



Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

Comment les copropriétés peuvent-elles devenir actrices du changement ? Un état des lieux des initiatives écologiques collectives en copropriété

26 juin 2025

Introduction

La première partie de l'atelier a porté sur les actualités. L'essentiel de la réunion a ensuite été consacré à la thématique des initiatives écologiques collectives en copropriétés.

Il n'a échappé à personne ces derniers jours, avec la vague de chaleur aussi précoce que spectaculaire rencontrée en France, que les effets du réchauffement climatique sont déjà présents. Certains scientifiques considèrent que la limite de 1,5 degré fixée par l'accord de Paris n'est plus atteignable en conservant le rythme actuel d'émission de gaz à effet de serre, et estiment que 4 °C sera en moyenne l'augmentation que pourrait atteindre le réchauffement climatique en France hexagonale d'ici la fin du siècle par rapport à l'ère préindustrielle¹. Pour s'y préparer, le gouvernement a lancé le 10 mars dernier un 3^e plan national d'adaptation au changement climatique (« PNACC 3 »). Face à ce défi, et alors que les préoccupations environnementales n'ont jamais été aussi prégnantes dans notre société, les copropriétés ont un rôle essentiel à jouer dans la transition énergétique. La rénovation du parc immobilier constitue un levier important pour atteindre les objectifs énergétiques et climatiques de la France : les logements représentent près de 30 % de l'énergie finale utilisée en France, soit 10 % des émissions de gaz à effet de serre. Pour atteindre l'objectif de neutralité carbone d'ici 2050, le rythme actuel de baisse de la consommation d'énergie et de décarbonation des logements doit fortement accélérer.

Aujourd'hui, ces enjeux de la rénovation énergétique sont désormais mieux compris et ne font plus débat en assemblée générale auprès des copropriétaires. Une copropriété qui s'engage dans une démarche écologique peut également tirer de nombreux avantages, qu'il s'agisse d'économies substantielles sur les factures d'énergie, d'amélioration du confort et de la qualité de vie pour les occupants, ou encore de valorisation de l'image et de l'attractivité du bâtiment. Des initiatives écologiques existent, et en faisant le choix par exemple de végétaliser, et plus globalement de désimperméabiliser sa copropriété, les copropriétaires deviennent acteurs du changement et participent à repenser la ville, mais aussi la vie en ville.

Au cours de cet atelier, nous avons donc souhaité mettre en avant plusieurs solutions, sans qu'elles soient exhaustives, qui peuvent apporter collectivement des pistes de réflexion sur cette thématique.

Le diaporama relatif à l'actualité et les présentations des intervenants, ainsi que les fiches « retour d'expérience » sont disponibles dans l'[article dédié](#) sur le site internet de la DREAL.



PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

¹ <https://consultation-pnacc.ecologie.gouv.fr/pourquoi-4degc>

Discussion

Oïkos – Étienne Beduneau, chef de projet écoconstruction, à la construction durable et responsable

Faut-il aller au-delà des préconisations actuelles sur la rénovation énergétique, en intégrant plusieurs facettes en lien avec le développement durable ?

⇒ Oui tout à fait, il est souhaitable d'aller plus loin si c'est possible, et c'est d'ailleurs l'objectif de ces préconisations qui vont au-delà des réglementations en vigueur et s'intéressent à davantage de sujets. À titre d'exemple, concernant la préservation des ressources en eau, on parle de chaleur, mais on va aussi proposer des actions individuelles pour que chaque citoyen puisse réduire sa consommation d'eau, ce qui constituera forcément un plus. Aujourd'hui, ce sujet n'est intégré ni dans la rénovation énergétique ni dans les objectifs réglementaires.

Comment s'articule votre cahier avec le PLU applicable : sera-t-il intégralement répercuté dans la révision évoquée ?

⇒ Non, la commune ne peut pas imposer contractuellement tout ce qui figure dans ce cahier de prescriptions. Il s'agit plutôt d'une intention, dans le but de présenter aux futurs aménageurs et acteurs de la construction sur ce territoire à la fois les ambitions et un support pour les aider à y répondre. Ensuite, à terme, l'idée est de voir ce qui peut être intégré dans le corpus réglementaire et obligatoire, mais on sait bien que tout ne sera pas contractuellement opposable. Par contre l'objectif – et c'est une des raisons pour lesquelles il y a des objectifs avec différents niveaux d'engagements – était de valoriser les projets réellement vertueux avec un label permettant de mettre en avant l'ambition et la responsabilité des projets.

