

Rénovation performante des copropriétés : les clés de la réussite

Les rencontres professionnelles de la copro - 9 septembre 2025



01

LE COLLECTIF EFFINERGIE

Association reconnue d'intérêt général

**Depuis 2006, le Collectif Effinergie
mobilise les énergies pour des
bâtiments durables et confortables**

Association reconnue d'intérêt général

- ➔ L'acte fondateur : Le label BBC Effinergie en 2007
- ➔ Des adhérents aux profils complémentaires
- ➔ Une forte assise territoriale
- ➔ Une vision : un parc à horizon 2050 au niveau Basse Consommation en moyenne

Depuis 2006, le Collectif Effinergie mobilise les énergies pour des bâtiments durables et confortables

Association reconnue d'intérêt général

- ➔ Inventer des labels préfigurateurs
- ➔ Animer un écosystème d'acteurs engagés
Collectivités, Organismes collectifs, Associations, entreprises, etc.
- ➔ Proposer une expertise au service du retour d'expérience
et de l'innovation
- ➔ Contribuer à l'évolution des réglementations nationales et
territoriales

02

L'Observatoire BBC

Observatoire BBC

Observer pour comprendre et préfigurer les bâtiments de demain



Publiez votre projet

Valoriser votre projet et votre savoir-faire sur l'Observatoire BBC



Les statistiques

Retrouvez les données recensées par l'observatoire depuis 2009



La construction

Retrouvez les projets Effinergie dans le neuf sur le territoire national



La rénovation

Retrouvez les projets Effinergie en rénovation sur le territoire national



effinergie
Efficacité énergétique
et confort dans les bâtiments

L'Observatoire BBC

Des services pour accompagner la filière du bâtiment



Identifier des projets similaires au votre, proche de chez vous, avec des **caractéristiques techniques** identifiées

Evaluer un marché potentiel, élaborer une politique énergétique ou une stratégie commerciale

Identifier des solutions techniques, **caractériser les performances** des bâtiments Effinergie

Consulter des ressources pédagogiques gratuites (études technico-économiques, guides, chiffres clés, ...)

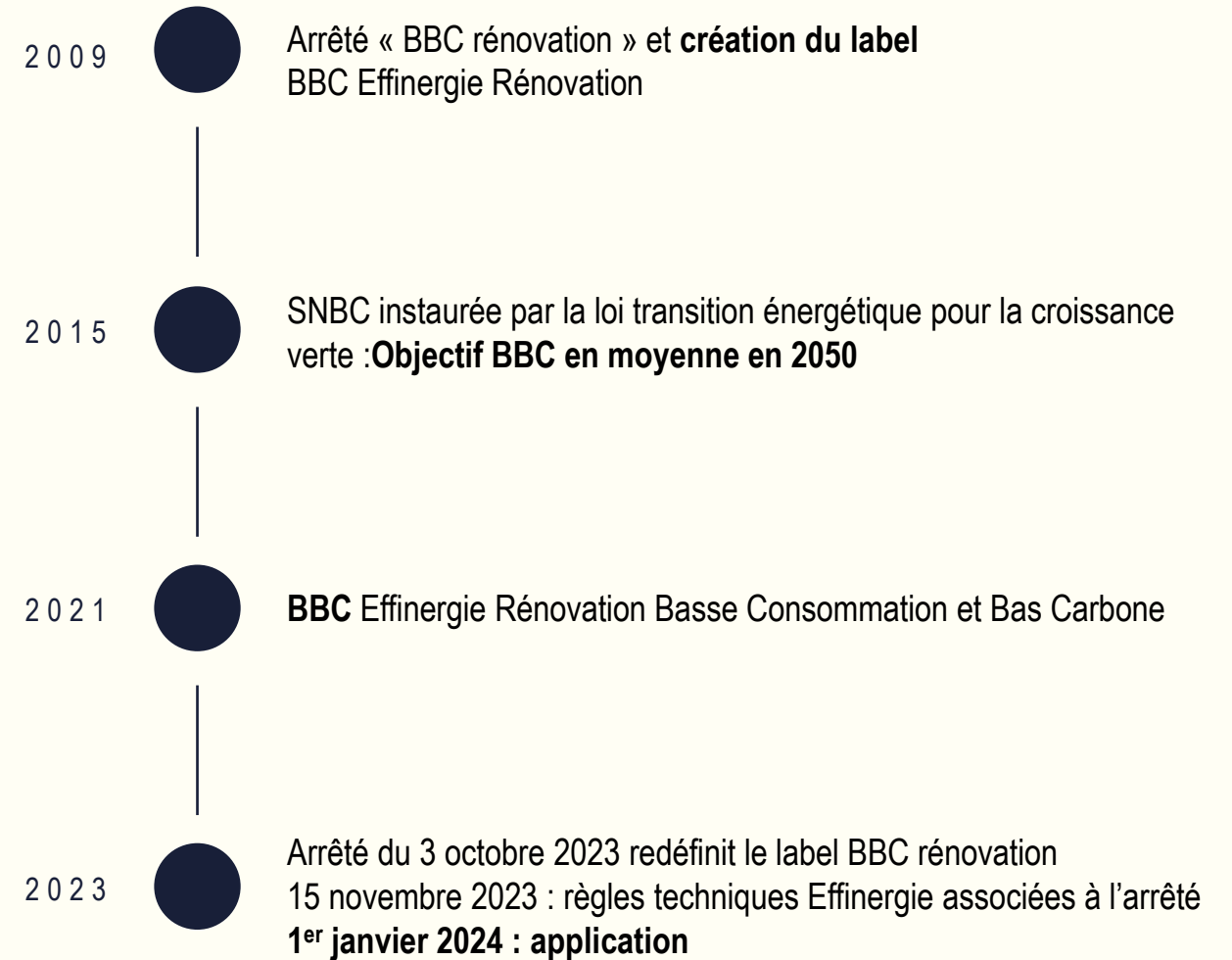


03

La rénovation BBC

Définition et déploiement

Historique et perspectives du label BBC Effinergie Rénovation



Le bilan des labels Effinergie en 2025

Le label BBC Effinergie rénovation - Résidentiel



Les chiffres clés

- Plus de 420 000 logements - 5 300 bâtiments
- 84 % des bâtiments sont des logements collectifs, dont 95 % sont des logements sociaux
- 78 % des logements au sein de 5 Régions (IdF, AurA, HdF, G.E et Normandie)
- Une clé de répartition qui dépend du type de logements – cf. [site Observatoire BBC](#)



2024 : une année de transition dans un contexte particulier

- 26 000 logements au regard des 46 000 logements sur les 3 dernières années
- Un contexte politique et économique peu favorable
- Un nouveau label



04

**La rénovation basse
consommation des copropriétés**

L'enjeu de la rénovation BBC des copropriétés

LES COPROPRIETES EN FRANCE | 740 000 copropriétés, soit 9,7 Millions de logements

Les chiffres clés

- 28% du parc français contre 20% il y a trente ans
- 15% des logements en copropriétés considérés comme des passoires énergétiques
- 88% des copropriétés ont moins de 50 lots, dont 45% ont moins de 10 lots

➔ Un gisement d'économies d'énergie pour contribuer à l'atteinte des objectifs climatiques

Le contexte humain

- Un copropriétaire sur deux a conscience qu'il devra réaliser des travaux de rénovation dans le futur
- Des politiques publiques qui incitent à rénover (PPPT, DTG, Plan Initiative Copropriété, Ma Prime Rénov' Copropriété, ...)
- Une aventure collective et humaine sur un temps long qui mobilise l'adhésion de parties prenantes aux intérêts potentiellement divergents

