

Acquérir et rénover en copropriété à l'aune de la transition écologique

Les enjeux de l'accompagnement face à la complexité du processus de prise de décision

Septembre 2025

AUTEURS

Étude réalisée sous la direction d'Odile DUBOIS-JOYE, directrice des études de l'ANIL

Rédigée par :

Odile DUBOIS-JOYE, directrice des études
Laure PERSET, chargée d'études sociologiques

Analyses juridiques :

Romain BONNY, chargé d'études juridiques
Cécile CAN, chargée d'études juridiques
Aurane SEROT, chargée d'études juridiques

Production statistique et cartographique :

Anaïs ABER, chargée d'études statistiques
Coriolan GOUT, géographe, chargé d'études

Comité de relecture :

Roselyne CONAN, directrice générale
Louis du MERLE, directeur juridique

Conception graphique : ANIL

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION | 5 |
| I. LES COPROPRIETES EN FRANCE : DE QUOI PARLE-T-ON ? | 8 |
| 1.1. La copropriété est d'abord un régime juridique | 8 |
| 1.1.1. Connaître la gouvernance pour administrer la copropriété | 11 |
| 1.1.2. Participer aux décisions relatives au fonctionnement et à l'entretien de la copropriété | 12 |
| 1.2. La copropriété organise le parc collectif français | 15 |
| 1.2.1. Huit logements en copropriété sur dix appartiennent à la géographie urbaine et un sur quatre est détenu par un propriétaire bailleur privé..... | 15 |
| 1.2.2. Une part de logements d'avant 1975 conforme à la moyenne du parc, mais davantage de constructions récentes..... | 18 |
| 1.2.3. Une plus forte exposition à la non-décence énergétique | 20 |
| 1.2.4. Une structure du parc en copropriété fortement asymétrique | 20 |
| 1.3. La mise en œuvre d'un projet de rénovation énergétique dans les copropriétés | 24 |
| 1.3.1. Une rénovation énergétique qui peut recomposer les cadres et les rôles | 24 |
| 1.3.2. Une rénovation énergétique des copropriétés imbriquée dans le traitement de fragilités autres | 34 |
| Synthèse et mise en perspective | 36 |
| II. PRISE DE DECISION EN COPROPRIETE ET RENOVATION ENERGETIQUE | 38 |
| 2.1. Un panel représentatif des caractéristiques du parc français en copropriété et de ses propriétaires | 38 |
| 2.2. Implication dans le fonctionnement de la copropriété et prise de décision | 45 |
| 2.2.1. Un apprentissage de la copropriété qui conditionne l'appropriation de son fonctionnement | 46 |
| 2.2.2. Une sensibilité à la rénovation énergétique déterminée par l'implication dans la copropriété..... | 52 |
| 2.3. Les propriétaires bailleurs : une catégorie en recomposition face à l'impératif de rénover | 57 |
| 2.3.1. Un éloignement des propriétaires bailleurs de la vie de la copropriété | 59 |
| 2.3.2. Une implication stimulée par les enjeux de rénovation énergétique | 63 |
| 2.3.3. Une adhésion à la rénovation énergétique qui ne ruisselle pas sur d'autres types de travaux | 67 |
| 2.4. Les primo-accédants : une sensibilité à la rénovation énergétique mise en tension avec le manque de ressources | 73 |
| 2.4.1. Des caractéristiques inhérentes à un parcours résidentiel en phase d'initialisation | 73 |
| 2.4.2. Un éloignement du fonctionnement de la copropriété qui pénalise la capacité d'implication..... | 76 |
| 2.4.3. Une rénovation énergétique perçue comme nécessaire, mais vécue comme hors d'atteinte | 80 |
| Synthèse et mise en perspective | 87 |

| | |
|---|------------|
| III. LES PETITES COPROPRIETES : VULNERABILITES ET RESSOURCES | 89 |
| 3.1. De quoi parle-t-on ? | 89 |
| 3.1.1. Une qualification juridique et une définition quantitative | 89 |
| 3.1.2. Les caractéristiques des petites copropriétés : cadrage statistique | 91 |
| 3.1.3. Un panel illustrant et précisant les caractéristiques de petites copropriétés issues des statistiques générales | 96 |
| 3.1.4. Des profils de copropriétaires plus hétérogènes et plus souvent modestes dans les petites copropriétés..... | 101 |
| 3.2. Une rénovation énergétique des petites copropriétés confrontée à des gestions plus souvent amateures et sans possibilité d'économies d'échelle | 104 |
| 3.2.1. Des copropriétés caractérisées par une désorganisation et une gestion profane | 104 |
| 3.2.2. Le syndic bénévole, une figure imposée en petite copropriété | 114 |
| 3.2.3. Des travaux de rénovation nécessaires mais encore éloignés | 118 |
| 3.3. La structuration des petites copropriétés au cœur des dispositifs d'accompagnement confiés aux ADIL | 130 |
| 3.3.1. Une attention croissante des pouvoirs publics en faveur d'un accompagnement adapté aux petites copropriétés..... | 130 |
| 3.3.2. Les quatre dimensions de l'accompagnement aux petites copropriétés par le réseau des ADIL | 132 |
| CONCLUSION | 147 |
| Principaux enseignements | 147 |
| Recommandations | 149 |
| A/ Acculturer les propriétaires à leur condition de copropriétaire : | 149 |
| B/ Aller-vers les petites copropriétés peu ou pas organisées..... | 150 |
| C/ Déploiement d'une ingénierie technico-juridique dédiée à la « mise en condition » des petites copropriétés au sein de dispositifs d'amélioration de l'habitat..... | 150 |
| D/ Permettre aux petites copropriétés de bénéficier d'une gestion professionnelle adaptée aux modèles économiques de chacun | 151 |
| ANNEXE 1 : Bibliographie | 153 |
| ANNEXE 2 : Liste des entretiens réalisés | 154 |

INTRODUCTION

La mise en œuvre de la rénovation énergétique a révélé la difficulté des copropriétés à s'intégrer dans les différentes échéances calendaires fixées par le législateur pour atteindre l'objectif de décarbonation du parc résidentiel français d'ici 2050. Or, les logements en copropriété composent une part majeure du parc collectif, soit 13 millions de logements. Les bilans d'attribution des aides de l'Anah à la rénovation énergétique montrent une plus grande inertie pour le financement de projets en copropriété en comparaison avec le parc individuel, avec toutefois une accélération en 2024 du nombre de dossiers déposés. Un tiers des logements ayant bénéficié d'une rénovation d'ampleur entre 2020 et 2024 était situé en copropriété. Sachant que ces rénovations concernent principalement de grandes copropriétés, le nombre d'immeubles concernés demeure modeste¹.

- **La rénovation énergétique face à l'inertie structurelle de la copropriété**

Cette inertie est inhérente à l'objet même du régime de la copropriété tel que défini par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce texte détermine les règles relatives à l'entretien et à la gestion des parties privatives (logement, locaux à usage de bureaux ou de commerce...) et des parties communes (couloirs, espaces verts..). Ce bien commun est partagé entre les copropriétaires, formant un syndicat qui se réunit lors de l'assemblée générale. Un conseil syndical, élu par l'Assemblée générale, a un rôle renforcé au sein de la copropriété (en matière d'appui et de contrôle). Le syndic représente le syndicat. Il peut être professionnel ou non-professionnel.

Le propriétaire d'un logement en copropriété doit avoir conscience qu'il acquiert un ou plusieurs lots, qui constituent sa partie privative, au sein d'un collectif qui partage des biens communs, à savoir les parties communes (toiture, façade, espaces verts, local poubelle, halls, ascenseurs...). Il peut parfois bénéficier d'une jouissance privative par exemple sur une terrasse, un jardin, des combles ou un couloir.

Les implications de l'appartenance à un collectif sont parfois sous-estimées, voire méconnues. Pourtant, lorsque sonne l'heure des travaux affectant les parties communes, ce collectif devient une réalité patente : il faut se mettre d'accord sur ce projet commun, qui se traduit par des quotes-parts de travaux, avec une réalité concrète – le coût de l'investissement. Or, tous les propriétaires n'ont pas la même capacité à financer, la même perception des enjeux ou encore la même compréhension de l'écosystème dans lequel ils gravitent. Aussi, la prise de décision compose-t-elle avec un cadre réglementaire, qui fixe notamment des règles de majorité, et avec un groupe d'individus qui décide de voter et de mettre en œuvre un projet de rénovation. La copropriété est une micro-société, où plusieurs acteurs se côtoient, et doit avant tout composer avec les divergences d'intérêts, de points de vue et de moyens. La prise de décision n'est en rien immédiate, et ses effets non plus.

- **L'impact de l'accélération des politiques publiques en matière de rénovation énergétique**

L'accélération de la rénovation énergétique, amorcée en 2020, a cristallisé l'inertie consubstantielle au fonctionnement d'une copropriété, même lorsque celle-ci fonctionne bien. L'enquête réalisée en 2023 par le réseau des ADIL² a montré une sensibilisation équivalente des copropriétaires aux propriétaires de logement individuel à la rénovation énergétique. Pour autant, ils exprimaient peu d'intention de travaux et beaucoup d'incertitude. Six copropriétaires sur dix indiquaient qu'aucune démarche n'avait été réellement entreprise depuis les premières informations transmises par le syndic. Neuf sur dix estimaient la démarche soumise à obstacles, ce qui est supérieur à l'ensemble du panel.

¹ [MaPrimeRénov' - Bilan 2024, Anah](#)

² [Rénovation énergétique : Enjeux, intérêt à agir et adhésion des particuliers, et prise en compte dans les politiques de l'habitat](#), ANIL, juin 2024

Entre en jeu le coût d'une décision collective face à un besoin différencié selon les propriétaires. Ainsi, des propriétaires bailleurs de logements classés E, F et G, impactés par le calendrier d'application des échéances de la décence énergétique, auront intérêt à engager rapidement des travaux pour obtenir le saut d'étiquette attendu. Or, le gain énergétique associé suppose des travaux d'ampleur, touchant le plus souvent l'enveloppe du bâtiment. Le coût peut s'avérer rédhibitoire pour certains copropriétaires dont le logement est mieux noté énergétiquement, ou non concernés par le calendrier d'application de la non-décence énergétique. Il est bien connu que l'intérêt général ne constitue pas la somme des intérêts individuels, et cette différence s'applique également à la prise de décision en copropriété. Comment se définit et se noue l'intérêt général au sein d'une copropriété ? Quelle dynamique impulser ?

- **Les acteurs et la sociologie de la décision**

Ces éléments sont bien documentés, notamment par la littérature sociologique, qui décrypte le processus social qui se joue derrière la prise de décision. La figure du « leader énergétique » au sein des copropriétaires a été profilée par la littérature sociologique (G. Briseppier³), et interroge la recomposition du système d'acteurs par ce tiers capable de traduire les enjeux techniques et financiers en les résitant dans des logiques patrimoniales et résidentielles auxquelles les copropriétaires sont plus sensibles.

La présente étude vient interroger plus particulièrement comment la rénovation énergétique questionne l'investissement dans une copropriété, que ce soit pour sa première résidence principale (primo-accédants) ou pour créer des revenus locatifs (propriétaires bailleurs). Les primo-accédants et les propriétaires bailleurs sont deux acteurs de la copropriété avec des problématiques spécifiques. Les primo-accédants sont des primo-entrants dans la copropriété, dont ils apprennent les règles et les codes, tout en étant au maximum de leur endettement ; les propriétaires bailleurs ont quant à eux un rapport distant, voire distancié à cette copropriété, qui reste une sorte de « boîte noire » autour de leur placement. Longtemps, la prédominance de copropriétaires bailleurs fut un indicateur de fragilité de la copropriété, et le renouvellement des propriétaires historiques par des primo-accédants endettés, un indicateur de fragilisation. Est-ce que la rénovation énergétique du parc collectif tend à repositionner ces acteurs sensibilisés à la valeur verte de leur logement ? Pour les premiers, l'étiquette énergétique influe sur le rendement locatif. Pour les seconds, celle-ci crée une valeur d'achat et de vente. En outre, il existe une porosité forte entre le parc locatif privé et le parc de primo-accession : des mécanismes s'observent de vente de passoires thermiques aux locataires en place ou à de jeunes ménages bénéficiant d'une décote sur le prix.

La présente étude visera donc à mieux qualifier le positionnement relatif des primo-accédants et des propriétaires bailleurs dans les processus de prise de décision, en particulier face à la rénovation énergétique, et les questions qu'elle emporte en matière d'accompagnement (information, formation, aller-vers, sécurisation, acculturation...).

- **La question spécifique des petites copropriétés**

Nos précédents travaux⁴ avaient mis en évidence la vulnérabilité particulière des petites copropriétés, qui n'échappent pas à l'exigence d'une rénovation énergétique durable, et qui sont pourtant moins équipées pour y faire face, du fait de leurs moyens et de possibilités d'économies d'échelle plus limitées. Cette étude aura un regard plus précis sur les petites copropriétés, pour lesquelles la notion de « bien commun » peut être floue : des parties communes limitées, des charges courantes plus faibles, des problématiques d'entretien circonscrites, une porosité forte entre le privatif et le collectif dans le vécu quotidien des copropriétaires, une gestion souvent à minima, plus volontiers confiée à des syndics bénévoles, qui apparaissent ici comme la figure imposée des petites copropriétés. Quelles sont les spécificités de ces petites copropriétés ?

³ Briseppier G., 2014. *Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique*

⁴ Cf. Opus précédemment cité

Le rapport sur la paupérisation des copropriétés rappelle que « ces petites copropriétés, non immatriculées, constituent un enjeu de politique publique. Moins visibles, elles se révèlent plus difficiles à appréhender et à prendre en charge dans les dispositifs mis en place par l'État. Pourtant, elles jouent un rôle central dans la dégradation des centres-bourgs, des villes moyennes et même dans des agglomérations où l'attention et les moyens financiers sont focalisés sur les grands ensembles ». Là encore, des études existent sur le sujet, et la documentation sur les petites copropriétés s'est enrichie par des travaux de recherche réalisés sous l'égide du PUCA ou de l'ADEME. Il ne s'agit pas de reproduire des travaux fort bien faits, qui seront ici rappelés et synthétisés. L'objectif est de contribuer à cette connaissance et de circonscrire les enjeux d'accompagnement à partir des enseignements de l'enquête administrée par le réseau des ADIL et des retours d'expérience que portent les ADIL et d'autres acteurs.

- Axes de l'étude et sources mobilisées

Le premier chapitre pose un cadre général sur la définition juridique, la quantification et la qualification du parc en copropriété, ainsi que la manière dont les politiques publiques outillent la rénovation énergétique, notamment sur le plan juridique et réglementaire. Il s'appuie sur l'expertise juridique de l'ANIL, l'exploitation de la base Coproff, issue de l'appariement de fichiers fonciers et du Registre national des copropriétés (RNC) et la revue de littérature. Il introduit les approfondissements qui seront réalisés dans la suite de l'étude.

