaires doivent disposer d'une vision partagée de leurs missions respectives et des modalités de prise de décision.

Cette organisation permet de clarifier les responsabilités, d'anticiper les points de blocage et de sécuriser le déroulement du projet. Elle favorise également la continuité du pilotage malgré les changements éventuels d'intervenants ou de représentants au sein de la copropriété.

L'absence de lisibilité crée des retards, des surcoûts et des crispations.

Une gouvernance efficace repose enfin sur des règles de fonctionnement connues de tous, garantissant la transparence des décisions et la bonne circulation de l'information.

Les décisions se documentent sous forme de comptes rendus synthétiques et d'un journal des arbitrages : motif, option retenue, impacts (coût, délai, performance), responsable de mise en œuvre, échéance. Cette traçabilité évite les redites, autorise des retours en arrière argumentés si nécessaire et soutient l'adhésion des copropriétaires lors des jalons d'Assemblée Générale.

Focus : Décider les travaux en assemblée générale

Les travaux se votent en assemblée générale selon des règles de majorité fixées par la loi du 10 juillet 1965, variables selon la nature des travaux : majorité simple (article 24) pour l'entretien courant et certains travaux d'économies d'énergie ; majorité absolue (article 25) pour des décisions plus engageantes ; double majorité (article 26) pour les modifications les plus importantes. Un mécanisme de « passerelle » permet, sous conditions, de revoter immédiatement à une majorité inférieure.

Le niveau de majorité requis oriente la stratégie : préparer les supports d'aide à la décision, séquencer les votes, anticiper les abstentions.

L'affectation des travaux aux différentes majorités est en cours de réforme : la loi du 9 avril 2024 a allégé certaines majorités, et un projet de loi relatif au logement, en discussion au Parlement en octobre 2026, pourrait les modifier à nouveau.



Levier 29

PLANIFIER POUR FAVORISER LA COORDINATION

La rénovation globale mobilise une diversité d'expertises qui doivent être articulées de manière cohérente. Les choix techniques, économiques, environnementaux et organisationnels étant étroitement liés, une bonne coordination entre les intervenants constitue une condition essentielle de réussite.

Cette coordination vise à favoriser le dialogue entre les différents métiers, à partager une compréhension commune des objectifs poursuivis et à éviter les approches en silos susceptibles de conduire à des décisions contradictoires ou sous-optimales.

Elle doit également permettre d'assurer la cohérence entre les différentes phases du projet, depuis les études initiales jusqu'à la réception des travaux et à la mise en exploitation du bâtiment rénové. Les décisions prises à une étape peuvent avoir des conséquences importantes sur les suivantes ; leur articulation doit donc être anticipée et partagée par l'ensemble des acteurs concernés.

Dans une copropriété, cette coordination ne concerne pas uniquement les professionnels du projet. Les occupants continuent à vivre dans le bâtiment pendant une grande partie des études et des travaux. Les nuisances, les contraintes d'accès, les interruptions temporaires de services ou encore l'organisation du chantier influencent directement leur perception du projet et leur niveau d'adhésion.

Une attention particulière doit donc être portée à la lisibilité du calendrier, à l'anticipation des impacts sur la vie quotidienne et à la qualité de l'information diffusée aux copropriétaires et occupants. La compréhension des différentes étapes du projet facilite l'acceptation des contraintes temporaires et contribue à instaurer un climat de confiance entre les habitants et les équipes mobilisées.

Exemple : Un macro-planning à jalons publics donne le tempo : études, vote, consultation, préparation, exécution par zones, réceptions, transfert. Chaque phase précise ce que les habitants vont vivre (bruit, poussière, accès) et comment l'équipe chantier s'organise pour limiter l'impact : plages horaires, signalétique temporaire, propreté, protections, circuits de secours. Une charte de chantier résume ces règles et prévoit un canal d'information régulier (affichage, lettre d'info, messagerie dédiée). Les contraintes administratives (autorisations d'urbanisme, voirie) et les dépendances de lots se visualisent, ce qui aide à accepter des arbitrages de séquence lorsqu'un retard amont risque d'en provoquer d'autres. La lisibilité du phasage transforme un sujet sensible en projection facilitée.