➔ Un enjeu d'exploiter au maximum le gisement d'économie d'énergie

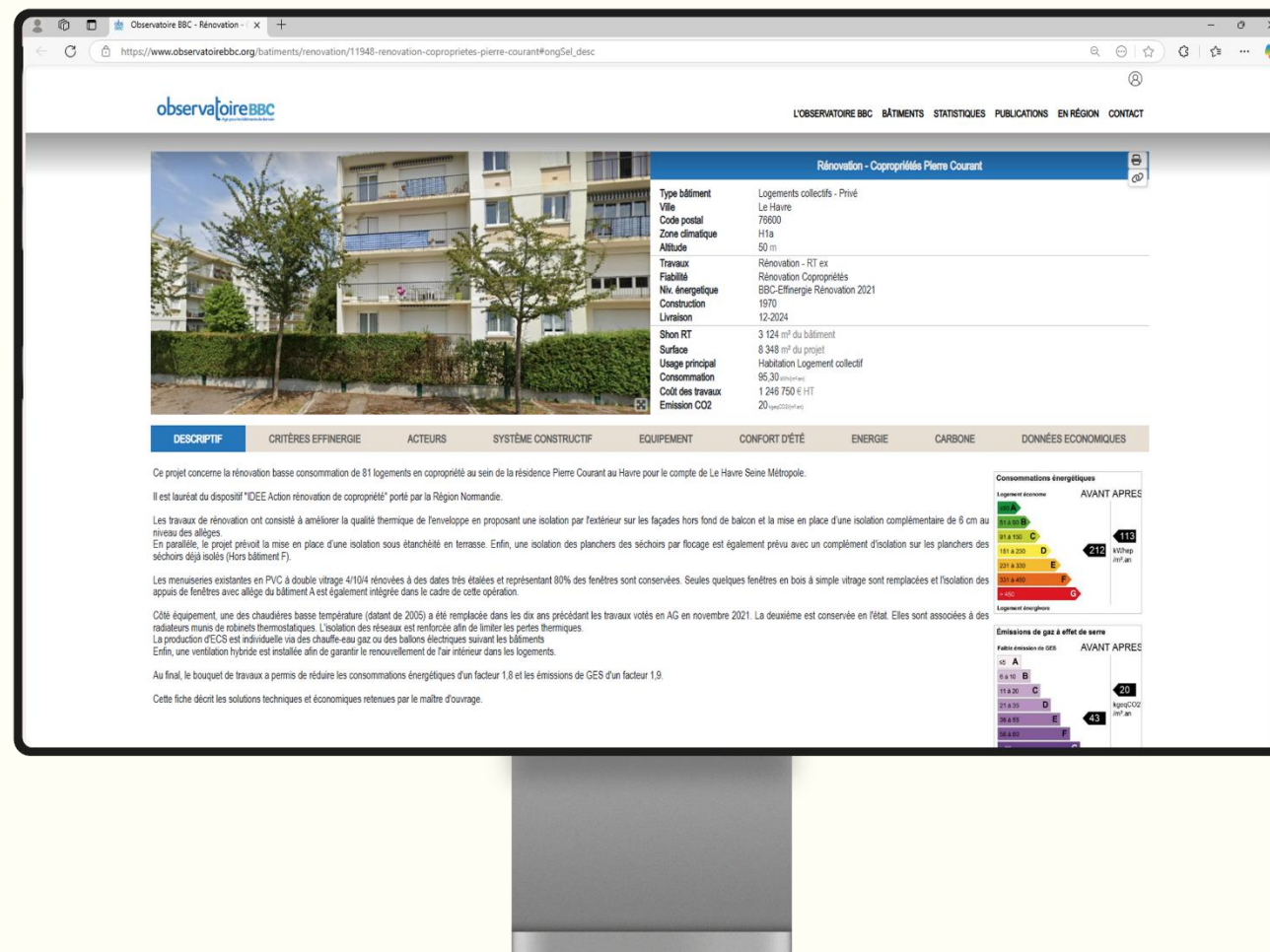
Un focus sur la rénovation basse consommation

- 13 000 à 15 000 logements rénovés BBC en France dans le cadre du label BBC Effinergie rénovation

➔ Une nécessité: Observer, comprendre et agir

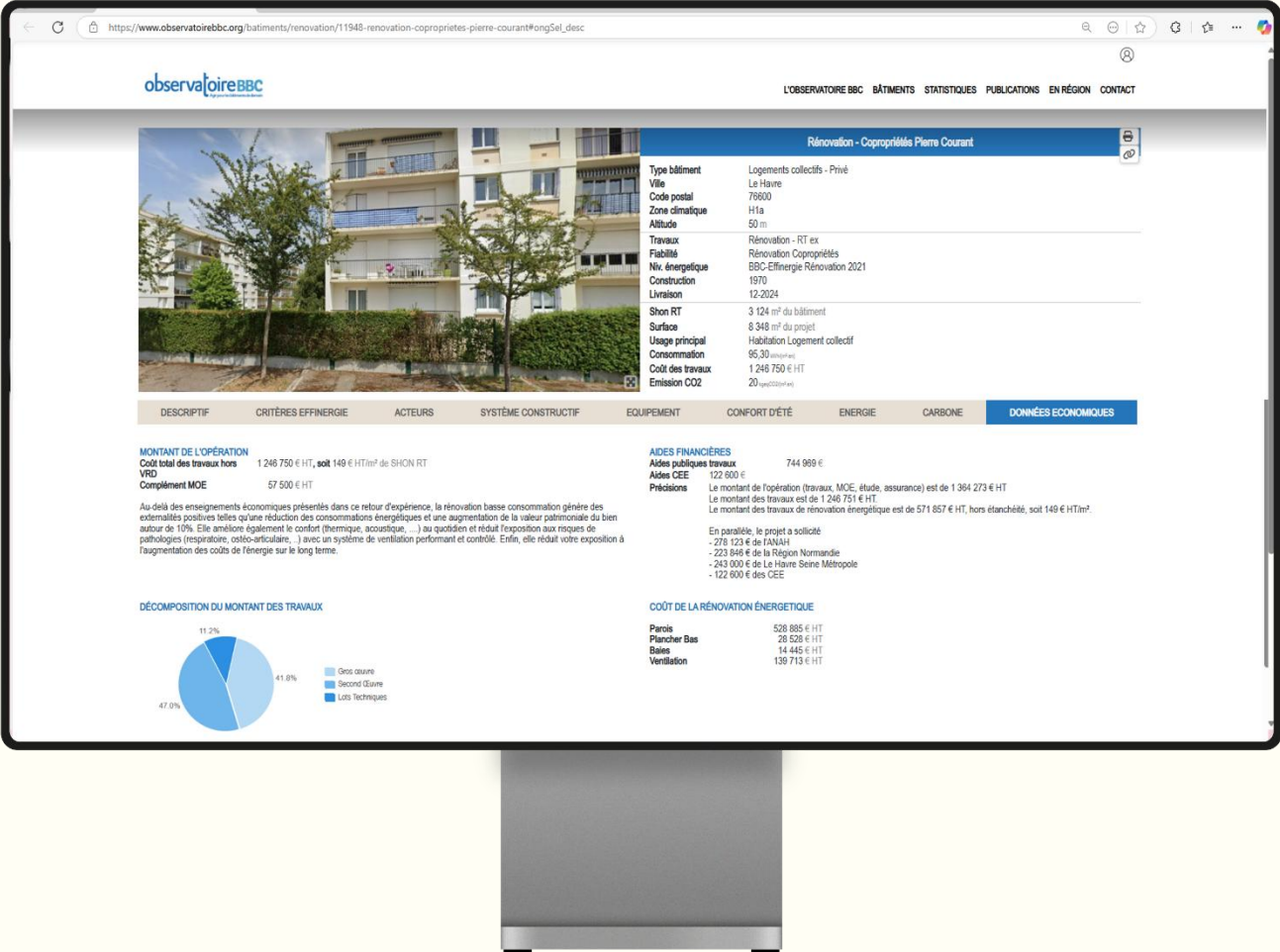
Observer et référence les bonnes pratiques

Le retour d'expérience → Un exemple concret



Observer et référence les bonnes pratiques

Le retour d'expérience → Un exemple concret



observatoireBBC

L'OBSERVATOIRE BBC BÂTIMENTS STATISTIQUES PUBLICATIONS EN RÉGION CONTACT

Rénovation - Copropriété Pierre Courant

Type bâtiment	Logements collectifs - Privé
Ville	Le Havre
Code postal	76600
Zone climatique	H1a
Altitude	50 m
Travaux	Rénovation - RT ex
Fiabilité	Rénovation Copropriétés
Niv. énergétique	BBC-Effinergie Rénovation 2021
Construction	1970
Livraison	12-2024
Shon RT	3 124 m² du bâtiment
Surface	8 348 m² du projet
Usage principal	Habitation Logement collectif
Consommation	95,30 kWh/m²/an
Coût des travaux	1 248 750 € HT
Emission CO2	20 kgCO2/m²/an

DESCRIPTIF CRITÈRES EFFINERGIE ACTEURS SYSTÈME CONSTRUCTIF EQUIPEMENT CONFORT D'ÉTÉ ENERGIE CARBONE DONNÉES ECONOMIQUES

MONTANT DE L'OPÉRATION

Coût total des travaux hors VRD	1 248 750 € HT, soit 149 € HT/m² de SHON RT
Complément MOE	57 500 € HT

Au-delà des enseignements économiques présentés dans ce retour d'expérience, la rénovation basse consommation génère des externalités positives telles qu'une réduction des consommations énergétiques et une augmentation de la valeur patrimoniale du bien autour de 10%. Elle améliore également le confort (thermique, acoustique, ...) au quotidien et réduit l'exposition aux risques de pathologies (respiratoire, ostéo-articulaire, ...) avec un système de ventilation performant et contrôlé. Enfin, elle réduit votre exposition à l'augmentation des coûts de l'énergie sur le long terme.