Votre association est engagée sur l'usage des matériaux biosourcés : pouvez-vous nous en dire plus ?

⇒ Oïkos est association loi 1901 qui fait la promotion des écomatériaux, et constitue un centre de ressources et d'informations. Les personnes qui la sollicitent sont des particuliers comme des collectivités souvent en recherche de solutions, ainsi que de professionnels pour les mettre en œuvre. Grâce à son annuaire, Oïkos les oriente dans la limite de son périmètre géographique vers des professionnels qui savent mettre en œuvre des solutions adaptées. En matière de rénovation, on peut lire à peu près tout et son contraire : l'association essaie d'orienter au mieux les personnes vers les solutions et les matériaux adaptés, pour ce qui concerne des filières ou des techniques de mise en œuvre. Oïkos est aussi la structure régionale qui représente le réseau français de la construction paille. Filière très dynamique, la paille est un matériau efficace du point de vue la performance énergétique, peu transformé, et très vertueux du point de vue environnemental, qui répond à beaucoup de problématiques pour ce qui concerne le confort d'été. À ce titre, Oïkos diffuse les connaissances du réseau, et en tant que centre de formation, accompagne la montée en compétences sur la filière paille ainsi que sur d'autres filières.

Cabinet Nusslé Architectes – Matthieu Curings, architecte et gérant

Vous avez indiqué que le confort d'été ne faisait plus débat : avez-vous senti une prise de conscience par les copropriétaires de la nécessité de ces interventions ?

⇒ La tendance est effectivement positive. Toutefois, il y a deux types de copropriétaires : l'occupant et le bailleur. Aujourd'hui, en matière de rénovation énergétique, les bailleurs s'engagent sur la baisse des charges et l'étiquette énergétique. Cet aspect a évolué notamment en raison des interdictions progressives de location des passoires thermiques : il n'y a donc plus vraiment de problématique

d'intégration des bailleurs dans la dynamique sur le sujet du chauffage. Par contre, la question du confort d'été est un peu plus complexe parce qu'il s'agit de vécu de l'occupant : dans le cas de copropriétés où il y a une majorité de propriétaires bailleurs, les choses peuvent être moins évidentes. Le fait que dans le cahier des charges de la Métropole de Lyon, les études comprennent obligatoirement des propositions sur le confort d'été, a permis de lancer la dynamique depuis maintenant 3 à 4 ans.

Dans les pays nordiques, les balcons sont munis de parois vitrées avec des montants très fins qui permettent de fermer cet espace en hiver – créant ainsi un tampon – et de les laisser grands ouverts quand il fait beau. Cela implique quand même des contreparties, notamment que les logements soient d'une taille suffisante pour que les ménages n'aient pas le besoin d'en faire une annexe permanente. Qu'en pensez-vous ?

⇒ C'est réalisable, mais cela dépend de l'implication de chacun. Dès qu'on a passé le mois de mai, une bonne pratique pour une loggia vitrée est de la laisser partiellement ouverte pour qu'elle se ventile et que la surchauffe s'évacue. Mais en ce qui concerne l'usage, on a surtout envie de profiter de ces lieux conçus pour s'installer en extérieur, y déjeuner ou y faire d'autres choses ; malgré le fait d'ouvrir les châssis, il y fait trop chaud à partir de juin, et on ne les utilise plus. En outre, en copropriété, les loggias sont malheureusement effectivement souvent fermées en supprimant les portes-fenêtres d'origine et devenues des annexes à l'habitation, considérées comme des mètres carrés supplémentaires pour les logements. Cette solution sur l'exemple des pays du nord peut donc s'avérer un peu plus difficile à mettre en œuvre ici.

En matière de confort d'été, quid de l'efficacité entre un volet roulant et un store coulissant ? Y a-t-il un consensus sur la solution la plus efficace ?

⇒ Non, la « lutte » contre le volet roulant est un combat de longue haleine. Pour une partie des copropriétaires, il continue à apparaître comme une solution sûre, pérenne et solide – ce qu'il n'est pas. Cette idée reçue résulte aussi pour partie du fait que le volet roulant est construit en masse, et que son coût est donc faible. Mais un volet roulant fermé génère une telle baisse de luminosité dans le logement qu'on ne peut considérer que le confort d'été viendrait annuler le confort intérieur. À force de pédagogie, d'explications, et avec des exemples à montrer, des alternatives sont possibles. Le brise-soleil orientable paraît aujourd'hui la solution la plus simple, car il est également industrialisé, électrifié ou motorisé – mais il n'est toutefois pas toujours adapté. En fait, tous les dispositifs présentés ont des qualités et des inconvénients, il faut juste qu'ils soient adaptés à l'immeuble considéré.