ENJEU 4 / OBJECTIF 10

Levier 30

S'APPUYER SUR DES OUTILS D'AIDE À LA DÉCISION

La rénovation globale et multicritère conduit à arbitrer entre de nombreux enjeux parfois complémentaires, parfois contradictoires : confort, santé, énergie, carbone, biodiversité, coût, valeur patrimoniale ou encore facilité d'exploitation. Dans ce contexte, les décisions ne peuvent généralement pas être prises à partir d'un seul indicateur.

Les outils d'aide à la décision permettent d'objectiver les choix, de comparer différentes stratégies et de rendre visibles les conséquences associées à chaque option. Ils contribuent à éclairer les arbitrages en mettant en perspective les bénéfices, les contraintes et les impacts de chaque scénario.

Ces outils peuvent prendre des formes variées : analyses multicritère, évaluations économiques en coût global, analyses de cycle de vie, simulations énergétiques, études de confort, analyses de risques ou comparaisons de scénarios de rénovation.

Leur objectif n'est pas de remplacer la décision collective mais de fournir aux acteurs une compréhension partagée des enjeux afin de faciliter la construction d'un consensus éclairé.

Dans une copropriété, où les décisions engagent durablement les habitants et le patrimoine collectif, la transparence des critères d'évaluation constitue un facteur important de confiance et d'adhésion au projet.

ENJEU 4 / OBJECTIF 10

Levier 31

GARANTIR LA QUALITÉ DE RÉALISATION ET LA PERFORMANCE DU PROJET

Une rénovation globale mobilise de nombreux intervenants, techniques et interfaces dont la qualité de réalisation conditionne directement l'atteinte des performances recherchées. Les enjeux peuvent concerner l'étanchéité à l'air, le traitement des ponts thermiques, le fonctionnement des systèmes de ventilation et de chauffage, l'acoustique, la gestion des matériaux à risque ou encore la continuité de service dans un bâtiment occupé.

Sans organisation adaptée, chaque acteur peut être tenté de se concentrer sur son propre périmètre d'intervention au risque de créer des incohérences ou des défauts aux interfaces entre les différents lots. Or, dans une rénovation globale, de nombreuses performances reposent précisément sur la qualité de ces interfaces.

Le suivi de la qualité vise à définir collectivement les exigences attendues, à vérifier leur bonne mise en œuvre et à identifier rapidement les éventuels écarts afin de pouvoir les corriger avant qu'ils n'affectent durablement le projet. Cette démarche concerne aussi bien la phase d'études que la réalisation des travaux et la mise en service des équipements.

Elle repose notamment sur la définition de points de contrôle et des essais (étanchéité à l'air, réception de la ventilation, équilibrage du chauffage) adaptés aux enjeux du projet, sur le partage des responsabilités entre les différents intervenants et sur la conservation progressive des informations utiles à l'exploitation future du bâtiment.

La réception des travaux déclenche les garanties (parfait achèvement, biennale, décennale) : bien la conduire, dans la formulation et la levée des réserves, protège la copropriété en cas de désordre.

La capitalisation des retours d'expérience constitue également un levier d'amélioration continue. Les difficultés rencontrées, les écarts constatés ou les bonnes pratiques identifiées au cours du chantier permettent d'ajuster les interventions suivantes et de renforcer la maîtrise globale du projet.

ENJEU 4

Objectif 11 : Développer les compétences et une culture du projet

Une rénovation globale et multicritère mobilise des compétences variées et parfois inhabituelles pour certains acteurs. Les enjeux de qualité de l'air, de confort d'été, de résilience climatique, d'économie circulaire, de carbone ou encore de maintenabilité nécessitent souvent une approche plus transversale que celle traditionnellement mise en œuvre dans les opérations de rénovation.

La réussite du projet repose donc sur la capacité des différents intervenants à partager une compréhension commune des objectifs poursuivis et à travailler de manière coordonnée. Cette montée en compétences concerne aussi bien les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les entreprises que les gestionnaires du bâtiment.