AIDES FINANCIÈRES

Aides publiques travaux	744 999 €
Aides CEE	122 800 €
Precisions	Le montant de l'opération (travaux, MOE, étude, assurance) est de 1 384 273 € HT. Le montant des travaux est de 1 248 751 € HT. Le montant des travaux de rénovation énergétique est de 571 857 € HT, hors étanchéité, soit 149 € HT/m². En parallèle, le projet a sollicité : - 278 123 € de l'ANAH - 223 848 € de la Région Normandie - 243 900 € de Le Havre Seine Métropole - 122 800 € des CEE

DÉCOMPOSITION DU MONTANT DES TRAVAUX

11.3% 41.8% 47.0%

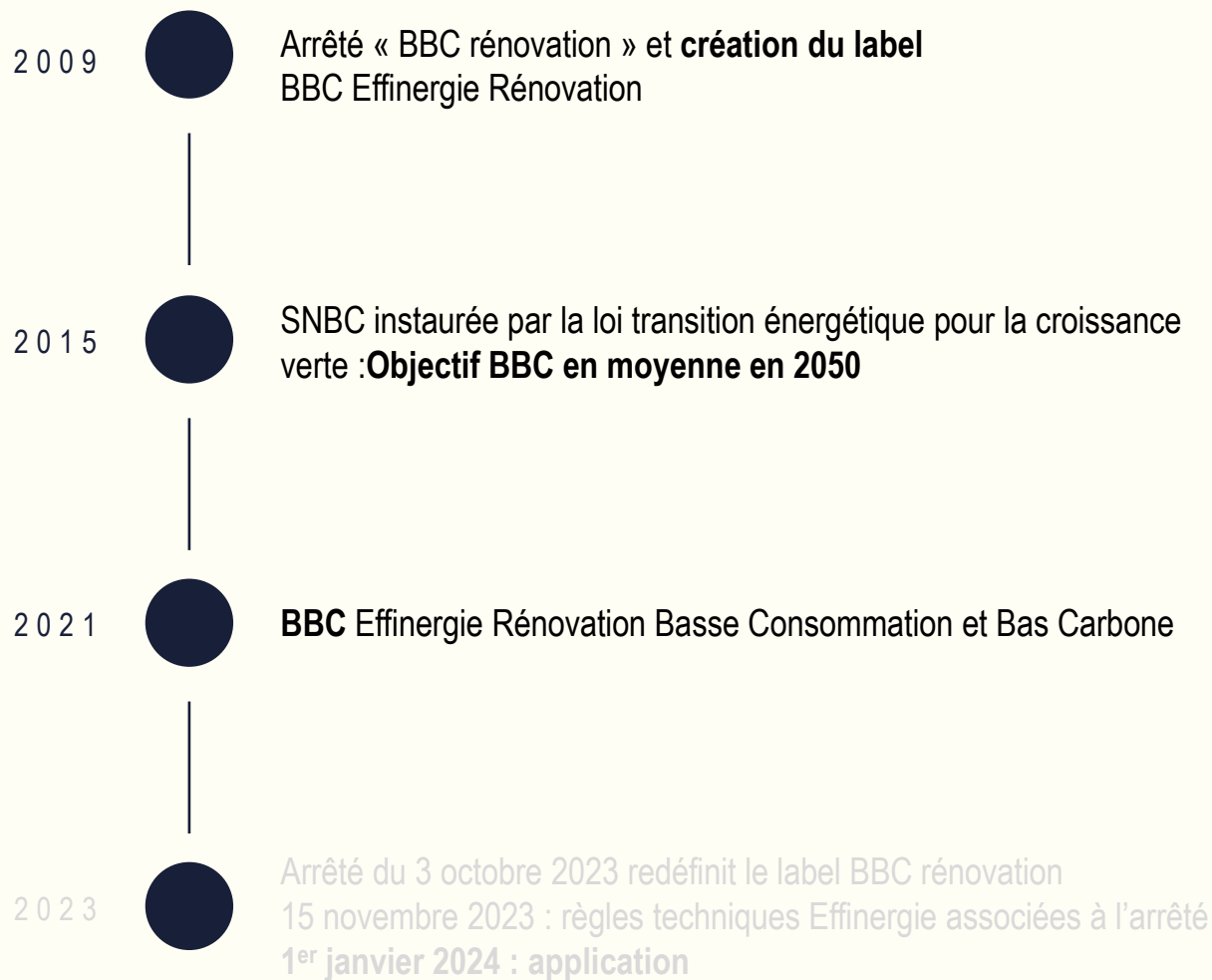
1er œuvre 2nd œuvre Lots Techniques

COÛT DE LA RÉNOVATION ÉNERGETIQUE

Plancher	528 885 € HT
Plancher Bas	28 528 € HT
Baies	14 445 € HT
Ventilation	138 713 € HT

Le périmètre de l'étude

- Une étude sur 138 bâtiments, soit 10 055 logements
- 55% de bâtiments certifiés, 41% de bâtiments accompagnés par une collectivité, 4% avec une double démarche
- Une cible énergétique à minima: le niveau BBC Effinergie rénovation

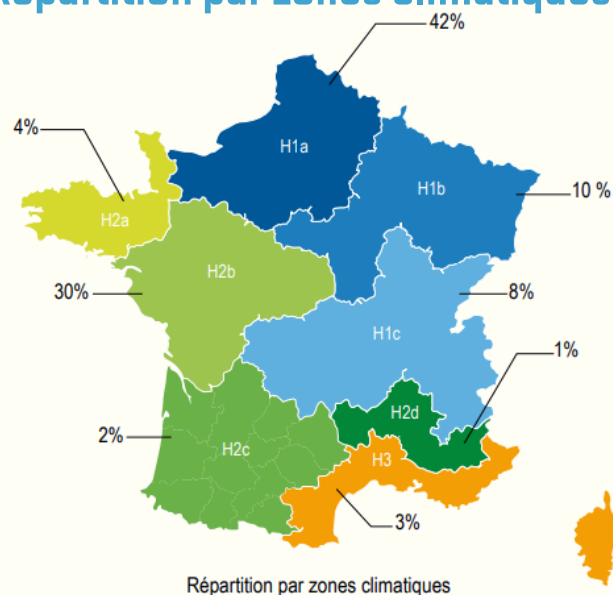


Etudier et diffuser

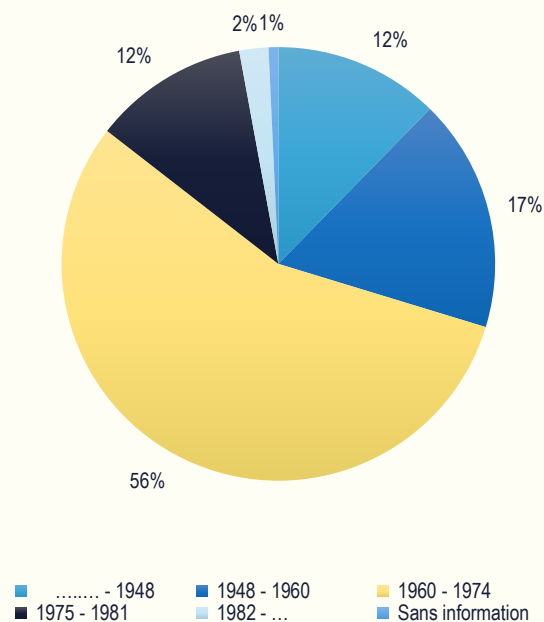
L'ECHANTILLON

- 82% des projets étudiés situés en H1a, H2b et H1b
- Plus de la moitié des bâtiments construits entre 1960 et 1974
- 48% des projets possèdent moins de 40 lots – 1 opération avec plus de 500 lots
- Surface habitable: 64 m² en moyenne
- 80% des bâtiments en R+3 à R+7