Qu'en est-il de l'évolution des services en charge de l'urbanisme et des autres intervenants (comme les architectes des bâtiments de France) concernant l'acceptation des protections extérieures : sont-ils sensibles à ces questions ? Comment travaillez-vous avec eux ?

⇒ Le sujet évolue. Les documents d'urbanisme, en particulier celui de la Métropole de Lyon, intègrent désormais des demandes de sorte que les protections solaires et le confort d'été peuvent être des dispositions à mettre en place. Mais le confort d'été reste une question qui touche les gens de manière assez personnelle. En général, ces services indiquent qu'ils veulent travailler avec les architectes pour améliorer le confort d'été des occupants et/ou qu'ils ne sont pas là pour l'interdire, mais demandent des solutions adaptées aux contraintes du quartier et/ou aux règles d'urbanisme : il n'y a pas de refus systématique. Aujourd'hui, il est surtout demandé d'éviter au maximum la pose de coffres extérieurs, en particulier pour ne pas diminuer le clair de jour des logements. Pour cela, on essaie d'intégrer les coffres à l'intérieur des épaisseurs d'isolants. Dans les quartiers plus « complexes » (secteurs sauvegardés, Vieux Lyon, Croix-Rousse), des dispositifs d'origine du XVIII^e ou du XIX^e siècles fonctionnent bien et peuvent être modernisés en passant du bois à l'aluminium.

Vous évoquez la règle du « C+D » : ces aménagements sont-ils plus difficilement compatibles avec les règles de sécurité incendie ?

⇒ Cette règle est surtout contraignante lorsqu'on réfléchit à l'intégration des volets dans les épaisseurs d'isolants. On essaie de travailler au maximum avec de la laine de bois, toujours pour le confort d'été et pour des questions d'inertie, mais les bureaux de contrôle peuvent avoir des interprétations plus ou moins différentes sur le sujet. En outre, tous les immeubles n'étant pas compatibles avec ce dispositif, il faut faire du cas par cas. Dans l'exemple cité, le bureau de contrôle a demandé que chaque allège de baie soit réalisée en laine de roche, ce qui aboutira à solution mixte laine de bois / laine de roche.

À combien sont estimés les surcoûts moyens induits par ces travaux ?

⇒ L'écart entre un brise-soleil orientable à la place d'un volet roulant est peu significatif. Mais quand on parle de protection solaire de balcons ou de loggias, où les dimensions sont beaucoup plus importantes, l'effort financier est plus élevé, de l'ordre de 4 000 à 10 000 € par logement. Dans ces cas, cela pose la question de la capacité de chacun en ce qui concerne l'investissement, avec l'intégration de ces surcoûts dans les prêts à taux zéro.

Avez-vous des retours d'expériences concernant la lutte contre les îlots de chaleur urbains et des projets de végétalisation ?

⇒ L'atelier a actuellement un seul dossier en cours concernant lequel il est prévu une désimperméabilisation des surfaces goudronnées pour passer sur à surfaces végétalisées. Cela fait partie des axes de développement importants.

⇒ Camille Fwok, de Valence-Romans Agglomération, indique que sa collectivité a mis en place depuis 2020 un règlement d'aides locales pour favoriser les projets de végétalisation, mais qu'à ce jour, aucune copropriété ne s'en est saisie. Il est possible que les maîtres d'œuvre restent frileux faute de bien connaître le sujet.

Urbanis – Grégory Lavoué, Directeur de projets, & Juliette Dubreucq, Cheffe de projet de la mission « Eco-rénovons Paris+ »

Comment est traitée la végétalisation dans le dispositif ERP+ : y a-t-il un cahier des charges particulier à suivre, des guides, des certifications particulières à avoir pour les MOE ?

Juliette Dubreucq ⇒ Oui, il y a toujours des indications, qui sont des données adaptables aux différents projets accompagnés. Le but est principalement d'apporter du confort d'été et de la fraîcheur.