Le deuxième chapitre traite de la prise de décision dans le contexte particulier de la rénovation énergétique, en analysant plus particulièrement le positionnement des propriétaires bailleurs et des primo-accédants. Il se fonde sur l'exploitation combinant tris croisés et analyses multivariées d'une enquête administrée auprès de 2 000 copropriétaires entre juin et octobre 2024 par le réseau des ADIL, constituant un panel représentatif de la population des copropriétaires. Les enseignements de l'enquête ANIL/ADIL sont enrichis d'une part par des entretiens semi-directifs auprès de copropriétaires, recrutés lors de la passation de l'enquête. Ont été ainsi réalisés sept entretiens auprès de trois propriétaires occupants et quatre propriétaires bailleurs. D'autre part, les analyses ont pu être mises en perspective avec la littérature sociologique, institutionnelle et académique, dont la bibliographie figure en annexes. Ce chapitre apporte ainsi des éclairages sur ces deux catégories de copropriétaires que la rénovation énergétique peut mettre en position antagoniste, et qui constituent deux cibles privilégiées de l'accompagnement : l'une en relais actif, l'autre en acculturation et levée de résistance.

Enfin, le troisième chapitre s'intéresse aux vulnérabilités et ressources des petites copropriétés, qui constituent une troisième population, la majorité silencieuse éloignée de la rénovation énergétique. Des traitements statistiques originaux ont pu être réalisés à partir de Coproff et mis en perspective avec les résultats de l'enquête ANIL/ADIL pour mieux comprendre les caractéristiques de ces petites copropriétés, en s'appuyant sur leur définition juridique. L'exploitation de l'enquête permet ainsi de déchiffrer les vulnérabilités de ces copropriétés et a été mise en perspective avec les retours de terrain d'ADIL porteuses de dispositifs de repérage et d'accompagnement des petites copropriétés. Les enseignements de cette partie ont pu se fonder en partie sur douze entretiens menés auprès d'acteurs professionnels et institutionnels.

Elle aboutit à l'identification de quatre modèles d'accompagnement à la prise de décision qui pourrait être constitutif d'un dispositif d'amélioration de l'habitat, dont le POPAC est en quelque sorte préfigurateur.

Les recommandations de l'étude ciblent l'accompagnement de l'acte d'achat et des petites copropriétés. Elles contribuent aux réflexions initiées par le PUCA via le programme (Ré)gé(Né)rer les copropriétés depuis 2020 sur l'adaptation des dispositifs publics à la nature et la diversité des copropriétés pour enclencher leur « mise en mouvement », que la présente étude recoupe et complète.

I. Les copropriétés en France : de quoi parle-t-on ?

Ce premier chapitre synthétise un certain nombre de généralités sur les copropriétés : le cadre juridique et réglementaire, la quantification et la qualification du parc résidentiel soumis à ce régime, et la manière dont les pouvoirs publics outillent les copropriétés. Il s'appuie sur les études juridiques de l'ANIL, les statistiques descriptives à partir de la base Coproff issue de l'appariement des fichiers fonciers avec le Registre national des copropriétés (RNC) qui constitue une avancée dans la connaissance du parc en copropriété, et une revue de littérature sélective. Il apporte un socle de référence qui éclaire les axes d'analyses développés dans les deux autres chapitres portant sur la rénovation énergétique et la prise de décision, notamment pour les propriétaires bailleurs et les primo-accédants d'une part, et d'autre part sur la vulnérabilité et les ressources des petites copropriétés.

1.1. La copropriété est d'abord un régime juridique

Est défini comme copropriété « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables » (loi du 10.7.65 : art. 1er).

La copropriété constitue donc l'un des régimes juridiques qui organise la propriété immobilière commune à plusieurs personnes.

Pour qualifier un immeuble ou un groupe d'immeubles de copropriété, les conditions suivantes doivent être réunies cumulativement :

- il est bâti ;
- il possède des parties communes et des parties privatives ;
- il comporte plusieurs propriétaires et plusieurs lots ;
- il est à usage total ou partiel d'habitation.

L'application de ces critères permet de distinguer le régime de la copropriété d'autres régimes, comme celui du lotissement, des Associations syndicales libres (ASL) ou de l'indivision.

Les immeubles relevant du statut de la copropriété sont principalement soumis à la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application 17 mars 1967.

Cette loi a été adoptée par le Parlement à une époque marquée par la croissance du nombre de copropriétés et dans le but de concilier la vie collective et le droit individuel de propriété.

La loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 ont fait l'objet d'une quarantaine de modifications⁵. La loi du 10 juillet 1965 comporte deux avancées majeures depuis son instauration. D'une part, elle pose un cadre législatif impératif avec des dispositions d'ordre public, c'est-à-dire des règles qui s'imposent à tous et qui ne peuvent pas être écartées, même avec l'accord des parties (articles 6 à 37,

⁵ Parmi les grandes lois ayant fait évoluer le droit de la copropriété, peuvent être citées :

- la loi ALUR du 24 mars 2014, qui a mis en place le contrat-type de syndic, rendu obligatoire l'ouverture d'un compte bancaire séparé, le fonds de travaux, et l'obligation d'immatriculation ;
- la loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoyant la possibilité de tenir des assemblées générales à distance, et facilitant le recouvrement des impayés ;
- la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 améliorant l'accompagnement des copropriétés en difficultés ainsi que le financement des travaux nécessaires par un emprunt collectif.

41-1 à 42 et 46). D'autre part, cette loi fait évoluer le fonctionnement des copropriétés. Elle met en perspective la nécessité de garantir les intérêts individuels de chaque copropriétaire tout en préservant l'intérêt collectif. Les copropriétaires peuvent ainsi jouir librement de leur(s) lot(s) sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 9). La loi introduit notamment plus de souplesse dans la prise de décision : il n'est plus nécessaire de recueillir l'accord unanime de tous les copropriétaires pour réaliser des travaux. Des majorités différentes (simple, absolue et double) sont désormais requises pour adopter une décision (loi du 10.7.65 : art. 24, 25 et 26).

Dès lors qu'un immeuble est soumis au statut de la copropriété, il est nécessaire de déterminer les droits et obligations des copropriétaires et d'organiser la destination, ainsi que les conditions de jouissance des parties communes et privatives.

Ces éléments sont inscrits dans le règlement de copropriété qui est établi dès la création de la copropriété. Il contient les règles de fonctionnement de l'immeuble et organise la vie collective. Il est applicable à tous les copropriétaires.

Le règlement de copropriété définit et distingue les parties communes et privatives de l'immeuble, sachant que, les parties privatives sont celles réservées à l'usage exclusif des copropriétaires (et propriétés exclusives de ceux-ci), alors que les parties communes sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous (ou de certains d'entre eux) et sont la propriété indivise de ceux-ci (loi du 10.7.65 : art. 2,3 et 4).

Le règlement a toute liberté pour qualifier de parties communes des parties qui généralement sont privatives, et inversement. Ce n'est que dans le silence du règlement de copropriété que la loi du 10 juillet 1965 s'applique pour déterminer la nature des parties : privatives ou communes.

La copropriété bénéficie d'un cadre législatif et règlementaire, qui détermine son fonctionnement. Si sa gestion est fréquemment confiée à un professionnel qualifié, les copropriétaires s'inscrivent dans un cadre qu'ils doivent s'approprier. Or, la très grande majorité des copropriétaires, quelle que soit leur catégorie socio-professionnelle, est éloignée du droit, alors que certaines notions doivent être maîtrisées pour un mode d'habiter et un entretien adéquat.

Ainsi, dès lors qu'un immeuble est soumis au statut de la copropriété, il est nécessaire de déterminer les droits et obligations des copropriétaires et d'organiser la destination, ainsi que les conditions de jouissance des parties communes et privatives. Certaines subtilités juridiques montrent que la partition privatif / commun nécessite une lecture fine du règlement, qui agit sur la bonne compréhension de ce qui est possible de faire et ne pas faire en termes d'occupation et d'aménagements individuels.

Un professionnel résume ainsi le malentendu juridique qui peut s'inviter dans la perception du cadre normatif : « *La loi de 1965 est claire quand on regarde comment sont écrits les textes. Mais il y a un premier obstacle : l'ouverture au droit, dont une grande majorité de gens sont très éloignés. Il y a un ticket d'entrée pour les profanes. Des concepts comme "jouissance privative" qui renvoient à la notion de droit réel sur une partie commune sont difficiles à intégrer. Dans les petites copropriétés, on trouve ces problématiques de jouissances privatives, ces petits bouts de jardin pour lesquels on a un accès privatif mais qui restent une partie commune. C'est le problème de la distance au droit, de l'éloignement par rapport au raisonnement et à l'habitude de raisonnement juridique que les professionnels ont naturellement par formation, mais pas forcément les habitants d'une copropriété.* »

Comprendre ce qu'on habite : parties privatives, communes, parties spéciales

Parties privatives

La loi du 10 juillet 1965 précise que "sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé" et qu'elles sont sa "propriété exclusive" (loi du 10.7.65 : art. 2).

Les éléments suivants sont généralement qualifiés de parties privatives par le règlement de copropriété :

- les équipements intérieurs des appartements (éléments de cuisine, baignoires, lavabos, appareils sanitaires, chauffage individuel, climatiseur) ;
- les revêtements de sol (parquets ou carrelage) ;
- les cloisons intérieures dès lors qu'elles ne sont pas mitoyennes et ne font pas partie du gros œuvre, tel qu'un mur porteur ;
- les portes de communication entre les pièces, les menuiseries intérieures ;
- les enduits des murs intérieurs, les peintures, tapisseries, vitres, glaces, tentures et décors ;
- les fenêtres, volets, garde-corps ;
- les enduits des plafonds, etc.

Parties communes

La loi du 10 juillet 1965 précise que "sont communes les parties des bâtiments et terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux", et répute communes certaines parties de façon non limitative (loi du 10.7.65 : art. 3). Ainsi, elle donne une liste d'éléments de l'immeuble qualifiés de communs, qui ne vaut que dans le silence du règlement de copropriété.

Sont réputées communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

Cela signifie que le règlement de copropriété peut prévoir qu'une partie, réputée commune au sens de l'article 3, est privative. À l'inverse, il peut qualifier de parties communes des parties traditionnellement considérées comme privatives. Il convient donc toujours de se référer au règlement de copropriété en premier lieu.

La qualification de parties privatives ou communes précise à la fois la nécessité d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale pour réaliser des travaux sur les parties communes, et de déterminer la répartition des dépenses concernant ces parties communes et les éléments d'équipement commun.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération, ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Cas particuliers

Outre la distinction entre parties communes et parties privatives, le règlement de copropriété peut prévoir des parties communes spéciales qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers (loi du 10.7.65 : art. 6-2). Il peut s'agir par exemple d'un local à vélo destiné à un seul bâtiment. Les charges afférentes à ces parties communes spéciales ne sont supportées que par les copropriétaires concernés. De même, seuls les copropriétaires concernés votent en assemblée générale les résolutions concernant ces parties.

Enfin, le règlement peut prévoir que certaines parties communes sont à jouissance privative ; elles sont affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot ; elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 6-3). Il peut s'agir par exemple d'un rez-de-jardin. Cette qualification implique que le copropriétaire doit impérativement, comme pour toute partie commune, obtenir l'autorisation de l'assemblée générale s'il souhaite réaliser des travaux (par exemple : pour installer une véranda), quand bien même il a un droit de jouissance exclusif sur cette partie commune. S'agissant d'une partie commune, les charges sont en principe supportées par le syndicat des copropriétaires. Le règlement de copropriété peut cependant prévoir une autre répartition.

1.1.1. Connaître la gouvernance pour administrer la copropriété

La copropriété comporte trois entités distinctes, dont le rôle est strictement défini :

- le syndicat des copropriétaires ;
- le syndic ;
- le conseil syndical.

- **Être partie prenante au Syndicat des copropriétaires (SDC)**

Le syndicat est constitué de l'ensemble des copropriétaires. **Il naît de plein droit dès que la propriété des lots de l'immeuble est au moins répartie entre deux personnes.**

En devenant copropriétaire, tout acquéreur devient membre du syndicat des copropriétaires.

Il est doté d'une personnalité juridique propre avec des droits et des obligations. Comme toute personne morale, le syndicat des copropriétaires a un objet circonscrit : l'administration des parties communes, la conservation et l'amélioration de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 14).

La fonction principale du syndicat est d'entretenir les parties communes et les équipements communs de l'immeuble, et les réparer si besoin. Il se réunit en Assemblée générale (AG), au moins une fois par an pour prendre les décisions indispensables à la gestion de l'immeuble, élire les membres du conseil syndical et désigner le syndic.

- **Confier la gestion du bien commun à un syndic**

Le syndic assure la gestion administrative, financière, comptable et technique de la copropriété. Il est désigné par les copropriétaires réunis en AG. Le syndic peut être un professionnel ou non-professionnel. Il est responsable devant les copropriétaires de la bonne exécution des missions qui lui sont confiées. Il a notamment pour mission de (*loi du 10.7.65 : art. 18*) :

- assurer l'exécution du règlement de copropriété et des délibérations de l'AG ;
- administrer l'immeuble, sa conservation, sa garde et son entretien ; il fait réaliser les réparations courantes et les travaux urgents nécessaires et veille à l'approvisionnement en combustible, eau, électricité, gaz ;
- conclure au nom du syndicat divers contrats (police d'assurance, recrutement du personnel de la copropriété, contrats de fournitures de combustible) ;
- tenir la comptabilité du syndicat et assurer le recouvrement des charges ;
- établir et tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble et la fiche synthétique ;
- convoquer au moins une fois par an l'AG et informer, par voie d'affichage notamment, les occupants de la copropriété de l'exécution des décisions ([décret n°2015-1681 du 15.12.15](#)) ;
- conserver l'ensemble des documents relatifs à la copropriété ;
- réaliser les démarches d'inscription auprès du registre national des copropriétés et d'actualiser les informations ;
- communiquer au notaire les pièces nécessaires lors de la vente d'un lot ;
- représenter le syndicat de copropriétaires en justice.

Son contrat doit respecter un modèle-type (*décret du 17.3.67 : annexe I*). La durée des fonctions du syndic est limitée à trois ans. Cependant, le syndic peut être de nouveau désigné par l'AG, autant de fois que les copropriétaires le souhaiteront.

- **Contrôler la gestion du syndic en élisant le Conseil syndical**

Le Conseil syndical est un acteur essentiel de la copropriété. Toute copropriété a un conseil syndical, sauf si l'Assemblée générale (AG) décide de ne pas en instituer ([loi du 10.7.65 : art. 21](#)).

Peuvent être membres du conseil syndical :

- les copropriétaires ;
- les conjoints, ou partenaires liés par un Pacs ;
- les descendants ou descendants des copropriétaires ;

- les représentants légaux des copropriétaires (parent, association) ;
- les usufruitiers (personnes bénéficiant de l'usage du bien et du droit d'en percevoir les loyers) ;
- les bénéficiaires d'un contrat de location-accession ou d'une vente à terme.