L'enjeu est de développer une culture commune du projet afin de limiter les incompréhensions, d'améliorer les interfaces entre métiers et de favoriser l'atteinte des performances recherchées.

ENJEU 4 / OBJECTIF 11

Levier 32

RENFORCEMENT DES SAVOIR-FAIRE DES ACTEURS (MOA, MOE, ENTREPRISES)

La rénovation multicritère conduit à intégrer simultanément des enjeux souvent traités séparément : confort, santé, énergie, carbone, économie circulaire, biodiversité, résilience climatique ou encore exploitation future du bâtiment. Les choix réalisés sur un sujet peuvent avoir des conséquences importantes sur les autres dimensions du projet.

Cette complexité nécessite de renforcer les compétences des différents intervenants et de développer une compréhension partagée des objectifs poursuivis. La montée en compétences peut s'appuyer sur des retours d'expérience, des visites d'opérations comparables, des temps d'échange entre acteurs ou encore sur le partage de références et de bonnes pratiques.

L'objectif est de favoriser une approche globale du projet et de limiter les logiques de spécialisation excessives qui peuvent conduire à optimiser un sujet au détriment de l'équilibre général de l'opération.

Exemple : Un temps d'acculturation partagé au démarrage met tout le monde au même niveau : lecture d'un scénario en coût global, compréhension des interfaces sensibles, attentes sur le confort d'été et la QAI, exigences d'accessibilité et d'entretien. Des visites de sites rénovés font office de preuves tangibles ; un brief commun de chantier cadre les tolérances, les documents attendus et les séquences d'essai. Le témoin matérialise les choix et sert de référence pendant toute l'exécution. Cette montée en compétences réduit les malentendus, améliore la coopération inter-lots et fluidifie les réglages.

ENJEU 4 / OBJECTIF 11

Levier 33

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES COMME GARDE-FOUS

La qualité d'un projet dépend en partie de la capacité des acteurs mobilisés à maîtriser les enjeux spécifiques de la rénovation en copropriété et les exigences associées à une approche multicritère.

Les qualifications, certifications et références professionnelles constituent à ce titre des repères utiles. Elles ne remplacent pas l'analyse des offres ni l'appréciation de la qualité des équipes, mais elles apportent des garanties sur les compétences, les méthodes de travail et la maîtrise de certaines exigences techniques ou réglementaires.

À ce jour, le recours à des entreprises qualifiées (mention RGE) conditionne l'accès à de nombreuses aides, par domaine de travaux à vérifier au regard du projet. Au-delà des qualifications formelles, l'expérience d'opérations comparables et la capacité à travailler en site occupé, à coordonner des interfaces complexes ou à traiter certains sujets spécifiques tels que la qualité de l'air intérieur, le réemploi, la gestion des matériaux à risque ou la mise au point des équipements techniques, constituent des critères de sécurisation déterminants.

L'objectif est de sécuriser le projet en s'assurant que les compétences mobilisées sont adaptées à ses ambitions et à son niveau de complexité.



ENJEU 4

Objectif 12 : Favoriser l'appropriation du bâtiment et pérenniser les performances

La réussite d'une rénovation globale et multicritère ne se mesure pas uniquement à la qualité des travaux réalisés ou aux performances théoriques obtenues lors de la conception. Elle se vérifie dans le temps, à travers l'usage réel du bâtiment, la satisfaction des occupants et la capacité de la copropriété à maintenir durablement les bénéfices obtenus.

De nombreuses rénovations performantes sur le papier produisent des résultats inférieurs aux attentes une fois le bâtiment livré. Une mauvaise compréhension des équipements, des réglages inadaptés, un défaut de maintenance ou des usages éloignés des hypothèses de conception peuvent progressivement dégrader les performances attendues.

La rénovation modifie souvent les habitudes de vie, les modes de gestion et les pratiques d'exploitation du bâtiment. Les occupants doivent s'approprier de nouveaux équipements, comprendre certaines évolutions de fonctionnement et intégrer de nouveaux usages. De leur côté, le syndic, le conseil syndical et les prestataires de maintenance doivent disposer des informations nécessaires pour assurer une gestion efficace du patrimoine rénové.