Grégory Lavoué ⇒ Au-delà de ces éléments, la ville de Paris est bien outillée : l'Agence parisienne du climat effectue un travail en direction de tous les professionnels, organise des formations à destination des maîtres d'œuvre et des syndicats, et a d'ailleurs un centre des entreprises affiliées qui constitue un outil de référencement. L'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) a réalisé un important nombre de ressources et de livrables sur ces thématiques, et le CAUE intervient également. Au niveau réglementaire, le PLU est totalement en phase avec ces sujets. Il n'y a pas de certification particulière à avoir pour travailler sur les sujets de la végétalisation.

Les subventions ont-elles un effet levier sur les projets de végétalisation ?

Juliette Dubreucq ⇒ On insiste auprès des copropriétaires sur le fait que ce n'est pas uniquement l'aspect financier qui doit les motiver, mais nous avons bien conscience que cela aide fortement. La volonté visible de la collectivité d'accorder des primes qui vont dans ce détail est un facteur rassurant pour les copropriétaires.

Rencontrez-vous des difficultés plus prononcées sur le bâti ancien, en lien notamment avec les méthodes de calcul du gain énergétique ?

Grégory Lavoué ⇒ Le bâti très ancien (d'avant 1914) n'est plus mis de côté, et ce sont des copropriétés qui se manifestent et rejoignent la même mobilisation que les autres – ce qui n'était le cas il y a encore quelques années. Les gains énergétiques ne constituent pas véritablement un frein à Paris, d'autant que le régime d'aides est adapté, et démarre à partir de 15 % de gain énergétique. Les méthodes de calcul sont évolutives et évoluent effectivement. De fait, on constate une certaine facilité pour atteindre des gains plus importants en bâti ancien qu'auparavant : il y a à la fois une évolution des méthodes, mais également une évolution des techniques d'une part et une évolution des règles d'urbanisme d'autre part, et enfin, la mobilisation accrue des copropriétaires qui vont vers ce type de travaux. Le bâti ancien ne constitue plus un frein dès lors que les régimes d'aides sont adaptés.

On parle de confort d'été : le dispositif permet-il de subventionner les calculs de type « simulation thermique dynamique » (STD) ? Si oui, à quelle hauteur ?

Grégory Lavoué ⇒ Le dispositif ne le permet pas. Il existe une subvention liée à l'étude, mais dans sa philosophie la plus large.

Quel est le pourcentage moyen pris par les équipes de MOE en phase de conduite de chantier ?

Juliette Dubreucq ⇒ En prenant le cas d'un programme de travaux très ambitieux, comme celui du 26 avenue Claude Vellefaux, les honoraires de la maîtrise d'œuvre ont été négociés à 6 %.

On parle beaucoup des toitures en zinc de Paris qui sont des « fours » : avez-vous des expériences de peinture en blanc de ces toitures ? Si oui, quels en sont les résultats ? Si non, qu'est-il envisagé techniquement et sur le plan patrimonial ?

Grégory Lavoué ⇒ Nous n'avons pas d'exemples. Cela ne fait pas consensus tant parmi les copropriétaires que du point de vue du portage politique, et le débat est justifié : le parc immobilier est essentiellement du parc privé ancien, avec 30 % de toitures en zinc, qui ont des effets collatéraux en particulier pour le confort d'été. Il convient probablement de réfléchir à une isolation thermique par l'extérieur de ces toitures, avec des méthodes de type « sarking ».

Comment travaillez-vous avec l'UDAP : vous êtes-vous inspirés de ce qui se faisait dans d'autres dispositifs qui existaient au moment du lancement de ERP (MurMur, Ecorénov) ?

Grégory Lavoué ⇒ Il y a quelques années, même lorsque cela respectait le PLU du point de vue d'Urbanis, les architectes des bâtiments de France refusaient systématiquement l'isolation thermique par l'extérieur par crainte de son impact sur le caractère patrimonial de la ville (sujet très prégnant à Paris). La réponse fut politique : l' élu en charge de la politique du logement a rencontré les services du ministère et les ABF dans une logique d'écoute réciproque, avec un discours rassurant et basé sur des retours d'expériences. Cela a montré à la fois le portage politique très fort de la collectivité en matière de rénovation et sa volonté de maintenir le patrimoine. Ces échanges ont rapidement porté leurs fruits et les rejets sont aujourd'hui beaucoup moins systématiques.