Le Conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de la copropriété, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et contrats, l'élaboration du budget prévisionnel.

Il donne son avis au syndic ou à l'AG sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même :

- en cas de travaux, le Conseil syndical doit obligatoirement être consulté par le syndic lorsqu'il passe un marché ou un contrat (ascenseur, chauffage...) dont le montant dépasse une somme fixée par l'AG. L'avis écrit du conseil syndical peut être notifié aux copropriétaires en même temps que la convocation à l'AG afin d'éclairer le vote des copropriétaires ;
- en cas de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, le syndic a la possibilité de réclamer exceptionnellement aux copropriétaires une provision après avoir consulté le conseil syndical ;
- concernant la désignation du syndic, le Conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic avant la tenue de l'AG (il peut en être dispensé par l'AG précédente). S'il émet un avis, il sera joint à la convocation de l'AG. L'absence de mise en concurrence n'est pas assortie de sanction ([Cass. Civ III : 21.9.22, n° 21-17.295](#)).

Le Conseil syndical ne dispose d'aucun pouvoir propre de décision dans l'administration de la copropriété. Lorsqu'il prend une ou des décisions relevant normalement de la compétence de l'AG, il agit sur délégation de celle-ci. Il peut s'agir par exemple de déléguer au Conseil syndical le choix du modèle de boîte aux lettres.

1.1.2. Participer aux décisions relatives au fonctionnement et à l'entretien de la copropriété

▪ Voter un budget pour la bonne administration des dépenses communes

Les décisions relatives au fonctionnement et à l'entretien de la copropriété sont prises par les copropriétaires réunis en AG.

Un budget est ainsi voté chaque année en AG pour faire face à l'ensemble des dépenses courantes de la copropriété (charges d'eau, de chauffage, d'ascenseur...). Il s'agit du budget prévisionnel.

Les petits travaux de maintenance (remplacement d'ampoules, petites réparations sur l'ascenseur ou la chaudière, par exemple) sont inclus dans ce budget. Aussi, ces dépenses ne nécessitent pas un vote par poste de la part des copropriétaires.

En revanche, lorsque des chantiers plus importants sont envisagés dans les parties communes de la copropriété, ils doivent être spécifiquement soumis au vote des copropriétaires. Cela peut inclure des dépenses d'entretien, comme la réfection des cages d'escalier, la suppression d'un vide-ordures pour des raisons d'hygiène, ou des travaux plus conséquents, tels que le remplacement d'un équipement vétuste (comme une chaudière), la réalisation de travaux d'économie d'énergie ou le ravalement de façade.

▪ Connaître les règles de majorité

L'AG se réunit au moins une fois par an pour prendre les décisions relatives à la gestion de l'immeuble selon différentes règles de majorité.

La participation des copropriétaires à l'AG est un droit mais pas une obligation, si bien qu'ils ne peuvent pas être contraints à y prendre part. Les décisions sont valablement prises sous réserve du respect des majorités requises, même si certains copropriétaires ne sont ni présents, ni représentés.

La loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 encadrent strictement l'organisation de l'AG.

Elle est convoquée par le syndic, et dans certains cas spécifiques, par les copropriétaires ou le président du conseil syndical. Pour inciter la participation des copropriétaires et éviter les situations de blocage dans la prise de décision, la tenue de l'AG peut se faire grâce à un moyen de communication électronique. Les copropriétaires ont également la possibilité de voter par correspondance via un formulaire de vote à distance⁶.

Il est essentiel de comprendre les règles de majorité pour les travaux en copropriété afin de prendre des décisions éclairées lors de l'AG. Qu'ils soient urgents ou courants, ces travaux ont un impact sur la vie de la copropriété, et les propriétaires doivent suivre des procédures spécifiques pour les approuver.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses tantièmes, c'est-à-dire à la fraction représentative de son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété.

La loi du 10 juillet 1965 a prévu différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre :

- la majorité de l'article 24, dite « majorité simple ». La décision est adoptée si elle obtient la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Elle s'applique par exemple pour l'installation d'ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, le vote du budget prévisionnel permettant la gestion courante de la copropriété ;
- la majorité de l'article 25, dite « majorité absolue ». La décision est adoptée si elle obtient la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents. Elle concerne par exemple les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la majorité de l'article 26, dite « double majorité ». La décision est adoptée lorsque la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes) votent en faveur de celle-ci. Elle s'applique notamment au vote des travaux de surélévation ou de construction d'un bâtiment.
- l'unanimité pour les décisions les plus importantes. La décision est adoptée lorsque tous les copropriétaires votent en faveur de celle-ci. Elle s'applique par exemple à la suppression d'un équipement collectif (ascenseur, chauffage).

Les articles 24, 25 et 26 dressent une liste non exhaustive des décisions de l'AG qui doivent être votées suivant ces quatre règles de majorité. En dehors de ces éléments inscrits dans la loi, la jurisprudence permet d'apporter un éclairage sur les règles de majorité applicables à défaut de précision dans les textes.

Une appréciation au cas par cas permet de déterminer la majorité applicable, ce qui peut ajouter une difficulté supplémentaire, être source de litiges en copropriété, et conduire à l'annulation éventuelle de certaines résolutions.

Les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble nécessitent donc l'approbation de l'AG et ces différentes règles de majorité s'appliquent en fonction de la nature des travaux.

À l'issue de l'AG, le syndic notifie le procès-verbal d'AG aux copropriétaires opposants ou défaillants. Les copropriétaires qui se sont opposés à une résolution de l'AG et les copropriétaires défaillants, c'est-à-dire absents et non représentés, peuvent agir pour la contester dans un délai de deux mois. Passé ce délai, les résolutions votées ont force exécutoire, ce qui signifie qu'elles sont applicables à tous les copropriétaires, y compris aux copropriétaires qui se sont opposés à la décision.

⁶ Voir page 64

Les passerelles de majorité

Les "passerelles de majorités" permettent de soumettre deux fois au vote des copropriétaires, au cours d'une seule AG, une résolution qui n'aurait pas, à l'occasion d'un premier vote, obtenu l'accord des copropriétaires.

En effet, lorsque l'AG des copropriétaires n'a pas décidé d'une résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25), mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (majorité de l'article 24) en procédant immédiatement à un second vote (loi du 10.7.65 : art. 25-1, al. 1^{er}).

Une passerelle similaire existe pour la majorité de l'article 26. Elle permet d'adopter certaines décisions à la majorité plus souple de l'article 25, sous conditions.

Les articles 25-1 et 26-1, qui encadrent les deux mécanismes de passerelles de majorité, permettant d'abaisser sous condition le seuil de majorité requise, ne sont pas rédigés de la même manière.

Afin de clarifier la prise de décision en copropriété, il conviendrait d'harmoniser la rédaction des deux dispositions.

- Devenir copropriétaire implique l'intégration dans un collectif soumis à un cadre réglementaire qui définit d'une part, la partition entre les parties privatives et les parties communes et d'autre part, les règles d'administration des parties communes. Ce collectif s'incarne dans le syndicat des copropriétaires, dont fait partie prenante *de facto* tout propriétaire de l'immeuble sous le régime de la copropriété. Ce collectif appartient lui-même à une gouvernance, qui confie l'administration de la copropriété à un syndic, professionnel pour la très grande majorité des cas, et donne mandat à un Conseil syndical notamment pour contrôler la gestion du syndic et assurer l'intermédiaire avec le Syndicat.

Cette répartition des rôles est rarement comprise dès l'entrée de la copropriété, comme nous le verrons par la suite.

Ensuite, le copropriétaire doit avoir conscience d'habiter un environnement normé par un règlement, lui-même adossé à un corpus législatif et réglementaire. Pour une population en grande majorité éloignée du droit, l'appropriation de la copropriété est complexe dès lors que les concepts juridiques s'affinent : définition des parties communes spéciales ou à jouissance privative, distinction entre droits et obligations, modalités de jouissance et propriété, règles de majorité, règles comptables, formalismes liés à la convocation de l'AG et la transmission des PV d'AG, modalités de contestation d'une décision, rôle du conseil syndical... Cet apprentissage est inégalement réalisé par les copropriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants. Peu prennent le temps de lire le règlement de copropriété, alors qu'il prime sur la loi pour définir ce qui est privatif ou commun. Il est essentiel de bien comprendre cette distinction car elle détermine les autorisations nécessaires pour les travaux et la répartition des charges. Sans cet apprentissage, la copropriété peut être subie, car incomprise.

Enfin, la dimension financière, incarnée par le budget soumis au vote annuel de la copropriété, est à la fois concrète (obligation de s'acquitter des appels de charges⁷) et abstraite (financement d'une gestion et d'un espace extérieurs au logement). Cela peut se traduire par un retard d'entretien du parc en copropriété comme l'observent certains experts : l'appétence pour des travaux ayant une forte incidence financière est faible, les copropriétaires tendant à remettre à plus tard ce qui ne relève pas de l'amélioration simple des parties communes pour ne pas s'engager dans un processus coûteux, en temps et en énergie. Les résultats de l'enquête administrée auprès de 2.000 copropriétés présentés ci-après soulèvent la forte inertie autour de la mise en mouvement d'un projet de rénovation énergétique, très souvent à l'état d'information.

⁷ « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées. » - Article 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et des immeubles bâties :

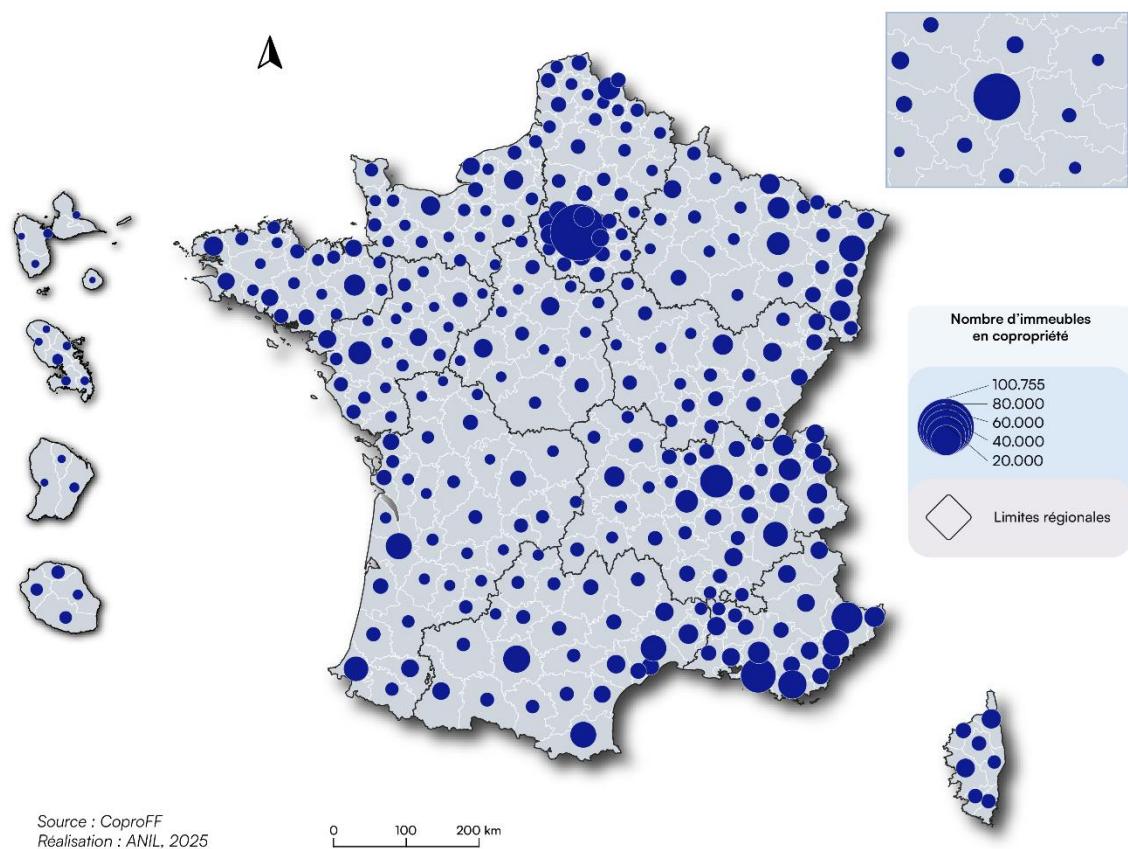
1.2. La copropriété organise le parc collectif français

1.2.1. Huit logements en copropriété sur dix appartiennent à la géographie urbaine et un sur quatre est détenu par un propriétaire bailleur privé

Le territoire français compte 873.358 immeubles soumis au régime de la copropriété selon le fichier Coproff au 1^{er} janvier 2023.

Nombre d'immeubles en copropriété par zone d'emploi

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025



Parmi ces 873.358 immeubles, 850.713 comportent un ou plusieurs logements⁸, soit un parc de 13 millions de logements.

82 % du parc de logements en copropriété est localisé dans les zones urbaines. Comme la copropriété organise le fonctionnement du parc collectif, cette statistique correspond peu ou prou à la localisation du parc collectif, qui est une forme d'habitat associée aux zones de forte densité.

Ainsi, à mesure que la densité urbaine décroît, la présence du parc en copropriété diminue.