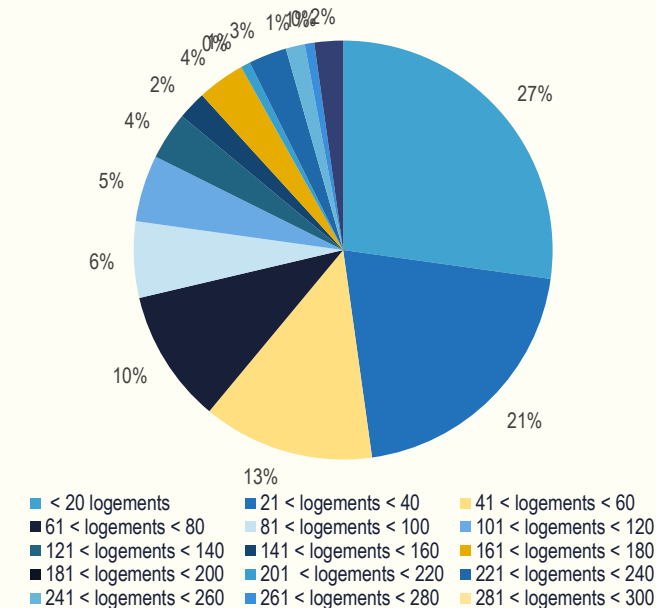
Répartition par zones climatiques



Répartition par années de construction



Répartition par taille de lots

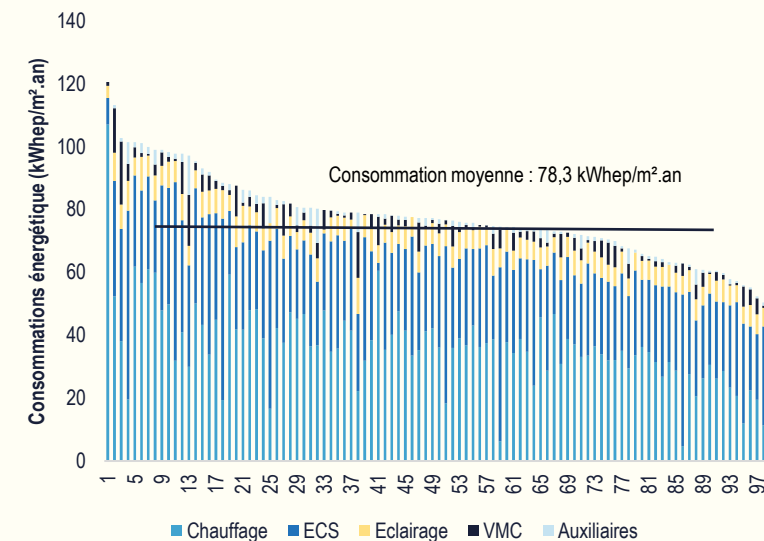
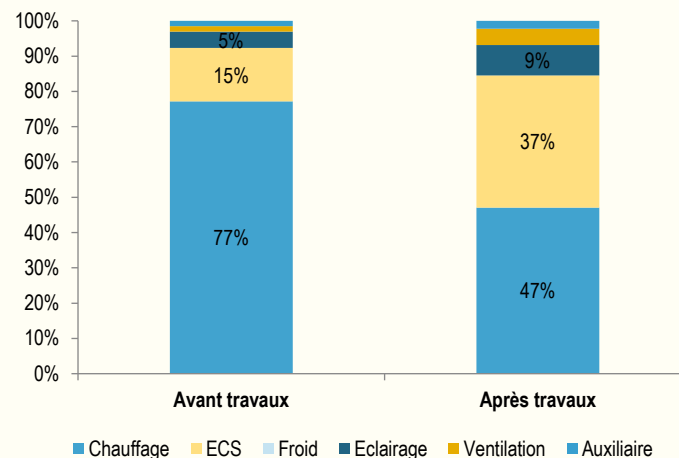
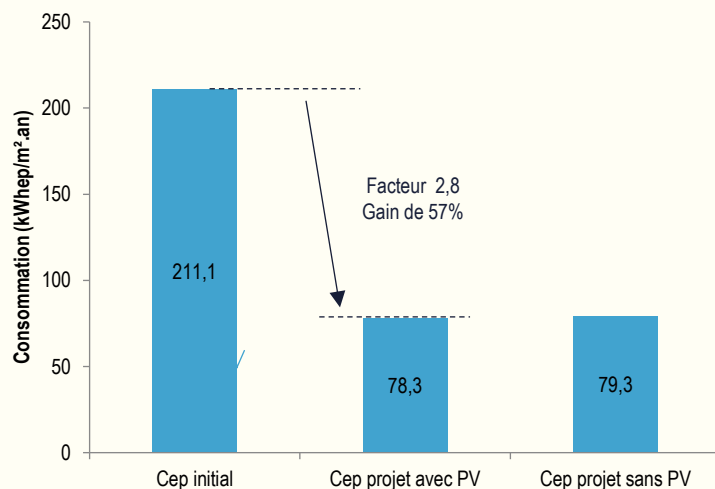


Etudier et diffuser

LES ENSEIGNEMENTS SUR LA RENOVATION BBC DES COPROPRIETES | Les performances Energie – Carbone

La rénovation BBC des copropriétés permet de réduire l'impact énergétique

- Une consommation moyenne après travaux de 78,6 kWh/m².an
- Des consommations énergétiques réduites par un facteur 2,8
- Une baisse des consommations de chauffage et ECS
- Une consommation énergétique qui varie en fonction de la zone climatique et de l'altitude
- Des projets ambitieux avec une consommation inférieure de 20% par rapport à exigence du label

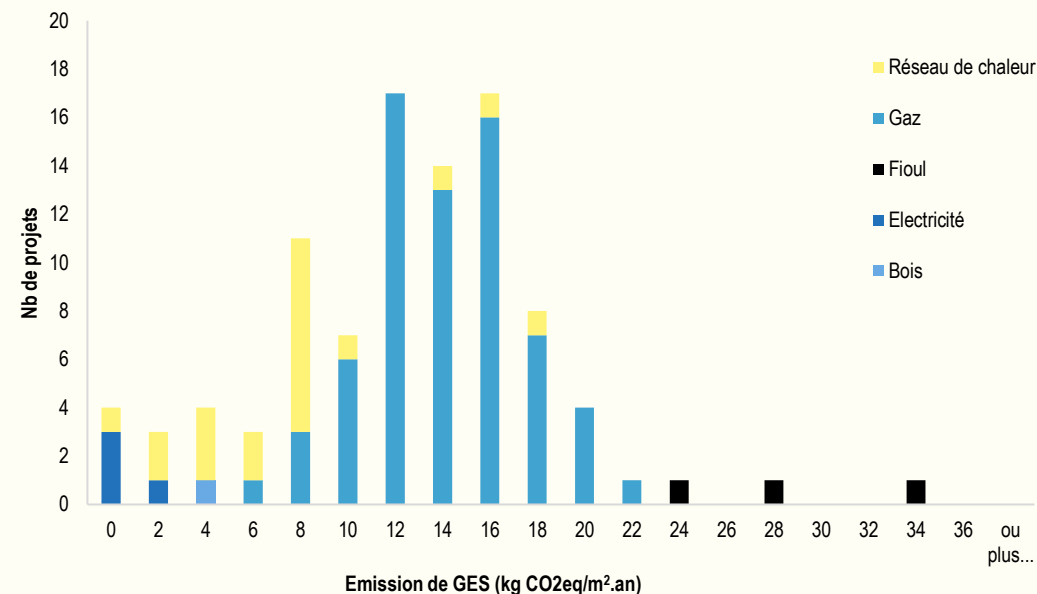
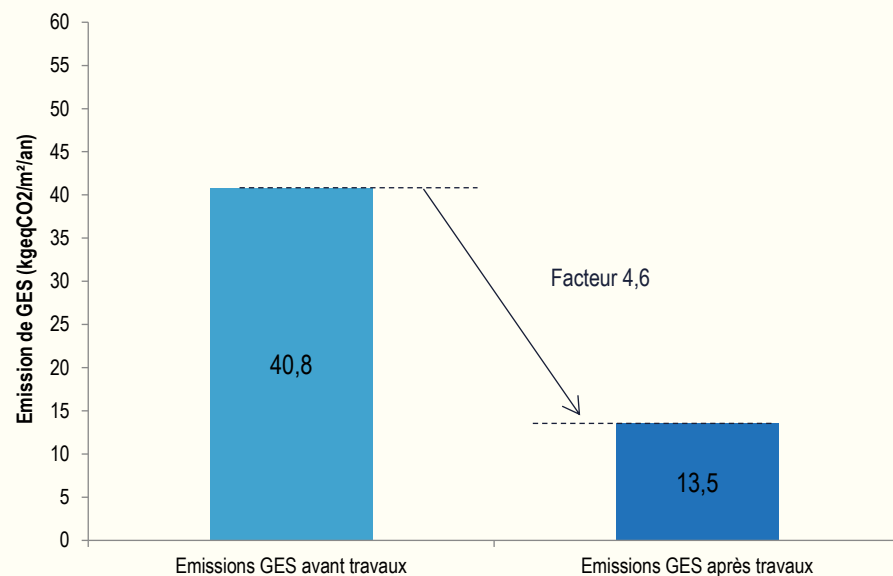