Les syndicats sont-ils aidants ou freinent-ils un peu les choses au motif qu'aller plus loin sur l'écorénovation pourrait amener les copropriétaires à ne finalement rien faire, car trop coûteuse ?

Grégory Lavoué ⇒ On a vu une évolution au cours des dernières années, et il n'y a aujourd'hui pas de blocage des différents syndicats. Il est aussi relevé qu'on s'adresse à des copropriétés relativement

saines, qui ont souvent la capacité de choisir des prestataires répondant à leurs attentes. La plupart des syndicats sont très réactifs, et portent le projet aux côtés du conseil syndical. On a vraiment une cohésion de l'ensemble des acteurs.

Conclusion

Les retours d'expérience présentés dans l'atelier mettent en évidence que les copropriétés, à leur échelle, peuvent être actrices du changement. Ainsi, que ce soit dès la construction, avec l'exemple présenté par Oïkos d'un cahier de prescriptions pour la construction neuve ; du confort d'été, dont nous a parlé le cabinet Nusslé Architectes ; lors de travaux de rénovation et de végétalisation avec le projet d'une copropriété qui a été accompagnée par Urbanis dans le cadre du dispositif « Eco-Rénovons Paris+ », nous espérons que ces interventions ont donné aux participants « envie d'agir » à leur échelle sur ce vaste sujet.

Annexe – Liste des inscrits

Nom	Prénom	Structure	Nom	Prénom	Structure
OLLIVIER	Martine	CD 07	HUGON	Claire	Action Logement
VANTAL	Aurélie	Clermont Auvergne Métropole	RASCLE	Éléna	ADIL 26
DURIF	Clémence	Grenoble Alpes Métropole	DUBERTRET	Thomas	Alec Lyon
SUGG	Jérôme	Grenoble Alpes Métropole	ROURE	Antoine	Cap Métropole
MOLINES	Coralie	CA Agglo Pays d'Issoire	BOUTELDJA	Farid	CLCV 38
FOURNIER	Jean	CA Communauté de l'Ouest Rhodanien	MASSE	Jacques	CSF 69 et AURA
JAY	Amandine	CA du Pays Voironnais	CURINGS	Matthieu	Nesslé Architectes
MOLLET	Michaël	CA du Pays Voironnais	BEDUNEAU	Étienne	Oïkos
DOMERGUE	Christine	CA Loire Forez Agglo	GUEFFIER-PERTIN	Chrystel	Union sociale pour l'Habitat
OURY	Sandra	CA Loire Forez Agglo	BAULU	Chantal	UR Copropriétaires et des Colotis d'Auvergne-Rhône-Alpes
LANTHEAUME	Nelly	CA Montélimar Agglo	BACH	Nathalie	Citémétrie
AUROUZE	Marion	CA Porte de l'Isère	MARGUE	Flora	Citémétrie
FWOK	Camille	CA Valence Romans Agglo	CLAPIT	Célia	Soliha 38 73
PICKAERT	Charlotte	CC Cœur de Savoie	LACROIX	Pauline	Soliha 71
NAKACHE	David	CC des Sources du Lac d'Annecy	BRUN	Nicolas	Urbanis
ANDREVON	Marie-Claire	CC des Sources du Lac d'Annecy	CORNUT-ROUGIER	Julie	Urbanis
BAZIN	Martine	CC Pays du Mont-Blanc	DOMINJON	Océane	Urbanis
COCHE	Amélie	CC Rhône Crussol	DUBREUCQ	Juliette	Urbanis
PONCET	Coralie	commune de Roanne	FIORE	Océane	Urbanis
ROBIN	Céline	commune de Villeurbanne	LAVOUÉ	Grégory	Urbanis
CUSENIER	Veliteki	ANAH	LEGENDRE	Catherine	Urbanis
PALACIOS	Marie-Louise	DDT 03	MANISSIER	Lucie	Urbanis
TOSAN	Estelle	DDT 69	PELISSON	Frédéric	Urbanis
BARRIER	Stéphane	DREAL	PEQUEY	Arthur	Urbanis
BAUREGARD	Stéphanie	DREAL	PEREZ	David	Urbanis
DUPLAIN	Maxime	DREAL	SINDEZINGUE	Jérôme	Urbanis
LEFRANCOIS	Geneviève	DREAL	VOVAN	Trieu	Urbanis
MORICHON	Aurélie	DREAL			
VANCAUWEMBERGE	Claire	DREAL			