⁸ Cette différence de 22 645 copropriétés s'explique par deux facteurs :

- Le taux de renseignement de la variable *nlogh_cop* (nombre de logements en copropriété) est de 99,4%. Ainsi, 5 300 copropriétés ne renvoient pas de valeur pour cette variable ;
- Pour 17 345 copropriétés immatriculées et appariées à une TUP, l'indicateur est égal à 0 car il n'y a aucun logement en copropriété recensé sur cette TUP dans les fichiers fonciers.
(https://doc-datafoncier.cerema.fr/doc/coproff/coproff/nlogh_cop)

Répartition des logements en copropriété selon la grille de densité de l'INSEE en sept classes en 2023

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025

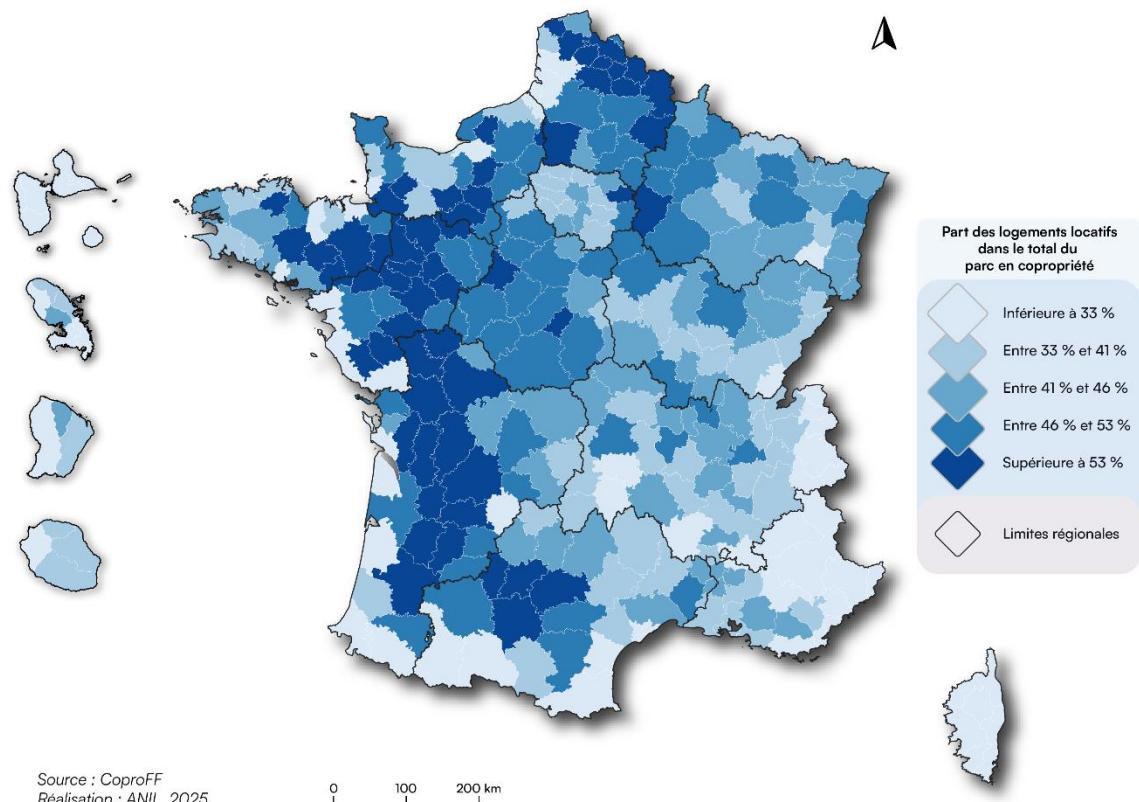
| | |
|--------------------------------|---------------|
| Grands centres urbains | 68,4 % |
| Centres urbains intermédiaires | 13,5 % |
| Ceintures urbaines | 4,6 % |
| Petites villes | 5,1 % |
| Bourgs ruraux | 4,8 % |
| Rural à habitat dispersé | 3,3 % |
| Rural à habitat très dispersé | 0,3 % |

Quatre logements en copropriété sur dix sont loués. La part de logement social y est marginale. Tandis que le segment locatif privé représente 25 % des résidences principales, il est le statut privilégié de 40 % des logements collectifs situés majoritairement dans les zones denses.

Le poids du parc locatif au sein des logements en copropriété varie sensiblement d'un territoire à l'autre.

Part des logements locatifs dans le total du parc en copropriété à la zone d'emploi

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025



Le parc locatif est surreprésenté dans les zones d'emploi constituant une large bande retrôlittorale au regard de la façade atlantique, ainsi que dans les centralités urbaines. Dans les secteurs à vocation

touristique, la fonction locative est proportionnellement moins présente en raison d'un parc possédé à titre de résidence secondaire.

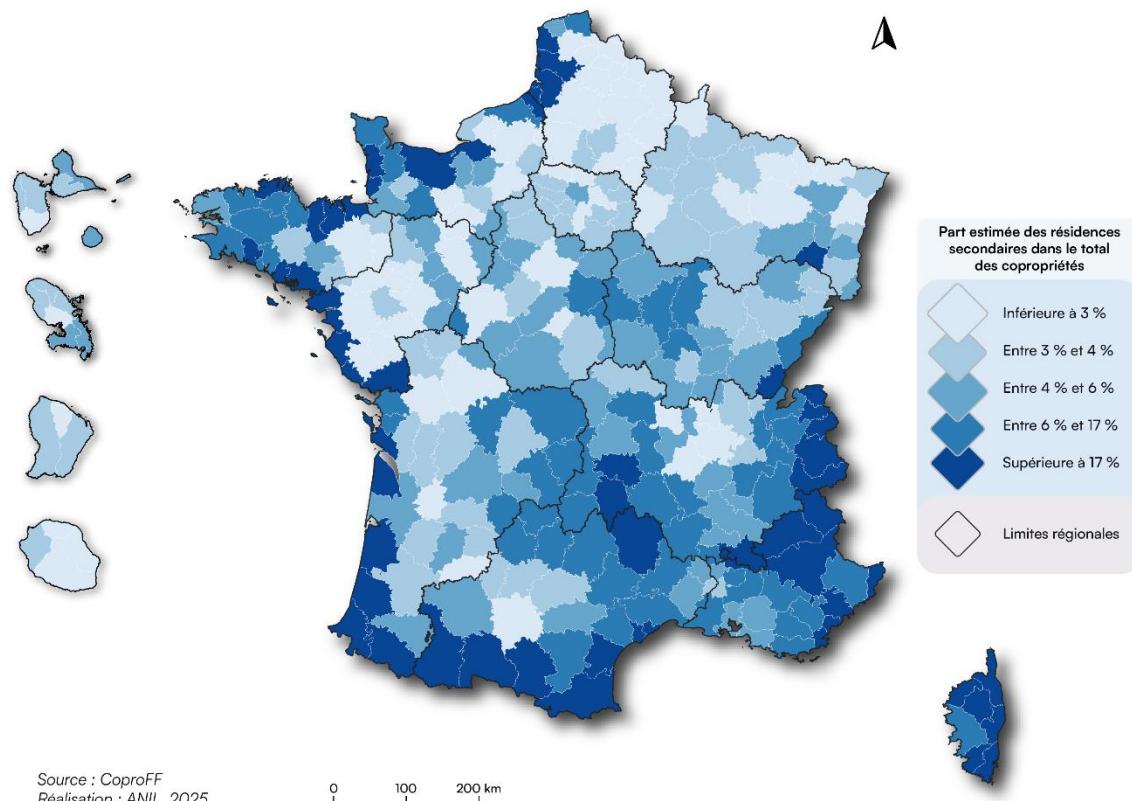
Répartition comparée des résidences secondaires en copropriété avec l'ensemble selon la grille de densité de l'INSEE en sept classes en 2023

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025

| | Ensemble | Résidences secondaires |
|--------------------------------|---------------|------------------------|
| Grands centres urbains | 68,4 % | 33,1% |
| Centres urbains intermédiaires | 13,5 % | 14,5% |
| Ceintures urbaines | 4,6 % | 13,3% |
| Petites villes | 5,1 % | 8,2% |
| Bourgs ruraux | 4,8 % | 13,7% |
| Rural à habitat dispersé | 3,3 % | 15,8% |
| Rural à habitat très dispersé | 0,3 % | 1,4% |

Part estimée des résidences secondaires dans le total du parc en copropriété à la zone d'emploi

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025

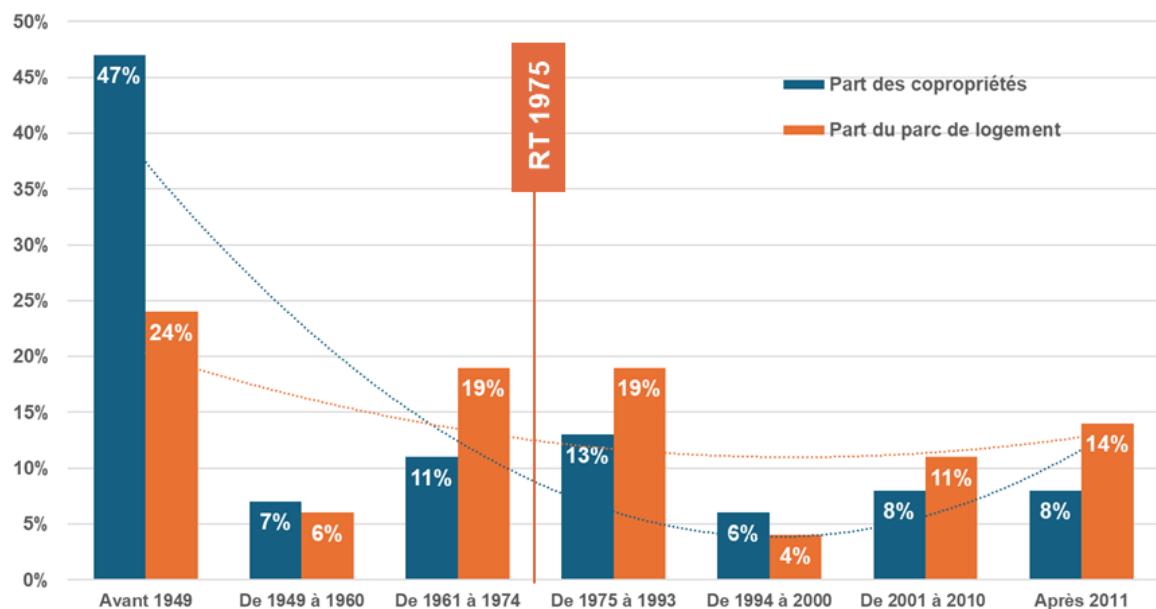


9 % du parc en copropriété serait possédé à titre de résidence secondaire. Cette part est conforme à celle de l'ensemble du parc de logements. La localisation dessine sans surprise les zones touristiques attractives. Et comme pour l'ensemble du parc, les résidences secondaires sont proportionnellement

plus importantes dans le rural à faible densité, en contraste avec les territoires métropolitains. Ces résidences secondaires sont autant des résidences de campagne que des biens de familles hérités, qui n'ont pas intégré le circuit locatif.

1.2.2. Une part de logements d'avant 1975 conforme à la moyenne du parc, mais davantage de constructions récentes

Part des logements construits après 2011 dans le total du parc en copropriété à la zone d'emploi
 Source : Coproff 2023, traitement Cerema



La distribution par époque de construction des logements en copropriété s'écarte peu de celle de l'ensemble du parc de logements. Près d'un logement sur deux a été construit avant 1975. Ces logements sont localisés à 88 % dans les centres urbains. Cette surreprésentation s'explique par le poids des grandes copropriétés édifiées pendant les Trente glorieuses, majoritairement situées dans les centres urbains.

La part de logements récents est, comparée au reste du parc, supérieure dans le parc en copropriété. 14 % des logements en copropriété datent d'après 2011. Cela s'explique par le fait que la forme collective devient prépondérante dans la construction neuve à compter de 2010, comme ce fut le cas lors des Trente glorieuses.

Au plan territorial, les copropriétés récentes sont plus fortement représentées dans les espaces moins denses de la géographie urbaine : 19 % des logements récents en copropriété sont localisés dans les « petites villes ». Ils sont également davantage présents dans les grandes métropoles attractives où la production récente a été soutenue par des dispositifs d'investissement locatif type « Pinel » ou encore les façades maritimes, caractérisées par des indices de construction élevés au cours des années 2000 et 2010. La répartition est globalement plus équilibrée entre les centralités urbaines et les autres espaces de l'armature territoriale de la France. Une explication réside dans la raréfaction de la disponibilité foncière dans les espaces denses, et les dynamiques d'étalement urbain qui ont eu cours dans les années 2000 et 2010. Le collectif a contribué à l'étalement de la tâche urbaine, de manière cependant moins puissante que les logements individuels.

À noter que la répartition des logements par époque de construction est en forte distorsion avec la répartition des immeubles en copropriété selon leur date de construction : si près d'un logement sur deux a été édifié avant 1975, 72 % des immeubles datent de cette période, dont 47 % avant-guerre. Le

parc très ancien concentre les copropriétés de moins de 11 lots d'habitation, qui représentent les deux-tiers des immeubles pour 18 % de l'ensemble des logements en copropriété⁹.

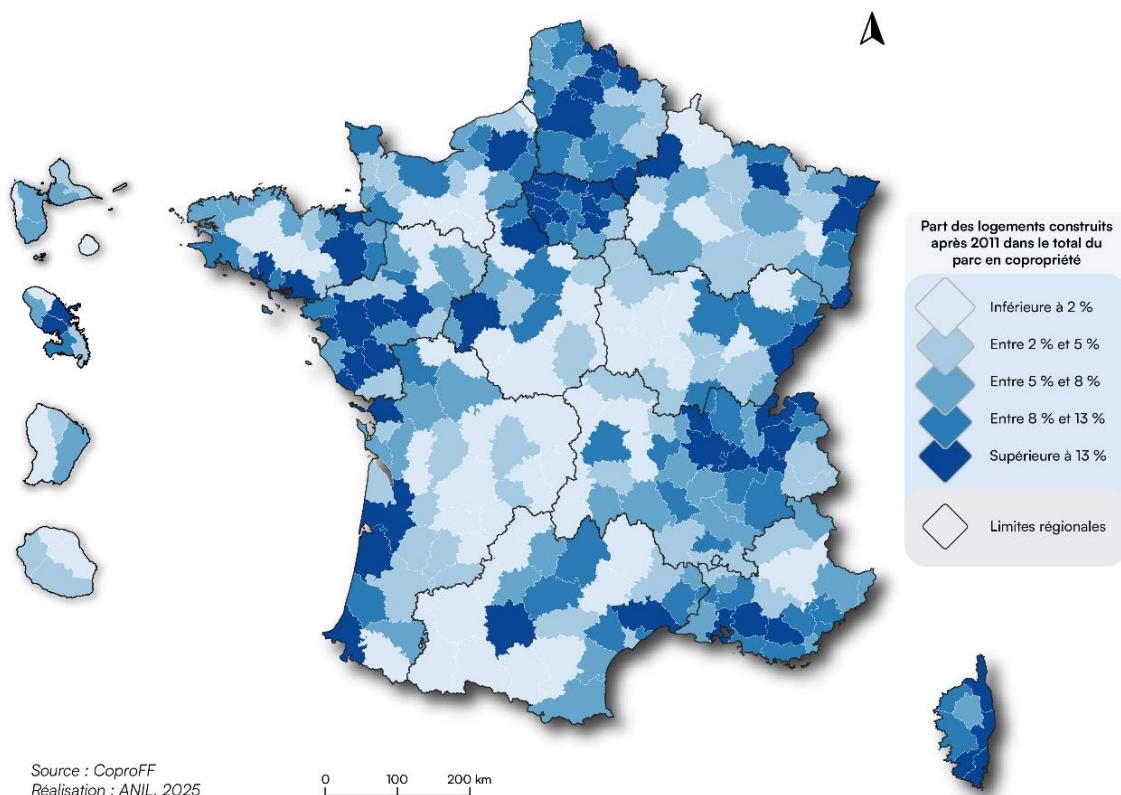
Part des logements construits après 2011 dans le total du parc en copropriété selon la grille de densité de l'INSEE en sept classes

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025

| | |
|--------------------------------|--------|
| Grands centres urbains | 12,4 % |
| Centres urbains intermédiaires | 10,4 % |
| Ceintures urbaines | 9,3 % |
| Petites villes | 19,1 % |
| Bourgs ruraux | 8,9 % |
| Rural à habitat dispersé | 5,8 % |
| Rural à habitat très dispersé | 2,6 % |

Part des logements construits après 2011 dans le total du parc en copropriété à la zone d'emploi

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025



⁹ Une analyse plus détaillée sera réalisée en dernière partie, compte tenu de la spécificité et la singularité des enjeux en matière de rénovation du patrimoine qui distinguent ces petites copropriétés.