Une rénovation globale et multicritère doit donc être envisagée comme un processus continu plutôt que comme un simple chantier. Les travaux constituent une étape importante, mais les bénéfices réels dépendent largement de la capacité des acteurs à faire vivre le bâtiment dans la durée.

L'enjeu est de garantir que les performances visées lors du projet puissent être effectivement obtenues, maintenues et améliorées tout au long de la vie du bâtiment.

Focus : Le carnet d'information du logement

Depuis le 1er janvier 2023, tout logement faisant l'objet de travaux ayant une incidence significative sur sa performance énergétique doit disposer d'un carnet d'information du logement. Les travaux concernés sont l'isolation des toitures, des murs donnant sur l'extérieur ou sur un local non chauffé, des parois vitrées et portes, et des planchers bas, ainsi que l'installation, la régulation ou le remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire, y compris lorsqu'ils recourent à une énergie renouvelable. Une rénovation globale en réunit généralement plusieurs.

Le carnet est établi et tenu à jour par le propriétaire du logement, à partir des éléments que lui transmettent les professionnels au plus tard à la réception des travaux. Lorsque le propriétaire n'est pas maître d'ouvrage, ce qui est le cas des travaux votés en assemblée générale, cette transmission incombe au maître d'ouvrage du chantier, soit le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic : caractéristiques des matériaux d'isolation posés, références et notices des équipements collectifs, diagnostic de performance énergétique. Prévoir cette remise dans le marché de travaux et dans le calendrier de réception évite d'avoir à la reconstituer ensuite, logement par logement.

Le carnet rassemble la date et la description des travaux, les caractéristiques des matériaux et des équipements, les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien, le diagnostic de performance énergétique et les éventuels labels. Il est remis à l'acquéreur au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente, dans lequel celui-ci en atteste la remise. La réception des travaux est le moment où toutes ces informations sont disponibles en une seule fois. Plus tard, elles se dispersent entre les entreprises, le maître d'œuvre et les syndics successifs.

ENJEU 4 / OBJECTIF 12

Levier 34

IMPLIQUER LES COPROPRIÉTAIRES ET LES OCCUPANTS DANS LA DURÉE

L'appropriation du bâtiment rénové commence dès les premières phases du projet mais se poursuit bien après la réception des travaux. Associer les copropriétaires aux réflexions, recueillir leurs besoins et expliquer les choix réalisés favorisent la compréhension des enjeux et préparent l'adoption des futurs usages. Les copropriétaires et les occupants doivent pouvoir comprendre les évolutions apportées au bâtiment, identifier les bénéfices attendus et mesurer leur propre rôle dans l'atteinte des performances recherchées.

Dans une copropriété, où les décisions reposent sur un équilibre entre intérêts individuels et intérêt collectif, cette participation contribue à construire une compréhension partagée des objectifs poursuivis et à renforcer la confiance entre les différents acteurs du projet.

Cette implication n'est jamais homogène. Dans la plupart des copropriétés, le projet avance parce que quelques copropriétaires s'en saisissent et expliquent à leurs voisins ce qui est en jeu, d'une assemblée à l'autre, sur une opération qui s'étale souvent sur plusieurs années. Identifier tôt ces copropriétaires moteurs et les informer en amont renforce la continuité du projet. Leur rôle reste informel, il ne se substitue pas à celui du conseil syndical ni du syndic, et l'information doit continuer d'atteindre l'ensemble des copropriétaires.

L'implication se poursuit après les travaux, à travers le suivi des résultats obtenus, les retours d'expérience des habitants et la participation aux adaptations nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment. Ces retours permettent souvent d'identifier d'éventuels dysfonctionnements ou pistes d'amélioration.

L'objectif est de faire des occupants de véritables acteurs de la performance du bâtiment, capables de contribuer à son bon fonctionnement et à son amélioration continue.