Etudier et diffuser

LES ENSEIGNEMENTS SUR LA RENOVATION BBC DES COPROPRIETES | Les performances Energie – Carbone

Avec des **émissions de GES en exploitation fortement réduites...**

- Des émissions de GES après travaux de 13,5 kgeqCO₂/m².an
- Des émissions de GES dépendant de l'énergie de chauffage après travaux
- Des émissions de GES réduites par un facteur 4,6 - Facteur dépendant de l'énergie de chauffage avant/après travaux

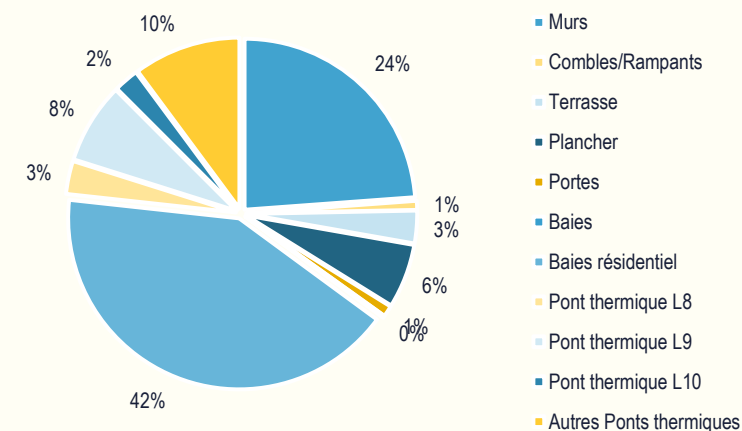
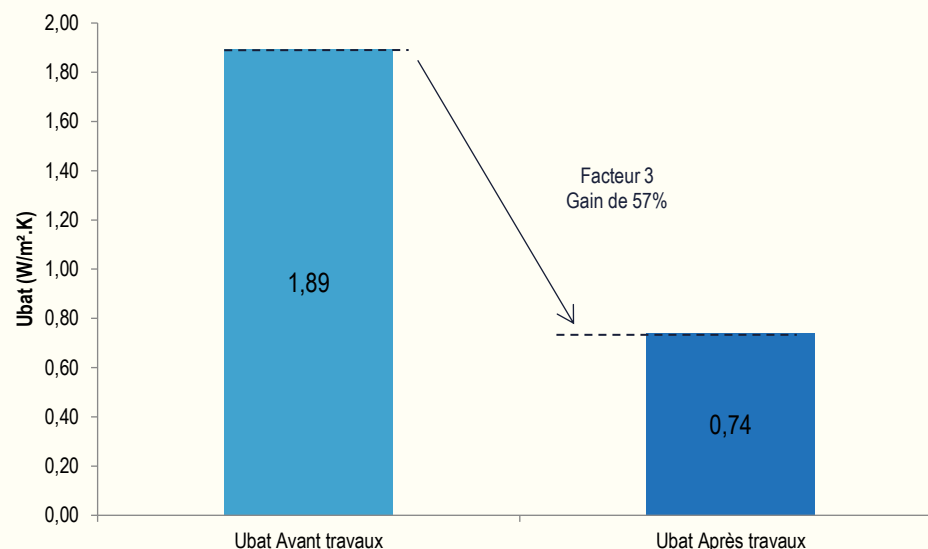


Etudier et diffuser

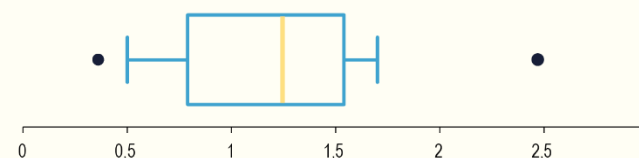
LES ENSEIGNEMENTS SUR LA RENOVATION BBC DES COPROPRIETES | L'enveloppe

... En agissant en priorité sur la **qualité thermique de l'enveloppe**

- Des déperditions thermiques moyennes réduites

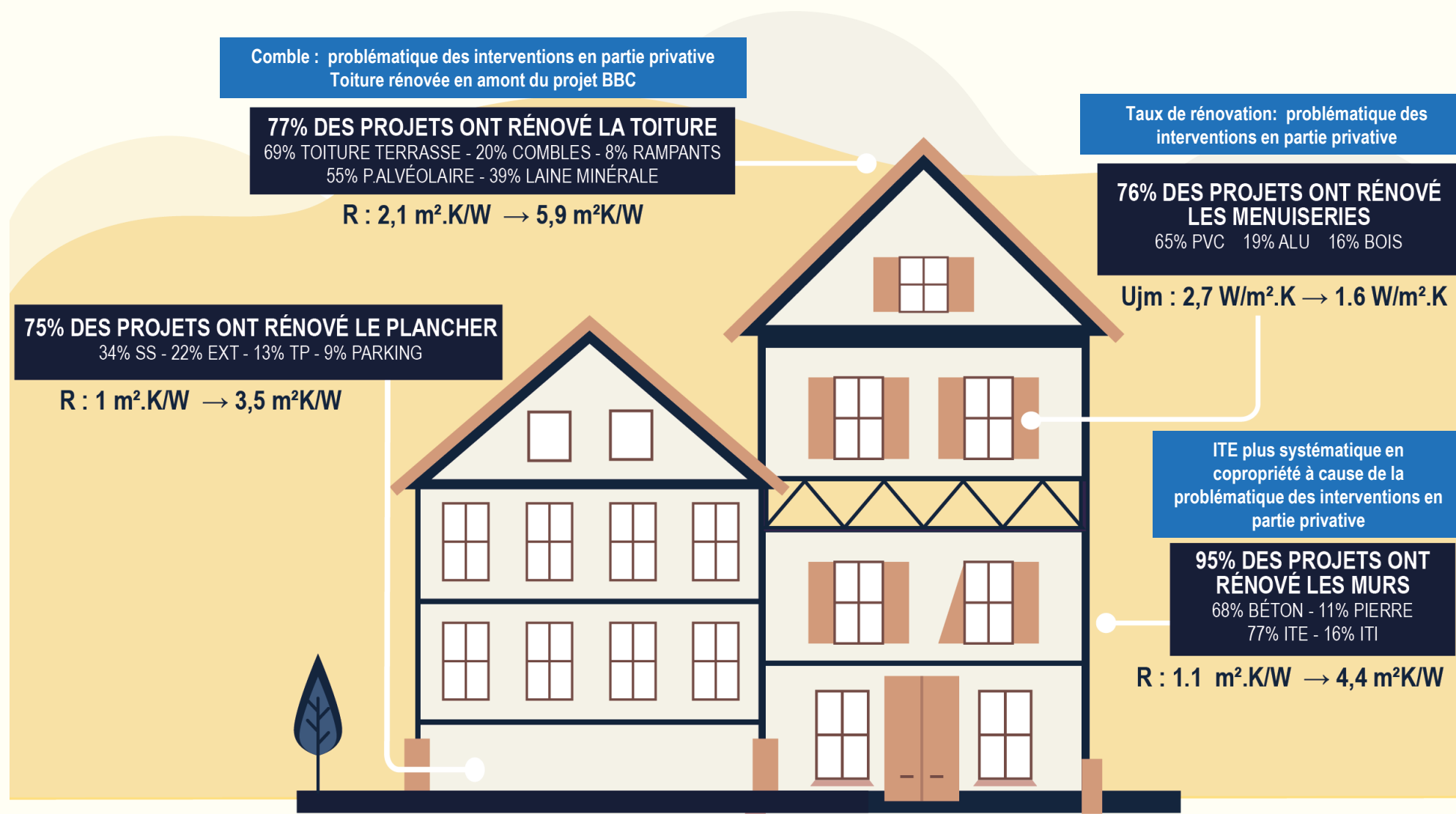


- Une étanchéité à l'air mesurée après travaux performante (n=32)
 - Exigence en 2024: 1,2 m³/h. m²