1.2.3. Une plus forte exposition à la non-décence énergétique

Le parc en copropriété comporterait 17 % de logements classés F et G, soit une part supérieure à la moyenne nationale (14 %). Si la proportion de logements construits avant les réglementations thermiques ne différencie finalement pas les copropriétés du reste du parc, celles-ci se distinguent par le poids des petites surfaces associées aux logements locatifs, plus sensibles à des DPE défavorables (28 % des logements de moins de 30 m² sont des passoires énergétiques).

Cette statistique s'établit à partir des étiquettes énergétique issues des DPE établis antérieurement au 1er janvier 2023. Il est à noter un changement de méthode de calcul suite à l'arrêté du 13 août 2025, qui modifie le facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire de l'électricité relativ au diagnostic de performance énergétique. L'arrêté modifie de 2,3 à 1,9 la valeur du facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire pour l'électricité dans les diagnostics de performance énergétique et les audits énergétiques, s'alignant ainsi avec la valeur par défaut européenne. L'arrêté institue également la possibilité de télécharger gratuitement une attestation de changement d'étiquette pour les anciens DPE et audits concernés, via l'observatoire de l'ADEME.

Ses dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2026.

Ces modifications sont susceptibles d'entraîner un reclassement d'une partie des logements considérés comme des passoires énergétiques.

Estimation du poids des appartements classés F et G dans le parc en copropriété selon la grille de densité en sept classes de l'INSEE

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025

| | |
|--------------------------------|--------|
| Grands centres urbains | 17,7 % |
| Centres urbains intermédiaires | 12,2 % |
| Ceintures urbaines | 15,4 % |
| Petites villes | 10,5 % |
| Bourgs ruraux | 17,4 % |
| Rural à habitat dispersé | 29,4 % |
| Rural à habitat très dispersé | 37,4 % |

1.2.4. Une structure du parc en copropriété fortement asymétrique

Nombre moyen de lots d'habitation des copropriétés selon la grille de densité en sept classes de l'INSEE

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025

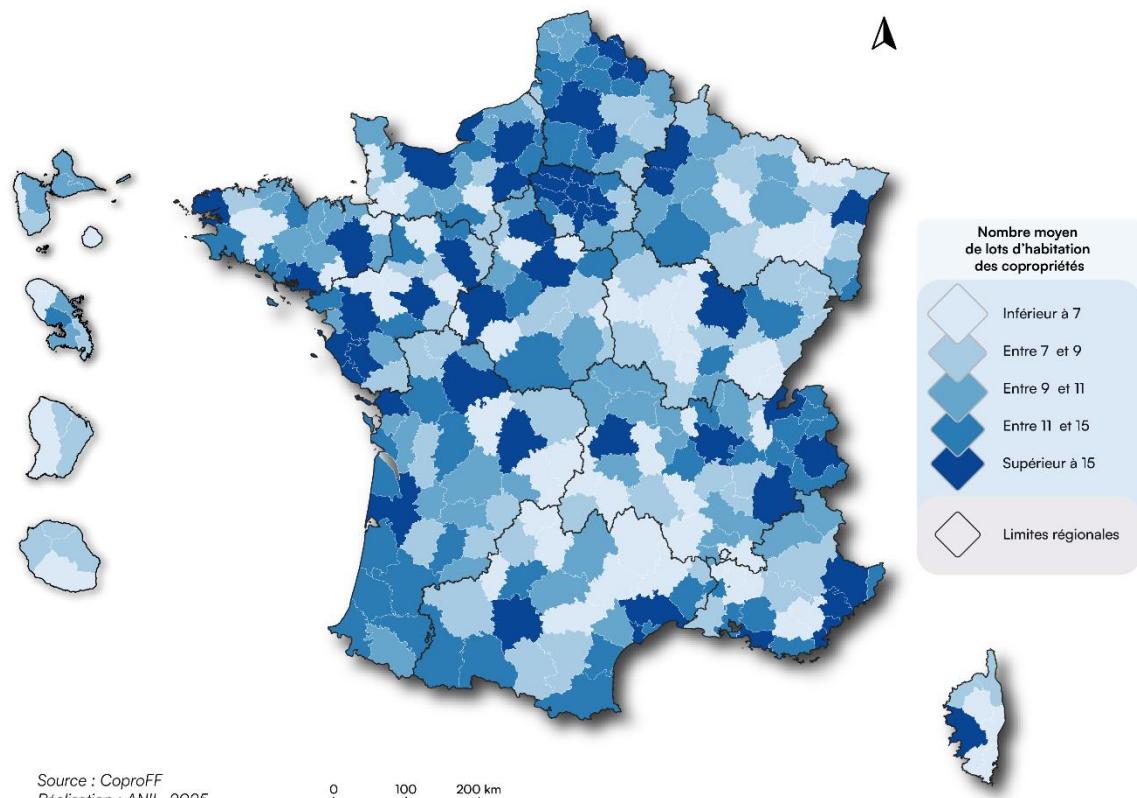
| | |
|--------------------------------|-------------|
| Grands centres urbains | 21,6 |
| Centres urbains intermédiaires | 12,8 |
| Ceintures urbaines | 10,5 |
| Petites villes | 10,5 |
| Bourgs ruraux | 7,7 |
| Rural à habitat dispersé | 7,6 |
| Rural à habitat très dispersé | 4,9 |

Le nombre moyen de lots d'habitation des copropriétés françaises **est de 15**.

Ce nombre moyen de lots confirme la prépondérance dans le total des immeubles organisés en petite copropriété. Le nombre de lots diminue à mesure que la densité urbaine s'amenuise. Les grandes copropriétés sont concentrées dans les espaces urbains, le poids des très petites copropriétés, étant un marqueur de la ruralité¹⁰.

Nombre moyen de lots d'habitation des copropriétés par zone d'emploi

Source : CoproFF 2023, traitement ANIL 2025



Mais cette moyenne est un indicateur très imparfait. Car la distribution du parc en copropriété est asymétrique. D'abord, par sa distribution territoriale, ensuite par sa distribution volumétrique.

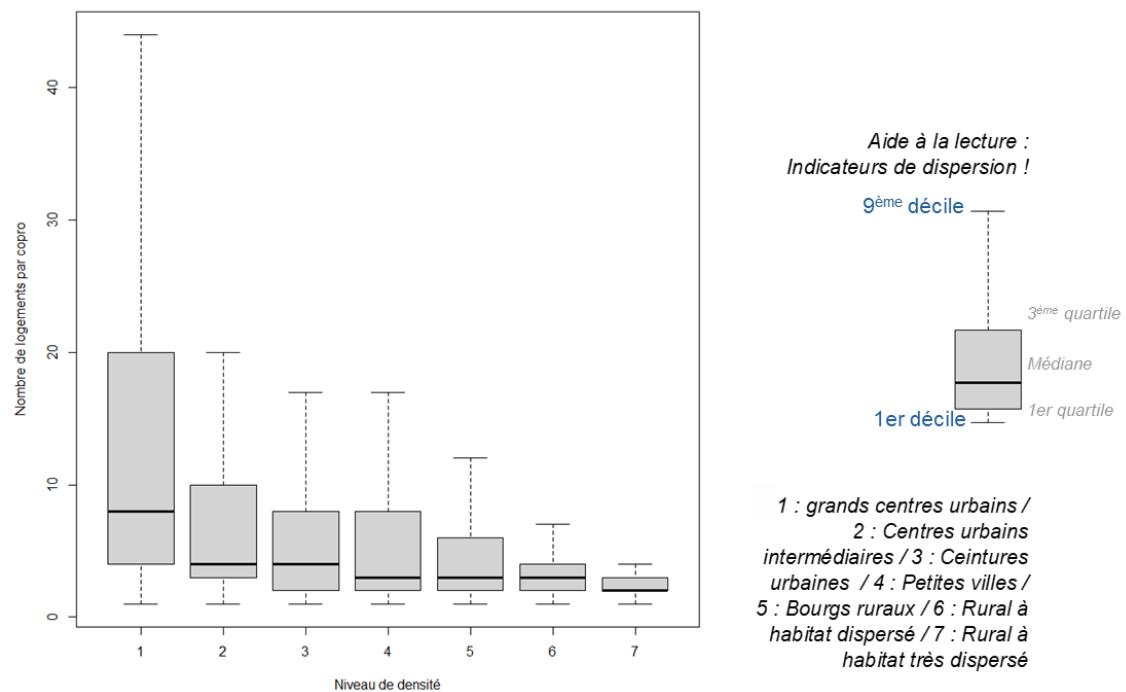
Les deux graphiques ci-dessous illustrent de manière complémentaire cette asymétrie :

- La distribution des copropriétés en fonction du nombre de lots, selon la grille de densité ;
- Le rapprochement des effectifs en immeubles par nombre de lots, et les effectifs de logements correspondants.

¹⁰ L'analyse spécifique des petites copropriétés fera l'objet d'un chapitre dédié.

Distribution des copropriétés en fonction du nombre de lots selon la grille de densité

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025



Les grands centres urbains (niveau 1) se distinguent par une très forte hétérogénéité du parc de copropriétés. Avec une médiane de 8 lots par copropriété et des valeurs s'étendant jusqu'à plus de 40 lots pour le 9^{ème} décile, ces territoires concentrent l'ensemble du spectre des formes d'habitat collectif, depuis les petites copropriétés résidentielles jusqu'aux grands ensembles immobiliers. Cette forte dispersion témoigne de la diversité des contextes urbains et des époques de construction au sein des métropoles.

La transition des centres urbains intermédiaires (niveau 2) vers les zones périurbaines et rurales révèle une diminution progressive et constante de la taille des copropriétés. Cette évolution s'accompagne d'une réduction significative de la variabilité, traduisant une standardisation croissante des formes d'habitat collectif à mesure que l'on s'éloigne des centres urbains denses.

Dans les territoires ruraux à habitat dispersé (niveaux 6 et 7), les copropriétés deviennent marginales, avec des tailles très réduites (2 à 3 lots en moyenne) et une faible dispersion. Cette configuration reflète la prédominance de l'habitat individuel en milieu rural, où les copropriétés se limitent généralement à de petits ensembles de quelques logements.

➤ **Près d'un logement sur deux est localisé dans 7 % des immeubles soumis à la loi de 1965.** Ce sont les très grandes copropriétés localisées dans les centres urbains, qui représentent une part marginale des immeubles. Ces copropriétés ont été majoritairement construites entre 1960 et 1990, et sont très présentes dans les politiques en faveur des copropriétés associées à des projets urbains en tant qu'objets spécifiques, bien qu'en terme d'effectifs, les petites copropriétés forment la structure la plus répandue.

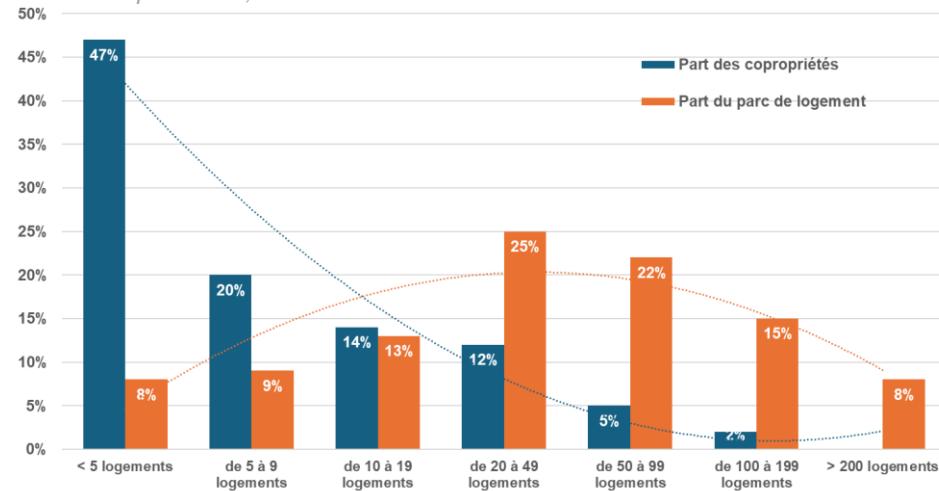
Les copropriétés de moins de 11 lots d'habitation composent en effet les deux-tiers des immeubles en copropriété, et sont implantées sur l'ensemble du territoire national. Elles constituent de fait une forme de norme, associée aux petits collectifs de centre-ville, qui relève du régime de la loi de 1965 après leur construction. Elles sont rarement un objet spécifique d'une politique publique ; elles constituent plutôt une composante d'une

intervention plus globale, par exemple dans le cadre d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, qui peuvent avoir un volet copropriétés dégradées.

Les enjeux de gouvernance et de financement diffèrent considérablement entre les grandes copropriétés urbaines et les petites structures périurbaines ou rurales, nécessitant des approches opérationnelles différencierées selon le niveau de densité territoriale.

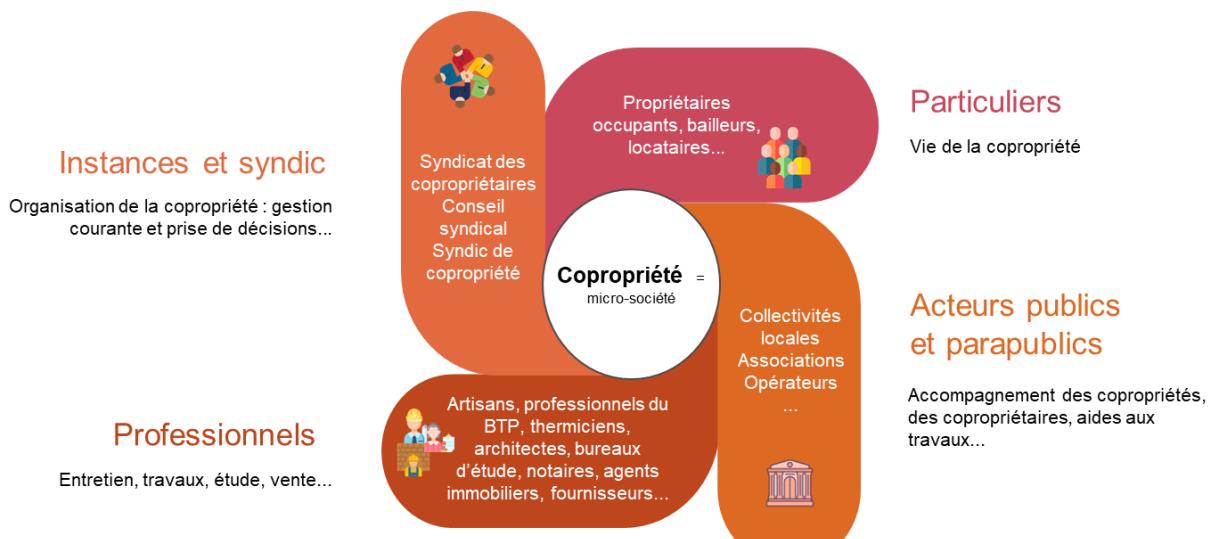
Répartition des copropriétés et du parc de logements correspondant par taille de la copropriété

Source : Coproff 2023, traitement Cerema



1.3. La mise en œuvre d'un projet de rénovation énergétique dans les copropriétés

1.3.1. Une rénovation énergétique qui peut recomposer les cadres et les rôles



- Des obligations qui pèsent sur le syndicat de copropriétaires en matière de travaux

La copropriété est souvent décrite comme une micro-société, qui doit composer avec un ensemble normatif. Elle s'organise à travers le syndicat des copropriétaires, qui réunit des copropriétaires aux statuts, moyens et intérêts hétérogènes. Mais il leur revient la responsabilité commune de l'entretien de l'immeuble et des conséquences de son absence d'entretien : l'article 14 de la loi de 1965 dispose en effet que « Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ».