Focus : Parties communes et parties privatives

La loi du 10 juillet 1965 organise chaque lot en une partie privative, à usage exclusif d'un copropriétaire, et une quote-part de parties communes, affectées à l'usage ou à l'utilité de tous. La rénovation collective porte sur les parties communes, façades, toiture, structure, réseaux, espaces communs, décidées par le syndicat. Les parties privatives relèvent de chaque copropriétaire. Certains travaux se situent à l'interface (menuiseries, balcons, garde-corps, entrées d'air) : leur qualification, fixée par le règlement de copropriété, détermine qui décide, qui finance et qui entretient. Clarifier cette frontière dès le diagnostic évite blocages et litiges.

Chaque copropriétaire a intérêt à profiter des travaux sur les parties communes pour engager, le cas échéant, des travaux sur ses propres parties privatives, et pas uniquement celles dites "d'intérêt collectif" telles que les fenêtres. Cela favorise son adhésion au projet de rénovation globale et multicritère.

ENJEU 4 / OBJECTIF 12

Levier 35

ACCOMPAGNER LA PRISE EN MAIN ET LE SUIVI DU BÂTIMENT RÉNOVÉ

La rénovation introduit souvent de nouveaux équipements, de nouveaux réglages ou de nouvelles pratiques de gestion qui nécessitent un accompagnement spécifique. Les systèmes de chauffage, de ventilation, de régulation, de production d'énergie ou de protection solaire ne produisent pleinement leurs effets que s'ils sont correctement compris et utilisés.

L'objectif n'est pas seulement d'informer les occupants mais également de leur transmettre les connaissances nécessaires pour comprendre le fonctionnement du bâtiment, utiliser correctement les équipements installés et participer au maintien des performances recherchées. Cette montée en compétences concerne également les gestionnaires du bâtiment, les membres du conseil syndical et l'ensemble des acteurs amenés à assurer le suivi de l'exploitation.

Focus : Performance théorique et performance réelle

Les performances calculées lors des études correspondent à des hypothèses de fonctionnement et d'usage du bâtiment.

Une fois les travaux réalisés, les consommations réelles, le confort ou la qualité de l'air intérieur peuvent différer des résultats attendus en raison des conditions climatiques, des réglages des équipements ou des pratiques des occupants.

Le suivi dans la durée et l'appropriation du bâtiment rénové sont donc indispensables pour maintenir les performances recherchées.

La transmission d'informations claires, la mise à disposition de guides d'usage, la réalisation de temps d'explication ou encore l'accompagnement lors des premières périodes d'exploitation permettent de faciliter cette prise en main. Des outils de suivi simples et compréhensibles peuvent également aider les occupants à visualiser les effets de leurs pratiques sur les consommations, le confort ou la qualité des environnements intérieurs.

Cet accompagnement contribue également à éviter les phénomènes de dérive d'usage susceptibles de réduire progressivement les bénéfices attendus de la rénovation. Une ventilation arrêtée pour limiter le bruit, des protections solaires peu utilisées ou des réglages modifiés sans compréhension de leurs conséquences peuvent en effet altérer les performances initialement recherchées.

Le suivi des performances constitue également un outil précieux d'appropriation. La visualisation des consommations, des gains obtenus ou des indicateurs de confort permet aux occupants et aux gestionnaires de mieux comprendre le fonctionnement du bâtiment et d'identifier les éventuels écarts entre les objectifs et la réalité.

L'objectif est de favoriser une utilisation éclairée du bâtiment et de permettre aux acteurs de tirer pleinement parti des améliorations réalisées.

ENJEU 4 / OBJECTIF 12

Levier 36

ORGANISER LA MAINTENANCE ET L'AMÉLIORATION CONTINUE

Les performances d'un bâtiment rénové ne peuvent être maintenues sans une stratégie d'entretien et de maintenance adaptée. Les équipements techniques, les matériaux et les aménagements réalisés nécessitent un suivi régulier afin de conserver leur efficacité, leur durabilité et leur qualité d'usage.