Etudier et diffuser

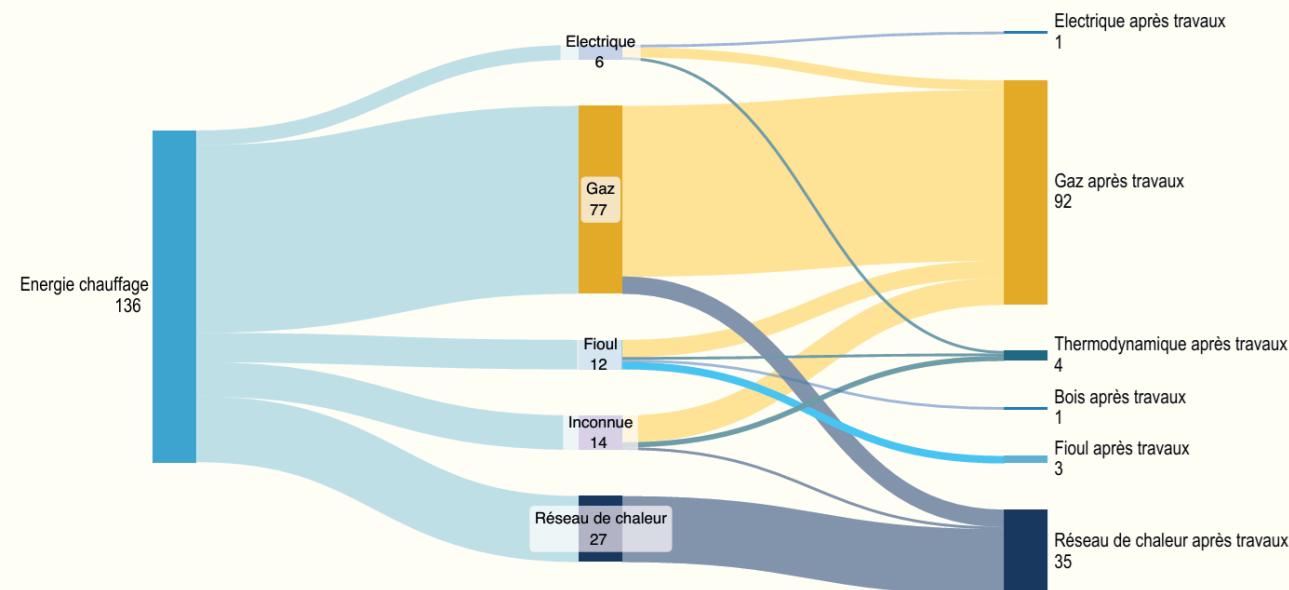
LES ENSEIGNEMENTS SUR LA RENOVATION BBC DES COPROPRIETES | L'enveloppe



Etudier et diffuser

LES ENSEIGNEMENTS SUR LA RENOVATION BBC DES COPROPRIETES | Les équipements

- 77% de chauffage collectif sur notre échantillon
- Un taux d'intervention plus faible (55% iso 83%) : rénovation antérieure et/ou problématique du chauffage individuel
- 62% des projets sont équipés de chaudière gaz (chauffage et ECS)
- 20% % des projets sont raccordés à un réseau de chaleur (chauffage et ECS)
- Une part du bois réduite par rapport aux logements rénovés BBC (+7%) en faveur du chauffage par un réseau de chaleur
- 7% ont installé une solution ECS solaire
- Un taux de changement d'énergie de 18% qui varie en fonction de l'énergie de chauffage avant travaux

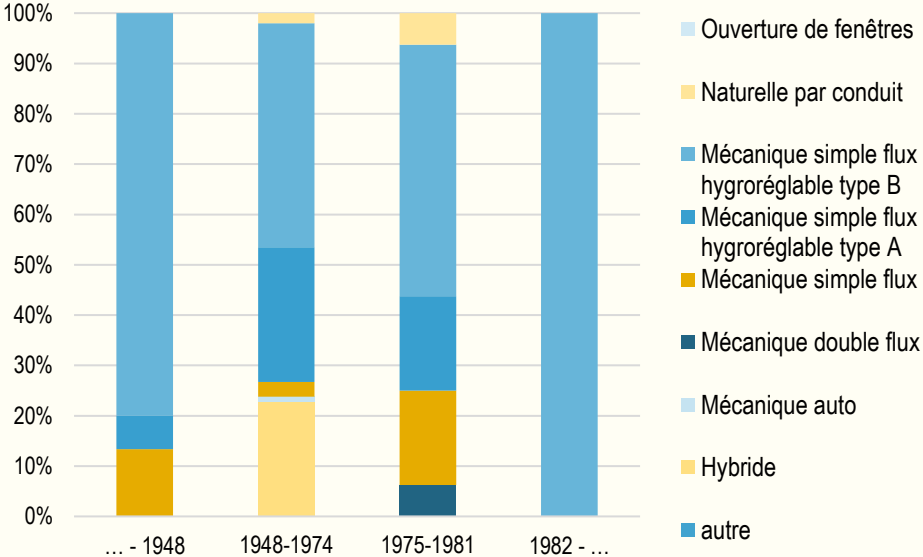
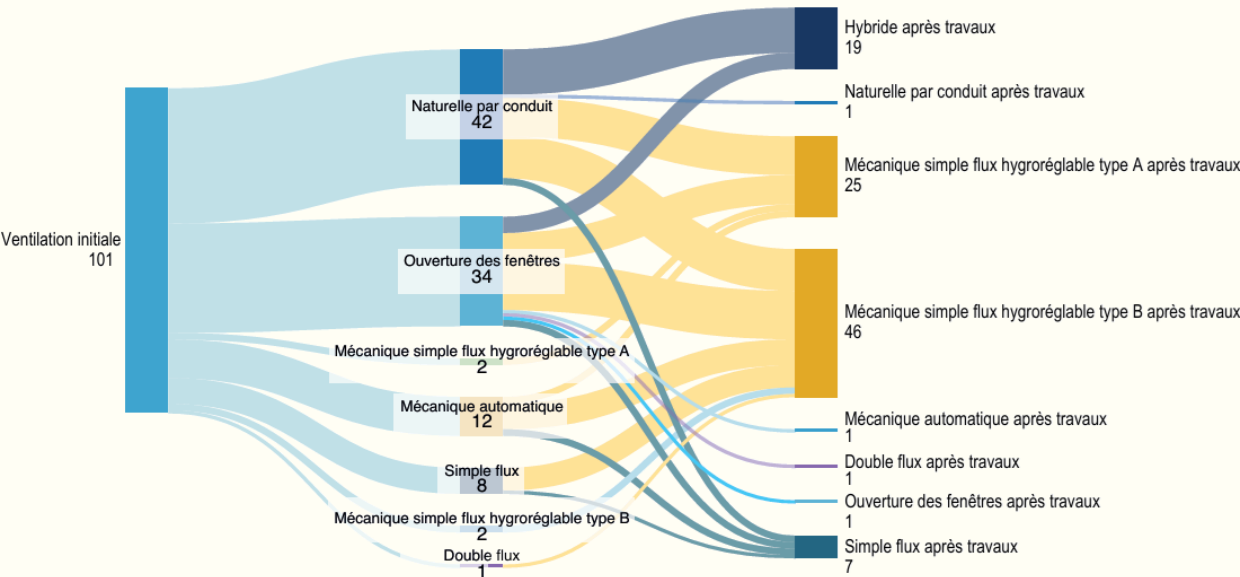