Le syndicat des copropriétaires s'appuie sur le syndic, à qui il a confié la gestion courante de l'immeuble et l'exécution des décisions prises en Assemblée générale (AG), dont la mise en œuvre des travaux de rénovation. Il désigne parmi ses membres des représentants au sein du Conseil syndical (CS) notamment pour contrôler la gestion du syndic, notamment en cas de travaux.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété a introduit la possibilité d'accorder au conseil syndical une délégation de pouvoirs élargie, lui permettant de prendre des décisions relevant de la majorité simple. Ainsi, lorsque le CS est composé d'au moins trois membres, l'AG peut déléguer au CS « le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance » ([loi du 10.7.65 : art. 21-1 et s.](#)). Cette délégation de pouvoir permet de faciliter la gestion des affaires courantes, et peut porter sur la réalisation de travaux.

- Des diagnostics obligatoires et facultatifs

Afin d'anticiper le besoin de travaux et de favoriser les rénovations globales, un certain nombre de diagnostics peuvent ou doivent, selon les cas, être réalisés par le syndicat des copropriétaires, dont le contenu a été précisé par voie réglementaire.

Il s'agit :

- du Diagnostic technique global (DTG) ;
- du Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;

- de l'audit énergétique ;
- du projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT).

Diagnostic technique global (DTG)

Le DTG précise l'état général de l'immeuble et contient une projection sur les 10 années à venir des éventuels travaux nécessaires à sa conservation et à son entretien ([CCH : L.731-1 à L.731-5](#) et [D.731-1 à D.731-3](#)).

Il doit obligatoirement être établi lors de la mise en copropriété de tout immeuble de plus de 10 ans. Par exemple, un immeuble construit en 2012 mais mis en copropriété seulement en 2025 sera concerné par l'obligation d'un DTG à cette dernière date. Il peut également être demandé à la copropriété dans le cadre d'une procédure relative à l'habitat indigne, afin de permettre à l'autorité administrative de pouvoir vérifier, à tout moment, l'état de bon usage et de sécurité des parties communes. À défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative (maire, président de l'EPCI...) peut faire réaliser d'office le diagnostic en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais (cf. CCH : L.731-5).

Pour les immeubles déjà soumis au statut de la copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation, la question de la réalisation d'un DTG doit être examinée par l'AG. La réalisation du diagnostic reste toutefois facultative.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE est un rapport synthétique et informatif, qui donne une indication sur les performances énergétiques du logement à la date de sa réalisation. Il est donc un constat de la situation énergétique de l'immeuble à un « instant T ».

Les copropriétés concernées par l'obligation de réaliser un DPE ont progressivement évolué. Initialement, cette obligation concernait les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Les immeubles à usage principal d'habitation de 50 lots ou plus dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001 étaient exemptés de réaliser un DPE mais devaient en revanche faire l'objet d'un audit énergétique ([CCH : L.126-31](#) / [CCH : R.126-15 à R.126-29](#)).

Les conditions de réalisation du DPE en copropriété ont toutefois évolué.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, tout bâtiment d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 doit obligatoirement réaliser un DPE, sauf pour les immeubles en copropriété de moins de 50 lots qui sont situés en Hexagone. Pour eux, un audit est demandé jusqu'au 31 décembre 2025 à la place du DPE (loi du 22.8.21 : [art. 158 VI](#) / CCH : L.126-31).

Le DPE devra être renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, à moins qu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 n'ait évalué le bâtiment comme relevant des classes énergétiques A, B ou C (CCH : L.126-31).

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte, cette obligation entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2028.

Audit énergétique

L'audit énergétique est un document qui permet au propriétaire d'avoir une vision dynamique de la performance énergétique du bâtiment, contrairement au DPE qui lui, donne un état des lieux statique de la performance énergétique du bâtiment. Son objectif est d'aider la copropriété à prendre la décision d'engager des travaux de rénovation énergétique en dehors de toute obligation réglementaire.

L'audit énergétique incitatif, bien que facultatif, est nécessaire pour l'obtention des aides financières suivantes :

- les aides l'Anah en faveur de la rénovation énergétique ;
- l'éco-PTZ individuel (cf. [Analyse juridique n° 2024-13](#)) ;

- l'éco-PTZ copropriété (cf. [Analyse juridique n° 2019-15](#)) ;
- le Prêt avance mutation ou PAM (aussi appelé Prêt avance rénovation ou PAR) ;
- le PAM à taux zéro (aussi appelé PAR +) (cf. [Analyse juridique n° 2024-23](#)).

Plan pluriannuel de travaux (PPT)

Le projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT) est destiné à établir un calendrier des travaux de la copropriété sur une période de 10 ans. Il doit être actualisé tous les 10 ans.

Le projet de PPT doit comprendre, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, ainsi que de l'éventuel DPE ou DTG déjà réalisé ([loi du 10.7.65 : art. 14-2](#)) :

- une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ainsi qu'à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre ;
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation apparaît dans les dix prochaines années.

L'obligation d'établir un projet de PPT s'est appliquée progressivement aux copropriétés de plus de 15 ans, comprenant des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. **Depuis le 1^{er} janvier 2025, toutes les copropriétés concernées, quel que soit le nombre de lots, sont tenues de procéder à son élaboration.**

Les immeubles collectifs peuvent être également soumis à une obligation de réaliser **un diagnostic structurel**, qui a été introduite par la loi relative à l'habitat dégradé du 9 avril 2024, et précisé par un décret et un arrêté publiés en août 2025¹¹.

- Il peut être difficile pour les copropriétaires de comprendre l'articulation et les bénéfices de ces différents diagnostics facultatifs ou obligatoires. Par ailleurs, concernant les diagnostics imposés par la loi, aucune sanction n'est prévue en l'absence de leur réalisation par la copropriété, ce qui pourrait conduire certaines AG de copropriétaires à ne pas les voter. Toutefois, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office les diagnostics suivants :
 - le projet de PPT dans le cadre des procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
 - le diagnostic structurel lorsque la copropriété est située dans un secteur concerné.

¹¹ Cf. focus page 124

Les travaux d'économie d'énergie en copropriété

Les travaux d'économie d'énergie obligatoires

Les travaux d'économie d'énergie sont des travaux qui permettent de réduire la consommation énergétique d'un immeuble.

Ils peuvent prendre différentes formes :

- être réalisés sur les parties et équipements communs ;
- être entrepris dans les parties privatives, soit à l'initiative de chaque copropriétaire à ses frais, soit imposés par une décision d'assemblée générale. On parle dans ce cas de travaux d'intérêt collectif dont l'objectif est d'assurer une rénovation globale de la copropriété.

Certains travaux d'économie d'énergie peuvent être rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires (par exemple : l'individualisation des frais de chauffage, travaux d'isolation réalisés à l'occasion du ravalement d'une copropriété, sous conditions ...). Dans ce cadre, une question se pose quant à la règle de majorité applicable.

En effet, les travaux rendus obligatoires sont votés à la majorité simple de l'article 24 (par exemple : l'individualisation des frais de chauffage).

L'article 25 précise par ailleurs que sont votés à la majorité absolue les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage. Lors de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture sur des bâtiments existants, des travaux d'isolation thermique doivent être réalisés (CCH : L.173-1). Ces travaux sont donc rendus obligatoires, relevant de la majorité de l'article 24. Il s'agit pourtant également de travaux d'économie d'énergie, relevant de la majorité de l'article 25.

Les textes actuels résultent de modifications législatives successives. La majorité simple pour les travaux obligatoires permettait de faciliter la prise de décision, tandis que les travaux d'économie d'énergie votés à la majorité de l'article 25 réclamaient l'approbation d'un maximum de copropriétaires.

Une clarification semble donc nécessaire. Les textes pourraient prévoir expressément la majorité applicable. L'article 25 f pourrait par exemple préciser que relèvent de cette majorité les travaux d'économie d'énergie, à l'exception de ceux imposés par les lois et règlements qui relèvent de la majorité de l'article 24.

L'articulation entre les travaux d'économie d'énergie et les travaux d'intérêt collectif

Une contradiction apparaît entre le CCH et la loi du 10 juillet 1965, concernant les travaux privatifs d'intérêt collectif dans le cadre d'une rénovation globale en copropriété.

En effet, aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, « pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

L'article R.173-11 du CCH dispose : « Dès lors que de tels travaux sont votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser dans un délai raisonnable en fonction de la nature et du coût des travaux ».

Cet article vise notamment les travaux d'économie d'énergie. L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 vise quant à lui les travaux d'intérêt collectif de façon plus générale.

Pour des travaux privatifs d'intérêt collectif dans le cadre d'une rénovation globale en copropriété, la question se pose quant aux personnes chargées de la réalisation des travaux.

Cette question a fait l'objet d'une réponse ministérielle, à la suite d'une question parlementaire soulignant la contradiction entre les deux articles (Rép. Min n°20882 du 18.2.21).

Elle précise qu'il convient de faire primer l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 qui confère au syndicat des copropriétaires les pouvoirs du maître de l'ouvrage pour la réalisation des travaux. La rédaction de ces articles pourrait être harmonisée.

La possibilité de convoquer une nouvelle assemblée générale pour les travaux d'économie d'énergie

La loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 a réintroduit la possibilité de convoquer, dans un délai de trois mois, une nouvelle AG du syndicat des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 24, lorsque le recours à la passerelle de l'article 25-1 n'est pas possible, c'est-à-dire lorsque les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ont recueilli moins d'un tiers des voix des copropriétaires. Initialement, le projet de loi avait prévu que les travaux d'économie d'énergie soient systématiquement votés en AG à la majorité simple de l'article 24. Cette solution n'a pas été retenue..

Si cette disposition vise à faciliter la prise de décision, son objet reste limité et ne permet pas de faire voter la réalisation de travaux de rénovation qui vont au-delà de la rénovation énergétique.

Le vote de la répartition du coût des travaux d'amélioration

Lorsque l'AG vote la réalisation de travaux d'entretien ou de conservation, la répartition du coût des travaux est effectuée en fonction de la quote-part définie par le règlement de copropriété pour chaque lot. La répartition peut

être effectuée, selon la nature des travaux en fonction des tantièmes applicables au lot ou de l'utilité objective que les services ou éléments d'équipement peuvent présenter (par exemple, suivant la configuration de la copropriété, les lots situés au rez-de-chaussée peuvent ne pas participer au coût des travaux d'entretien d'un ascenseur) (loi du 10.7.65 : art. 10).

En revanche, lorsque l'AG vote la réalisation de travaux d'amélioration, la répartition du coût de ces travaux doit être établie et votée par l'AG.

La clé de répartition retenue devra rendre compte des avantages qui résulteront des travaux pour chaque copropriétaire, à moins que certains membres du syndicat aient exprimé leur accord pour supporter une part supérieure. Cette notion d'« avantages résultant des travaux » n'est pas précisément définie par la loi. Elle est toutefois différente de la notion d'« utilité » (loi du 10.7.65 : art. 30).

La méthode de répartition appliquée doit donc faire l'objet d'un examen au cas par cas.

Par exemple, concernant des travaux d'installation d'un ascenseur, le critère de l'avantage peut être matérialisé par la plus-value dont l'appartement va bénéficier en cas de revente, et également par la rentabilité immédiate en cas de location entraînant une majoration de loyer ([CA Paris : 10.2.00, Dermanpreyan c/ Synd. des copr. du 276, rue de Charenton à Paris](#)).

Si l'avantage est identique pour tous les copropriétaires, le coût des travaux peut être réparti en fonction des tantièmes. Cette répartition au tantième peut par exemple être utilisée concernant les dépenses relatives à l'installation d'un portail automatique à l'entrée des garages souterrains, qui protège objectivement l'ensemble des copropriétaires des intrusions extérieures ([Cass. Civ III : 23.9.14, n° 13-19.282](#)).

Pour faciliter la prise de décision, certains membres du syndicat peuvent accepter de supporter une part supérieure dans le financement des travaux. Par exemple, l'AG peut décider de construire un ascenseur, avec prise en charge par certains copropriétaires de la quote-part de dépenses incomptant à un autre copropriétaire.

L'absence de prévision de la clé de répartition des dépenses liées à des travaux d'amélioration par la loi ou par le règlement de copropriété peut entraîner des difficultés de prise de décision, en particulier pour les copropriétés gérées par un syndic non professionnel.

- Des syndics de plus en plus interpellés sur de nouvelles compétences de coordination et d'accompagnement de projets complexes

La mise en œuvre d'un programme de travaux, décidée par le syndicat des copropriétaires, nécessite d'interagir avec un faisceau d'entreprises, d'artisans, qu'il faut contacter, coordonner et suivre. Le pilotage de cette partie revient au syndic, qui peut s'appuyer sur le Conseil syndical¹². Des architectes peuvent être également missionnés pour accompagner la copropriété dans l'élaboration du programme de travaux et sa mise en œuvre.

Pour mémoire, le syndic est l'organe qui administre et gère l'immeuble. Il est également chargé d'exécuter les décisions de l'Assemblée générale (AG) et d'appliquer le règlement de copropriété ([loi du 10.7.65 : art. 18](#)).

Près de neuf copropriétés sur dix recourent à un syndic professionnel.

Les syndics sont identifiés comme des acteurs clés de l'accélération de la transition environnementale des immeubles collectifs. Les chercheurs comme les pouvoirs publics ont dressé ce constat. Le PUCA (Plan urbanisme construction architecture) relève que son rôle prend une dimension plus importante dans le cadre de la transition écologique. En effet, une étude sur les mutations contemporaines du métier de syndic¹³ le considère comme « un intermédiaire en devenir pour la rénovation énergétique ».

La rénovation énergétique fait donc évoluer le métier de syndic vers une coordination de projets complexes de travaux ; d'aucuns parleront de "chef de projet" compte tenu de sa posture d'ensemblier. Les syndics apparaissent dans ce contexte de moins en moins comme des "gestionnaires", mais comme des pilotes de projet (en particulier pour les projets d'envergure, comme ceux relevant d'une rénovation lourde, avec un rôle de coordinateur, lors des réunions, des autres intervenants, qui peuvent être notamment l'Assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) obligatoire pour la mobilisation des aides de l'Anah (par exemple, Mon Accompagnateur Rénov'), l'architecte, le géomètre expert, le promoteur, le notaire de la copropriété, le conseil syndical, etc.