Cette démarche repose notamment sur la disponibilité d'une documentation à jour, sur la définition claire des responsabilités d'exploitation et sur l'organisation d'une maintenance préventive adaptée aux caractéristiques du bâtiment. Une attention particulière doit être portée à la transmission des informations afin de garantir la continuité de gestion malgré les évolutions du syndic, du conseil syndical ou des prestataires.

Cette documentation peut notamment prendre la forme d'un dossier du bâtiment regroupant les plans actualisés, les notices techniques, les réglages des équipements, les contrats de maintenance, les garanties, les historiques d'intervention et toute information utile à l'exploitation future de l'immeuble.

Le suivi des résultats obtenus permet d'alimenter une logique d'amélioration continue. L'analyse des consommations réelles d'énergie et d'eau, du confort ressenti, de la qualité de l'air intérieur, de la satisfaction des occupants ou encore du comportement des équipements contribue à identifier les ajustements nécessaires et à renforcer progressivement les performances du bâtiment. Des évaluations réalisées quelques mois ou quelques années après les travaux permettent de vérifier l'atteinte des objectifs fixés et d'identifier d'éventuelles actions correctives.

L'objectif n'est pas seulement de préserver les bénéfices de la rénovation mais également de permettre au bâtiment de continuer à évoluer et à s'adapter aux besoins de ses occupants ainsi qu'aux évolutions futures de son environnement.

Les opérations de maintenance, de renouvellement et d'amélioration peuvent utilement être articulées avec le Plan Pluriannuel de Travaux afin de garantir une gestion cohérente du patrimoine, d'anticiper les investissements futurs et d'éviter la réapparition progressive de situations de dégradation.

Focus : Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) et le fonds de travaux

Le PPT projette sur dix ans les travaux nécessaires à la conservation, à la sécurité et à l'amélioration de l'immeuble, et s'articule avec le fonds de travaux.
Élaboré à partir du diagnostic de l'immeuble, il offre un cadre naturel pour inscrire une rénovation globale dans une trajectoire pluriannuelle plutôt qu'en interventions isolées. Le projet de plan est obligatoire depuis le 1er janvier 2023 au-delà de 200 lots, depuis le 1er janvier 2024 de 51 à 200 lots et depuis le 1er janvier 2025 jusqu'à 50 lots.

Le fonds de travaux : Créé par la loi ALUR de 2014 et renforcé par la loi Climat et Résilience, le fonds de travaux est obligatoire pour les copropriétés à destination, totale ou partielle, d'habitation. (Art. 14-2 et 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965). Alimenté par une cotisation annuelle votée en assemblée générale, il anticipe le financement des travaux futurs. Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux est adopté, la cotisation annuelle ne peut être inférieure à 2,5 % du montant des travaux qu'il prévoit, ni à 5 % du budget prévisionnel.

Articulé au plan pluriannuel de travaux, le fonds lisse l'effort et réduit le reste à charge au moment des travaux.

CONCLUSION

La rénovation globale et multicritère d'une copropriété ne se définit pas par un bouquet de travaux type. Elle se définit par la cohérence entre les objectifs recherchés, les caractéristiques du bâtiment, les besoins des occupants et les moyens mobilisables.

Cette approche invite à regarder la copropriété dans toute sa réalité : un patrimoine bâti, des usages, une organisation collective, des contraintes économiques, un environnement territorial et des vulnérabilités à long terme. Elle conduit à arbitrer, étape par étape, entre des critères parfois convergents, parfois en tension : confort, santé, sécurité, impacts environnementaux, soutenabilité économique, capacité d'action collective.

Le cadre proposé n'impose pas un modèle, il fournit des repères pour structurer le dialogue entre acteurs et construire des projets plus robustes, plus lisibles et plus durables.

Réussir une rénovation globale et multicritère, c'est donc améliorer la qualité de vie, réduire les impacts, renforcer la valeur d'usage et patrimoniale du bâtiment, et doter la copropriété d'une trajectoire de transformation qu'elle peut comprendre, décider et tenir dans le temps.

Ce cadre peut être mobilisé à trois moments : pour formuler les attentes de la copropriété avant de consulter les entreprises, pour construire et comparer les scénarios pendant les études, et pour vérifier après travaux que les dimensions retenues ont bien été traitées.