Rénovés: **55%** des projets
66% Gaz - 25% Réseau – 3% Thermodynamique – **1% Bois**

Etudier et diffuser

LES ENSEIGNEMENTS SUR LA RENOVATION BBC DES COPROPRIETES | Les équipements

La ventilation



Rénovés: 97% des projets
44% Hygro B - 25% Hygro A - 20% Hybride

Etudier et diffuser

LES ENSEIGNEMENTS SUR LA RENOVATION BBC DES COPROPRIETES | Les bouquets de travaux

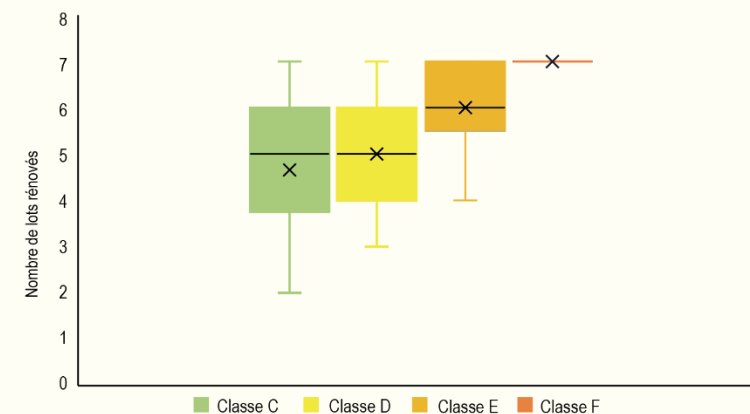
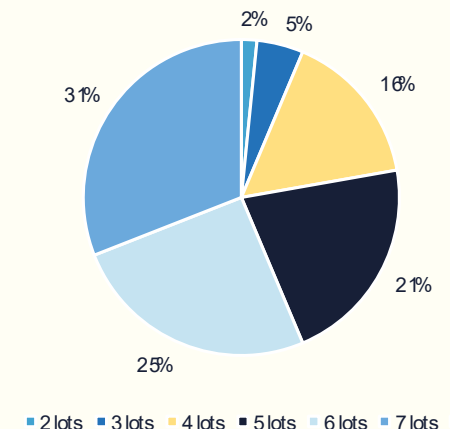
Les lots

- 4 lots « enveloppe » : Mur, toiture, plancher bas, menuiseries
- 3 lots « équipement » : Chauffage, ECS, Ventilation

Une majorité de rénovation globale (7 et 6 lots)

- 56% des bouquets de rénovation se composent de 6 et 7 lots
- Un taux de rénovation globale (56%) plus faible que sur les logements sociaux (73%) : rénovation antérieure et/ou problématique d'interventions sur parties privatives

Des bouquets qui évoluent en fonction du DPE avant travaux

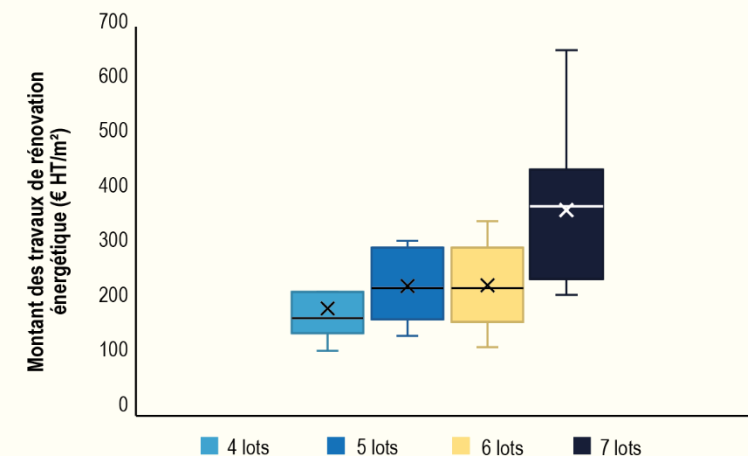
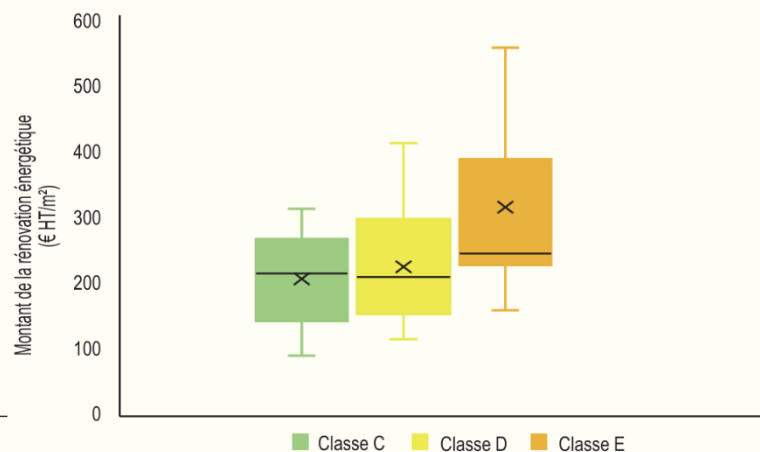
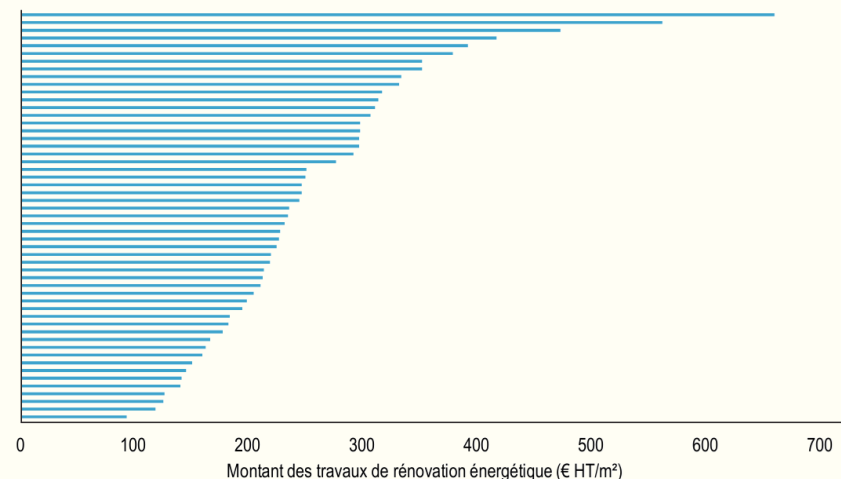


Etudier et diffuser

LES ENSEIGNEMENTS SUR LA RENOVATION BBC DES COPROPRIETES | Les équipements

Un échantillon de 50 projets (en cours de consolidation)

- Un montant de la rénovation énergétique estimé à **251 € HT/m²**, soit **19 000 € HT par logement** (surface : 64 m² - taille de lots : 60 lots)
- Une grande dispersion : périmètre des données économiques hétérogènes, incertitude sur l'affectation des montants sur certains lots énergétiques, hétérogénéité des projets,
- Un montant qui varie en fonction des projets, de l'étiquette DPE avant travaux et du bouquet de travaux



Au-delà des enseignements techniques | Des freins et leviers d'actions

Une aventure humaine, collective et sociale sur un temps long qui implique des parties prenantes aux intérêts potentiellement divergents

Les petites copropriétés

- Des difficultés à trouver des solutions techniques, juridiques, financières et opérationnelles
- Parcours différenciés pour les petites et les grandes copropriétés.
- Anciennes et dégradées avec des travaux de structures ou de remise aux normes prioritaires
- Peu d'économies d'échelle notamment sur les prestations intellectuelles
- Pistes d'études
 - Des actions sur les territoires (BFC, Normandie, ...)
 - Expérimentations petite copropriétés de l'Anah

Les freins techniques

- Le copropriété « idéale »
- Les difficultés techniques
- Des causes multiples
 - Systèmes énergétiques individuels
 - Différentes solutions de chauffage et ECS différents au sein d'une même copropriété
 - Traitement des ponts thermiques en partie privative
 - ITE avec l'empiètement sur fonds voisin
 - Caractère patrimonial