Par ailleurs, ils travaillent de plus en plus avec des « tiers acteurs » : les collectivités engagées sur le mal logement, par exemple.

En outre, une certaine forme de diversification du métier, liée à la complexification des règles applicables, implique une montée en compétence permanente, ce qui souligne des enjeux de formation continue pour l'exercice de la profession.

Enfin, ils sont confrontés à des évolutions sociologiques au sein des copropriétés, marquées par une diversification socio-économique accrue des membres du syndicat de copropriétaires. « Le syndic, avant même d'être confronté à la difficulté d'emporter l'adhésion d'une majorité pour prendre des décisions collectives souhaitables à la valorisation du patrimoine collectif, est face à une forte hétérogénéité de profils des copropriétaires et des occupants des immeubles collectifs. Les communautés d'intérêt de fait qui avaient inspiré la loi de 1965 n'existent plus et il appartient au syndic de s'appuyer sur des groupes réduits et d'œuvrer à convaincre avec plus de difficultés que par le passé », observe H. Buzy-Cazaux dans le rapport du groupe de travail du Conseil national de l'habitat relatif à l'avenir du métier de syndic de copropriété face à la transition environnementale des

¹² *Lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'AG peut déléguer au Conseil syndical (CS) « le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance » (loi du 10.7.65 : art. 21-1 et s.). Cette délégation de pouvoir permet de faciliter la gestion des affaires courantes.*

Plusieurs questions restent en suspens :

- *Lorsque la délégation porte sur la réalisation de travaux, la décision du conseil syndical doit-elle reposer sur la comparaison de plusieurs devis pour le choix des entrepreneurs ?*
- *Quelle est l'étendue de la délégation ?*
- *Qu'en est-il du vote des honoraires du syndic si la délégation porte sur la réalisation de travaux ?*
- *Comment le calendrier des appels de fonds adressés aux copropriétaires serait-il fixé ?*
- *Que se passe-t-il en cas de conflit d'intérêt des membres du CS (lien avec les entreprises sélectionnées par exemple) ?*

¹³ *Les mutations contemporaines des syndics de copropriété*, point de vue sociologique sur le groupe professionnel, 2023, Institut Paris Région, Franziska Barhnusen, Anne-Claire Savy, Gaëtan Briseppierre, Claire Juillard, Sylvaine Le Garrec

immeubles collectifs¹⁴. Un professionnel observe que « La rénovation énergétique révèle avant tout le manque d'appétence des copropriétaires pour les travaux en général. Ces derniers ne considèrent pas les travaux comme quelque chose de naturel et de programmable. Le réflexe normal du copropriétaire est de faire l'autruche et de repousser les travaux au maximum, idéalement après avoir vendu son bien ». Or, il appartient au syndic d'emmener les copropriétaires vers un projet d'amélioration collectif avant même de dérouler un processus technique et administratif (diagnostic, faisabilité, plan pluriannuel de travaux, montage financier, choix des entreprises). Cela oblige à communiquer et à instaurer un lien de confiance, percuté par une relation commerciale : le syndic facture des honoraires et son mandat peut être mis en concurrence. Pour autant, le temps de préparation des travaux n'est pas facturé dans un contexte où la profession interroge la viabilité du modèle économique et l'attractivité du métier de syndic et où l'état global du bâti appelle de plus en plus de compétences techniques.

Le rapport sur la paupérisation des copropriétés du Sénat¹⁵ publié en juillet 2024 propose de réarmer les professionnels, en faisant évoluer notamment la profession de syndic et en les préparant mieux à leurs nombreuses missions, en particulier celles générées par la transition environnementale. L'évolution et la densification de l'offre de formation sont une piste d'action largement portée par les différentes contributions sur les évolutions du métier de syndic, et promue par les syndicats professionnels, ainsi que les possibilités offertes par la transformation digitale pour optimiser les tâches les plus administratives et ainsi investir davantage l'animation du collectif.

Afin de mieux accompagner les copropriétés en difficulté, un statut de syndic d'intérêt collectif a été créé par la loi dite Habitat dégradé du 10 avril 2024¹⁶. Ce statut, qui repose sur un agrément, atteste de la compétence de son bénéficiaire pour gérer les copropriétés pour lesquelles un mandataire ad hoc a été désigné ou pour assister l'administrateur provisoire, à sa demande, dans ses fonctions de gestion. Les demandes d'agrément sont possibles depuis le 11 juin 2025.

« *La profession prend conscience que son rôle s'est considérablement renforcé ces dernières années jusqu'à faire du syndic le relais des politiques publiques les plus exigeantes pour le logement et l'immobilier* », conclut H. Buzy-Cazaux dans le rapport au CNH précédemment cité. Il ajoute que “le syndic est aussi devenu un médiateur social, au sein de collectivités de moins en moins homogènes, traversées par des tensions, avec des dénominateurs communs parfois très faibles.”

La rénovation énergétique oblige à une recomposition des rôles et compétences de l'ensemble des parties prenantes, et amène à l'émergence de nouvelles compétences et d'organisations au sein même du syndicat des copropriétaires.

- **La création de nouveaux cadres informels en relais du syndic : le « leader énergétique »**

Les recherches menées par Gaëtan Briseppier et Sylvaine Le Garrec mettent en évidence l'émergence d'un acteur déterminant : le "leader énergétique", copropriétaire qui incarne et porte les projets de rénovation thermique au sein de sa résidence¹⁷.

Les propos qui suivent constituent une synthèse des enseignements des recherches sociologiques autour du leader énergétique.

Les leaders énergétiques présentent des caractéristiques sociologiques spécifiques. Il s'agit majoritairement de cadres et professions intellectuelles supérieures (71 %), souvent âgés de plus de 60 ans (55 %) et majoritairement masculins (deux tiers). Ces profils bénéficient de compétences acquises lors de leur parcours professionnel, notamment dans les domaines du bâtiment, de la gestion

¹⁴ *L'avenir du métier de syndic de copropriété et de son rôle dans la transition environnementale des immeubles collectifs, Groupe de travail du Conseil national de l'habitat, juin 2025, H. Buzy-Cazaux.*

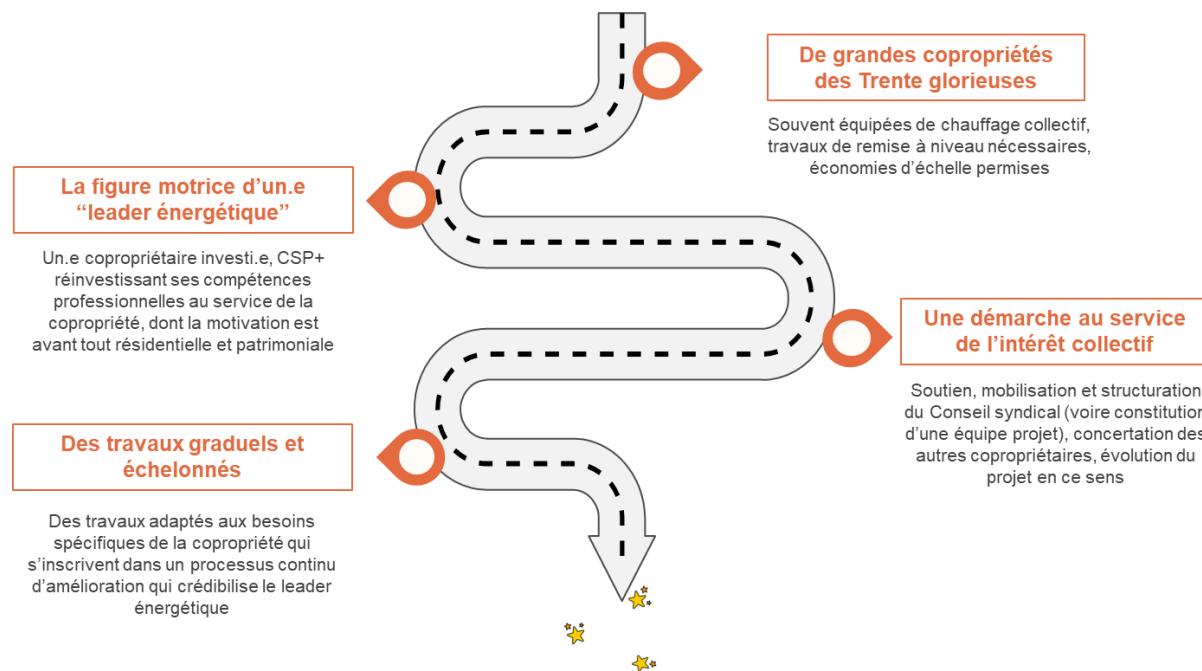
¹⁵ *Rapport du Sénat sur la paupérisation des copropriétés*, Juillet 2024 ; A. Gacquerre, M. Margaté

¹⁶ Cf. *Analyse juridique n° 2024-15 et n°2025-10* / décret n°2025-508 et arrêté NOR ATDL2431615A du 10.5.25.

¹⁷ *Briseppier G., 2014. Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique*

Le Garrec S. (dir.), Couffignal C., Besson A., Morel C., 2014. Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ? Rapport de Planète Copropriété pour le PUCA et l'ANAH, Paris, 144 p.

financière ou de l'énergie, avec une surreprésentation des ingénieurs ayant exercé des activités de conduite de projet. Leurs motivations relèvent en premier lieu de la valorisation et de la conservation de leur patrimoine, la protection de l'environnement apparaissant comme une motivation secondaire. Ces leaders réinvestissent leurs compétences professionnelles dans la copropriété, ce qui peut constituer une forme d'activité post-professionnelle enrichissante. Ils recherchent également une reconnaissance sociale, plutôt obtenue auprès des institutions que de leurs pairs. Un tiers des leaders énergétiques ne sont pas présidents du conseil syndical, et certains n'en font même pas partie, révolutionnant ainsi les jeux d'acteurs traditionnels. Bien qu'ils puissent agir seuls dans les petites copropriétés, ils sont souvent entourés d'une équipe projet qui permet de renouveler les modes de fonctionnement du conseil syndical et d'éviter le risque de "leader écran".



Sources : travaux de G. Briseppierre (2014) et S. Le Garrec (2014, 2015)

Les copropriétés engagées dans des démarches de rénovation énergétique présentent des caractéristiques particulières. Il s'agit principalement de grandes copropriétés construites entre 1945 et 1980 (période des Trente glorieuses), souvent équipées de chauffage collectif. Leur ancienneté, antérieure aux premières réglementations thermiques, implique d'importantes déperditions énergétiques et nécessite des mises à niveau substantielles. La grande taille facilite les économies d'échelle et rend les problèmes de confort thermique plus visibles à l'échelle collective. La rénovation dans ces copropriétés revêt une dimension davantage patrimoniale qu'énergétique pure. Les travaux sont adaptés aux besoins spécifiques de chaque copropriété et s'échelonnent sur plusieurs années dans un processus continu d'amélioration. La qualité énergétique est perçue comme un "plus" dans une démarche d'amélioration plus large, sans ambition de labels ambitieux comme le BBC.

Les chercheurs relèvent plusieurs facteurs peuvent initier une démarche de rénovation énergétique : situations d'inconfort personnel, conflits en AG relatifs au chauffage, travaux nécessaires dus à des dégradations, ou hausse des prix de l'énergie. Ces déclencheurs engendrent diverses actions qui ne sont pas systématiquement corrélées aux problèmes initiaux. Le leader énergétique adopte généralement une approche progressive, commençant par la régulation du chauffage qui permet d'acquérir une crédibilité auprès des copropriétaires grâce aux économies immédiates générées. Les audits énergétiques jouent ensuite un rôle multiple : expertise technique, mobilisation des copropriétaires et familiarisation avec les enjeux thermiques du bâtiment.

La réussite des projets passe par une communication adaptée qui dépasse les circuits officiels souvent insuffisants. Le conseil syndical développe des canaux informels : discussions, bouche-à-oreille, informations via le gardien, réunions d'information et courriers personnalisés. Le leader ajuste son argumentation en évitant les discours trop centrés sur l'écologie, jugés potentiellement décrédibilisants, privilégiant les aspects de confort thermique, acoustique et esthétique, ainsi que la maîtrise des coûts. Face aux limites des réseaux traditionnels des syndics, le leader prend l'initiative de rechercher des entreprises compétentes. Il s'appuie sur les réseaux de connaissances des copropriétaires, met les prestataires en concurrence et sollicite les acteurs des audits pour des recommandations. Le leader joue également un rôle déterminant pour réduire l'incertitude financière des copropriétaires en utilisant trois techniques principales : échelonnement des travaux pour gagner progressivement la confiance, réduction du coût collectif par l'exploitation de ressources cachées et le recours aux tiers payeurs, et utilisation de méthodes de présentation inspirées du marketing pour rendre les coûts plus acceptables.

La constitution d'une équipe de copropriétaires moteurs apparaît nécessaire pour éviter le risque de "leader écran" qui pourrait donner l'illusion d'une dynamique collective favorable sans engagement réel des autres copropriétaires. L'implication de l'ensemble du Conseil syndical est essentielle, celui-ci devant adhérer collectivement à la démarche et valider chaque étape du projet. Le bon déroulement repose sur la structuration de l'activité du conseil syndical par la mise en place d'habitudes de travail collectif. Les bonnes relations et l'esprit d'équipe sont nécessaires compte tenu de la charge de travail importante, de la durée des projets et de la légitimité que confère le collectif dans sa capacité à répondre à l'intérêt général.

- ✓ **Les leaders énergétiques apparaissent comme des acteurs incontournables de la transition énergétique en copropriété, compensant les insuffisances du système traditionnel de gestion. Leur action, loin d'être uniquement motivée par des convictions écologiques, s'inscrit dans une logique patrimoniale et de qualité de vie. Pour favoriser la diffusion de ces dynamiques, il convient d'adapter les instruments d'action publique aux spécificités du fonctionnement collectif des copropriétés et de développer des dispositifs d'accompagnement permettant l'émergence de nouveaux leaders énergétiques au-delà des seuls profils techniques actuellement dominants.**

Les aides à destination des copropriétés pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique

Les aides mobilisables par le syndicat des copropriétaires

Des aides peuvent être attribuées à la copropriété pour financer des travaux sur les parties et équipements communs (remplacement de l'ascenseur, isolation de la toiture, ravalement de la façade...), ainsi que sur les parties privatives pour des travaux d'intérêt collectif. Leur montant est ensuite réparti entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part de charges. Ces aides prennent la forme de subventions, d'avantages fiscaux, de prêts à taux réduit ou à 0 %.