Table des sigles

Sigle	Signification
ABF	Architecte des Bâtiments de France
ACV	Analyse du cycle de vie
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AG	Assemblée générale
ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
Anah	Agence nationale de l'habitat
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
APC	Agence parisienne du climat
BDNB	Base de données nationale des bâtiments
CEE	Certificats d'économies d'énergie
Cerema	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CSTB	Centre scientifique et technique du bâtiment
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DTG	Diagnostic technique global
ELAN	Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
GBC	Green Building Council
GIEP	Gestion intégrée des eaux pluviales
HQE	Haute Qualité Environnementale
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
LED	Diode électroluminescente (de l'anglais light-emitting diode)
MOA	Maître d'ouvrage, maîtrise d'ouvrage
MOE	Maîtrise d'œuvre
NZC	Net Zéro Carbone, nom du programme NZC Rénovation de l'Alliance HQE-GBC
OQAI	Observatoire de la qualité de l'air intérieur
PBD	Plan Bâtiment Durable
PPT	Plan pluriannuel de travaux
QAI	Qualité de l'air intérieur
RGE	Reconnu garant de l'environnement
TRC	Temps de retour carbone
3DS	Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

© AIA Life Designers, architectes - photos / Axel Dahl

Textes de référence

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
- Code de l'environnement, article L. 541-1-1.
- Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience).
- Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS).
- Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

Ressources complémentaires

Pour aller plus loin.

Ce cadre prolonge les travaux de l'Alliance HQE-GBC. Les publications suivantes précisent plusieurs des notions mobilisées ici.

Le socle commun : le cadre de référence du bâtiment durable

Le cadre de référence du bâtiment durable énonce les quatre engagements dont procèdent les quatre enjeux du présent document : qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique et management responsable. Il s'applique à toutes les opérations et à tous les types de bâtiments ; le présent cadre en constitue la déclinaison pour la rénovation en copropriété.



Trois cadres de définition thématiques de l'Alliance HQE-GBC







- **« Résilience et adaptation au changement climatique. Pour un environnement bâti qui réponde aux enjeux d'aujourd'hui et de demain »**
  définit la résilience pour le cadre bâti et organise l'analyse des vulnérabilités selon trois entrées : les usages et les comportements, les conditions de santé et de confort, les formes urbaines, la structure et les composants.
- **« L'économie circulaire, tremplin du bâtiment durable pour tous. 15 leviers pour agir »**
  définit l'économie circulaire dans le bâtiment et détaille quinze leviers d'action.
- **« Gestion Intégrée des Eaux Pluviales. Agir à la source pour une gestion économe et durable de l'eau »**
  pose le principe fondateur de la GIEP : gérer l'eau au plus près de son point de chute, en favorisant l'infiltration, la rétention et l'évapotranspiration, plutôt que l'évacuer rapidement vers les réseaux. Son champ couvre explicitement la rénovation, et sa partie consacrée à la mise en œuvre dans la chronologie d'un projet se transpose à une opération en copropriété. Il éclaire les Leviers 9, 12 et 14.

Deux ressources méthodologiques





- **« Guide sur la richesse de l'ACV. Pourquoi et comment prendre en compte d'autres impacts que le changement climatique ? »**
  rappelle que l'analyse de cycle de vie porte sur un ensemble d'indicateurs environnementaux et non sur le seul carbone. Il éclaire les arbitrages des Leviers 16 et 17.
- **« Carnet des leviers bas-carbone pour la rénovation »**
  (programme NZC Rénovation) recense les principaux leviers de réduction des émissions applicables aux bâtiments existants. Il complète l'Objectif 6.

Alliance HQE GBC FRANCE

L'alliance des professionnels pour un cadre de vie durable



Contact :

Alliance HQE-GBC
4, av. du Recteur Poincaré
75016 Paris
communication@hqegbc.org
www.hqegbc.org

@Alliance HQE-GBC

Création : Studio Cirsé - ©photos : shutterstock

www.hqegbc.org