La rénovation BBC par étapes

- La priorité: Rénovation en 1 étape
- Difficulté à remobiliser les parties prenantes sur un nouveau projet
- La notion d'étape « parties communes et les travaux d'intérêts collectifs » et des étapes « travaux privatifs »

Au-delà des enseignements techniques | Des freins et leviers d'actions

Une aventure humaine, collective et sociale sur un temps long qui implique des parties prenantes aux intérêts potentiellement divergents

L'exigence énergétique

- Raisonner en gain (Ma Prime Rénov Copro) ou en seuil (BBC Effinergie rénovation)
- Les biais/freins introduits
 - Gains:** risque de tuer le gisement, peut exclure les copropriétés ayant déjà réalisées des travaux, peuvent inciter à surestimer les consommations initiales...
 - Seuil:** interventions parties privatives nécessaires
- Les pistes d'études
 - Normandie:** prises en compte des travaux antérieurs dans le calcul du -35%

L'accompagnement

- Une mini-démocratie à mettre en mouvement
- Le rôle central de l'accompagnement par un écosystème d'acteurs
- Le rôle des leaders énergétiques au des copropriétaires
- La présence d'un conseil neutre et gratuit
- Le rôle des collectivités et des dispositifs d'accompagnement

Le développement d'une offre globale

- Une stratégie de stimulation du marché
- Le besoin d'une offre qualifiée et suffisamment nombreuse

05

Perspectives et conclusions

En synthèse

La rénovation BBC des copropriétés



Un objectif de neutralité carbone



Une réponse aux enjeux climatique

- Une consommation énergétique réduite de 57%
- Des émissions de GES en exploitation réduites de 4,5



Des interventions à prioriser

- Une vision globale des travaux
- L'amélioration de l'isolation thermique de l'enveloppe
- L'installation de systèmes correctement dimensionnés et maintenus
- Le remplacement et/ou la décarbonation des équipements
- La notion de BBC par étapes en copropriété

En synthèse

La rénovation BBC des copropriétés



Un environnement complexe

- Des freins techniques, économiques ou décisionnels
- Une diversité des profils, de bâtiments, ...
- Une fragmentation des financements



Des solutions adaptées et intégrées

- L'accompagnement
- La mobilisation des financements sur le temps long, leur intensification et leur ciblage
- La facilitation et l'approche collaborative
- La sensibilisation des occupants et propriétaires



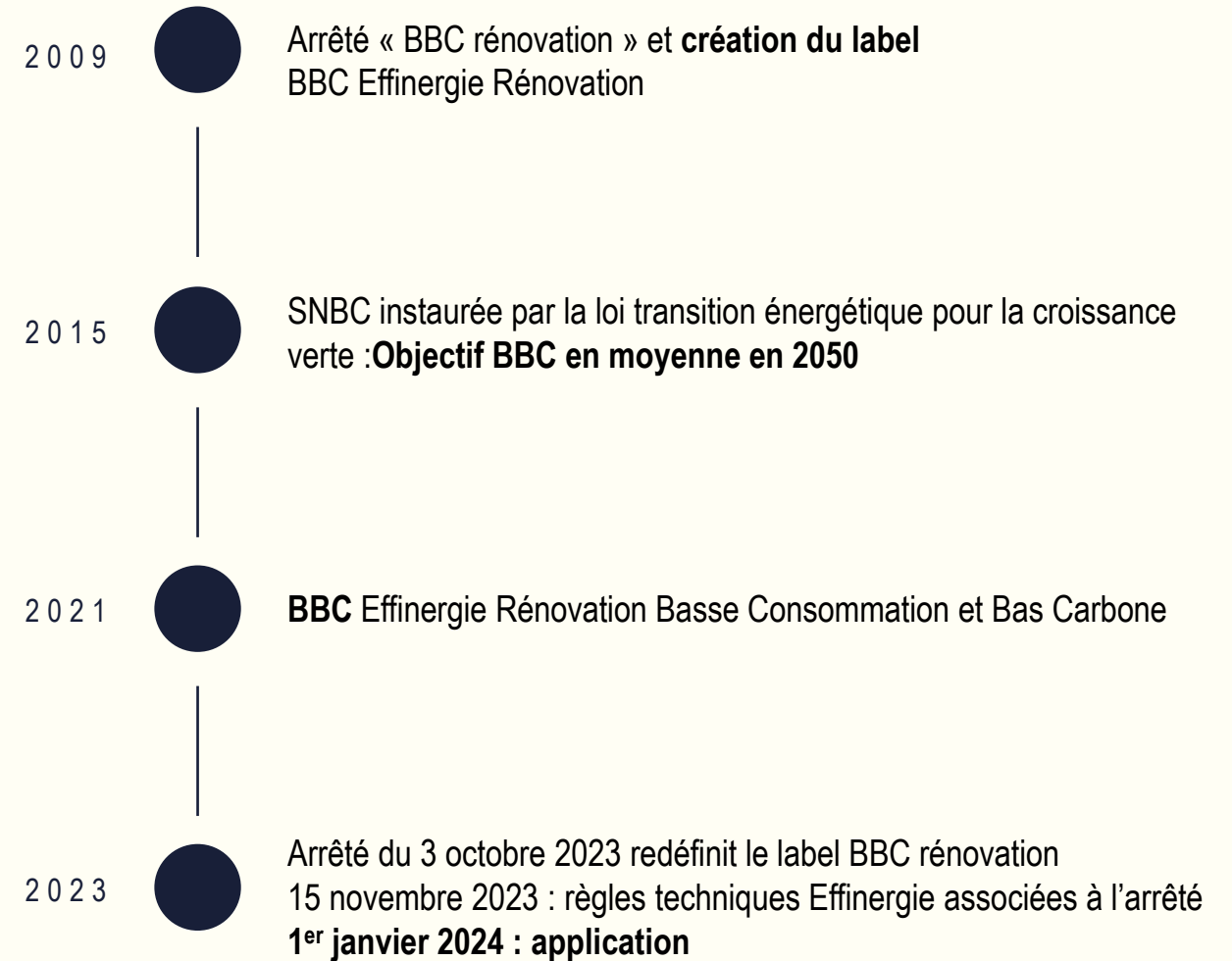
La formation des acteurs

- La capitalisation et le retour d'expérience

Conclusion – Pourquoi s'engager dans une rénovation basse consommation

- Améliorer le confort
- Réduire et maîtriser ses charges
- Assurer la pérennité du bâti
- Valoriser son patrimoine immobilier
- Anticiper les futures réglementations
- Optimiser son plan de financement et réduire son endettement
- Contribuer à la lutte contre le changement climatique
- Dynamiser la vie en copropriété

Les perspectives du label BBC Effinergie Rénovation.





www.effinergie.org

contact@effinergie.org
04 67 99 01 00

18 Bd Louis Blanc
34000 Montpellier

effinergie



Label BBC Effinergie rénovation - **résidentiel**

à partir du 1er janvier 2024



La méthode
3CL-DPE-2021



Interdiction de conservation ou
d'installation de certains
systèmes de chauffage

Anticipation du décret
régulation



**Ventilation générale
et permanente**



Energie et carbone
Etiquette A ou B du DPE

**Isolation des réseaux
de distribution d'ECS,
de chauffage et de froid**
*Une isolation de classe 4 répond
à cette exigence*

7

**Postes de travaux à étudier et
traitement des interfaces associées**
*Pour une vision globale du projet de
rénovation*



**Test de perméabilité à l'air
avec seuil à respecter**
 $Q4Pa-surf \leq 1,20 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$

Performance de l'enveloppe
 $U_{bat} < U_{bat-base}$



**Protections solaires
extérieures et niveau de
facteur solaire à respecter**





Prise en compte des ponts thermiques structurels

Contrôles et mesures sur les systèmes de ventilation

*Protocole réglementaire et guide Effinergie.
Cadrage de l'inspection visuelle en cas d'utilisation de conduits existants*



Plan de gestion des interfaces
pour une bonne identification des interfaces et la planification de leur traitement



Mise en valeur de la labélisation

Sur l'Observatoire BBC et avec une plaque signalétique



Commissionnement

pour s'assurer de la bonne mise en service des équipements



Eco-mobilité

Biodiversité