Les aides de l'Anah à destination des Syndicats de copropriétaires (SDC) sont réparties en quatre dispositifs :

- MaPrimeRénov' Copropriété (dit aussi « MPR Copro ») et MaPrimeRénov' Copropriété outremer (dit aussi « MPR Copro outre-mer »), pour des travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale de la copropriété (hors copropriété en difficulté) ;
- MaPrimeRénov' Petite copropriété (dit aussi « MPR Petite copro »), pour des travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des copropriétés de 20 lots ou moins situés seulement en hexagone ;
- MaPrimeRénov' Copropriété en difficulté (dit aussi « MPR Copro en difficulté »), pour des travaux de rénovation énergétique des copropriétés en difficulté situées en hexagone et en outre-mer.

Par ailleurs, l'Éco-PTZ copropriété est un prêt sans intérêt destiné à financer entre autres des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés sur les parties communes (ou sur les parties privatives pour les travaux d'intérêt collectif) d'une copropriété de plus de deux ans. Ce prêt, d'un montant pouvant aller de 7 000 € à 50 000 €, devra être remboursé dans un délai compris entre trois et 20 ans. Les travaux devront être achevés dans les trois ans suivant l'émission du contrat de prêt.

Enfin, le syndicat des copropriétaires qui réalise des travaux d'amélioration ou de performance énergétique peut bénéficier d'un prêt conventionné. Pour en bénéficier, les logements appartenant à des personnes physiques et à usage de résidence principale doivent représenter la moitié au moins du nombre total de voix. Le taux d'intérêt du prêt varie selon les établissements de crédit dans la limite d'un maximum réglementé.

D'autres aides sont mobilisables par le SDC, notamment :

- les Certificats d'économie d'énergie (CEE) (hors mobilisation d'une aide de l'Anah) ;
- les aides des collectivités locales : certaines collectivités territoriales (région, département, communes) accordent des aides, des prêts voire des subventions selon des conditions définies localement (cf. recensement des aides locales aux travaux disponible sur le site de l'ANIL) ; le tiers-financement : les opérations de rénovation énergétique des bâtiments peuvent bénéficier d'un service de tiers-financement. Ce dispositif consiste à faire financer les travaux par un tiers qui gère l'opération de la conception des travaux jusqu'à leur réalisation en intégrant le financement ;
- des prêts proposés par Action Logement pouvant être mobilisés en copropriété (Prêt travaux amélioration, Prêt travaux copropriétés dégradées).

Cette liste n'est pas exhaustive.

Les aides mobilisables par les copropriétaires

En Hexagone, les copropriétaires peuvent mobiliser :

- MaPrimeRénov' Parcours accompagné (dit aussi "MPR Accompagné"), à destination des propriétaires occupants et bailleurs pour des travaux de rénovation énergétique globale ;
- Ma Prime Logement décent (MPLD), à destination des propriétaires occupants pour des travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ;

Pour l'hexagone et les outre-mer, les copropriétaires peuvent bénéficier :

- MaPrimeRénov' par geste (dit aussi "MPR par geste"), à destination des propriétaires occupants et bailleurs pour des travaux de rénovation énergétique (MaPrimeRénov' en hexagone / MaPrimeRénov' en outre-mer) ;
- Habiter Mieux, à destination des propriétaires bailleurs qui signent une convention et réalisent des travaux de rénovation énergétique ;
- Une aide à destination des propriétaires bailleurs pour des travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé
- MaPrimeAdapt' (MPA), à destination des propriétaires occupants pour les travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Une aide aux travaux d'adaptation du logement à l'autonomie des personnes âgées ou handicapées, à destination des propriétaires bailleurs.

Les copropriétaires peuvent également mobiliser d'autres aides, telles que :

- les Certificats d'économie d'énergie (CEE) ;
- les aides locales : certaines collectivités territoriales (région, département, communes) accordent des aides, des prêts voire des subventions selon des conditions définies localement....

Cette liste n'est pas exhaustive.

1.3.2. Une rénovation énergétique des copropriétés imbriquée dans le traitement de fragilités autres

La rénovation énergétique des copropriétés est abordée principalement au sein de dispositifs visant à prévenir ou traiter les situations de fragilité, de déqualification ou de dégradation du parc résidentiel privé collectif. Dans les interventions publiques en copropriété, elle peut apparaître comme une dimension parmi d'autres – juridiques, techniques, financières ou sociales –, plutôt qu'un objectif en soi.

L'intervention publique sur les copropriétés s'est structurée en réponse à des situations de blocage dans de grands ensembles en voie de dégradation. Plusieurs étapes ont jalonné la construction progressive des dispositifs :

- 1994 : la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat crée le statut d'administration provisoire, permettant une intervention juridique dans les copropriétés bloquées ;
- 1996 : l'article 32 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative au pacte de relance pour la ville instaure le plan de sauvegarde, outil de redressement sur cinq ans, assorti de financements ;
- 2006 : la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement de introduit le repérage des copropriétés en difficulté dans les Programmes locaux de l'habitat, qui acte ainsi que les copropriétés en difficulté deviennent un objet d'attention des politiques publiques ;
- 2012 : le rapport "Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat", remis par Dominique Braye (rapport dit "Braye"), pose les bases d'une stratégie fondée sur la prévention, avec la création des dispositifs Veille et observation des copropriétés (VOC) et Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) ;
- 2014 : la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » comporte des dispositions spécifiques sur les copropriétés, notamment la création des ORCOD (opérations de requalification des copropriétés dégradées) (cf. [Habitat actualité spécial loi ALUR, mars 2014](#)) ;
- 2018 : le Plan Initiative Copropriétés est lancé, centré sur les grandes copropriétés en difficulté ;
- 2024 : nouvelles dispositions dans la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 relative à l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)).

Les politiques en faveur des copropriétés ont introduit une logique plutôt inédite de prévention. La dimension préventive se fonde sur le rapport Braye, qui reconnaît que les dispositifs existants interviennent souvent trop tard, lorsque les copropriétés sont déjà en crise. Le rapport insiste donc sur la nécessité de mieux prévenir les fragilités, en agissant à la fois sur la gouvernance et sur la connaissance du parc. Il propose une palette d'outils, articulés autour de deux axes : améliorer le fonctionnement de la copropriété (prise de décision, gestion, transparence) et renforcer l'action publique à travers des dispositifs de veille, d'accompagnement et de redressement.

La rénovation énergétique y figure comme un moyen parmi d'autres, non comme une priorité autonome. Elle peut être mobilisée dans le cadre de travaux de redressement ou de projets de rénovation globale, mais toujours en lien avec la soutenabilité financière, la mobilisation des copropriétaires et l'état général du bâti.

Le parc en copropriété est hétérogène, et le traitement des copropriétés par les pouvoirs publics repose sur une distinction implicite, mais structurante :

1. Les grandes copropriétés (souvent en crise), issues des grands ensembles d'après-guerre, concentrent les efforts des dispositifs spécifiques (plans de sauvegarde, ORCOD, recyclage, portage de lots). Ces copropriétés sont devenues un objet en soi de politique publique, dans une logique de redressement global incluant les aspects énergétiques ;
2. Les petites copropriétés (souvent invisibilisées) sont quant à elles embarquées dans d'autres dispositifs, souvent territorialisées : opérations programmées (OPAH-RU), POPAC, ou actions de prévention dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé. La rénovation énergétique y est abordée de manière indirecte, comme une opportunité ou une externalité positive d'une intervention plus large.

Cette distinction est corroborée par les constats du rapport du Sénat de juillet 2024 précédemment cité¹⁸, qui souligne que 80 % des copropriétés fragiles identifiées sont de petite taille (moins de 12 logements), mais restent sous le radar des dispositifs nationaux. Sur les près de 888 000 copropriétés recensées, plus de 300 000 ne sont toujours pas immatriculées, empêchant tout suivi structuré. Enfin, la massification de la rénovation énergétique se heurte à la complexité du cadre de décision collectif, à des syndics peu formés, à une gouvernance souvent déficiente, et à des ressources financières limitées.

La mise en œuvre de la rénovation énergétique en copropriété apparaît conditionnée par la détection de fragilités préalables, alors que le parc des copropriétés comprend par ailleurs une plus large part de logements énergivores comme nous avons pu le constater ci-dessus.

Pour autant, les copropriétés restent très minoritaires dans les dynamiques de rénovation énergétique. En 2023, leur rénovation avait mobilisé seulement 350 millions d'euros d'aides publiques, contre 2,7 milliards d'euros pour les maisons individuelles.

Les dynamiques privées existent cependant et tendent à se développer en s'appuyant sur des AMO, dont des opérateurs Anah reconnus. Elles s'observent surtout dans des grandes copropriétés dont la gouvernance est en état de marche (syndic proactif, conseil syndical actif, quelques copropriétaires engagés) et dont la rénovation énergétique peut techniquement bénéficier d'économie d'échelle. Elles peuvent être soutenues par des démarches spécifiques des collectivités, comme EcoTravo à Rennes ou EcoRénov' à Lyon.

Reste que pour une grande fraction du parc en copropriété, la rénovation énergétique intervient plutôt en co-bénéfice d'un programme plus large, rarement de manière anticipée ou stratégique et se superpose fréquemment à des besoins de travaux provenant d'un retard d'entretien, la lourdeur du processus de décision poussant à la procrastination de la gouvernance de la copropriété. Elle suppose que la copropriété soit déjà repérée, accompagnée, et en capacité d'agir collectivement, conditions rarement réunies sans un soutien spécifique et renforcé.

- **Bien que des dynamiques privées s'observent, la rénovation énergétique des copropriétés reste aujourd'hui largement conditionnée par la reconnaissance préalable d'une fragilité ou d'un dysfonctionnement. Elle est rarement portée par une stratégie sectorielle dédiée ou une dynamique dans le diffus, à la différence de l'habitat individuel. Elle est davantage intégrée à une logique de traitement de l'habitat dégradé, que ce soit dans les quartiers anciens ou les grands ensembles immobiliers privés des quartiers prioritaires.**

Cette situation interroge la capacité à massifier les rénovations dans un parc collectif hétérogène, dépendantes du bon fonctionnement de ses organes de gestion d'une part, et d'autre part, de la capacité des propriétaires à se projeter dans un projet engageant du temps et de l'argent.

Les instruments d'action publique doivent donc considérer que la décision résulte d'une dynamique d'action collective, qui ne correspond pas à l'addition d'intérêts individuels. Les aides collectives adressées aux syndicats de copropriétaires apparaissent plus adaptées que les aides individuelles, et les aides à l'ingénierie juridico-technique aussi indispensables que les aides aux travaux.

¹⁸ [Rapport sur la paupérisation des copropriétés immobilières](#), Sénat, A. Gacquerre, M. Margaté, sénatrices, juillet 2014

Synthèse et mise en perspective

Le régime de la copropriété concerne 873.000 immeubles, et constitue l'organisation dominante du parc collectif français. Huit logements sur dix en copropriété sont localisés en zone urbaine. Tandis que les grands ensembles immobiliers caractérisent les centres urbains, les zones rurales accueillent de très petites copropriétés, souvent inférieures à 11 lots d'habitation.

40 % des logements sont loués, alors que 9 % constituent des résidences secondaires localisées principalement en zone rurale ou touristique. Les propriétaires occupants ne constituent donc pas une majorité dominante en copropriété. Cette hétérogénéité de mode de propriété et d'occupation influence directement les rapports que les copropriétaires entretiennent avec leur bien, oscillant entre valeur d'échange et valeur d'usage.

Comme pour l'ensemble du parc, la moitié des logements en copropriété a été construite avant 1975. Les copropriétés se distinguent par une plus forte prévalence du parc loué, qui regroupe davantage de logements de petites surfaces. Ces caractéristiques combinées influent sur la performance du parc, puisque 17 % des logements en copropriété seraient classés F ou G, soit un taux supérieur à la moyenne nationale.

La gestion de la copropriété mobilise un important corpus juridique et réglementaire, fruit de soixante années d'évolutions législatives. Ce cadre juridique contraste avec le niveau de maîtrise effective des copropriétaires, le plus souvent éloignés des subtilités du droit immobilier, créant une tension permanente entre réalité sociale et cadre normatif.

Le règlement de copropriété illustre parfaitement cette tension. Véritable "constitution" de l'immeuble, il définit les frontières entre le privé et le commun, créant parfois des situations contre-intuitives. La notion de jouissance privative de parties communes en est un archétype. La primauté du règlement de copropriété sur la loi exige une lecture experte, pouvant transformer la compréhension d'un usage en exercice juridique complexe.

La loi de 1965 tente de concilier la liberté individuelle de jouir de son bien avec l'impératif collectif de préserver la cohésion et la valeur patrimoniale de l'ensemble. Cette recherche d'équilibre se heurte quotidiennement aux réalités humaines lors des AG, où considérations techniques, enjeux personnels et dynamiques sociales s'entremêlent.

Être copropriétaire implique bien plus que la simple détention d'un bien immobilier. Cette situation exige le développement d'une conscience collective du patrimoine partagé, comprenant la nécessité de son entretien et de sa gestion au-delà des préoccupations privatives. Cette responsabilité collective impose de maîtriser les règles de fonctionnement spécifiques et de disposer des compétences techniques ainsi que du temps nécessaire pour s'investir activement.

La réalité révèle cependant un groupe fondamentalement hétérogène. Les copropriétaires disposent de ressources économiques, sociales et culturelles très variables, qui influent directement sur leur capacité à s'investir dans le fonctionnement de la copropriété et à en financer la gestion ainsi que les projets d'amélioration. Comme l'observe la sociologue Marie-Pierre Lefèuvre, "la proximité spatiale ne dissout pas les différences sociales".

Cette diversité des profils et des intérêts rend nécessaire l'organisation et l'animation d'une dynamique collective. Les dysfonctionnements liés à la gouvernance sont toujours en cause dans la dégradation d'un immeuble en copropriété. La concrétisation de projets de rénovation énergétique s'appuie sur une dynamisation de la décision collective, qui peut venir des copropriétaires eux-mêmes. La recherche sociologique a ainsi mis en évidence l'émergence de la figure du « leader énergétique » au sein du syndicat des copropriétaires, relais du syndic qui vient bousculer les cadres décisionnels classiques, face à des besoins de travaux qui obligent le collectif à s'engager.

La réforme, portée par l'ordonnance du 30 octobre 2019, illustre l'évolution des attentes envers les copropriétaires. Par exemple, l'ancienne rédaction de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyait que "le syndicat a pour objet la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes. La nouvelle rédaction dispose que "le syndicat a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes ». Or, l'amélioration de l'habitat va au-delà des impératifs de conservation : elle emporte une transformation du bâtiment pour le faire évoluer vers de nouvelles normes de confort et de sécurité.

L'objectif est donc que le syndicat des copropriétaires fasse évoluer progressivement la qualité de son immeuble, qu'il l'adapte aux besoins actuels, notamment en matière de rénovation énergétique. Or, la rénovation énergétique ne se déclenche que rarement de manière anticipée et autonome. Sa mise en œuvre est nécessairement négociée, compte tenu des montants qu'elle entraîne. La décision, toujours collective, suppose du temps, de la médiation, et un accompagnement renforcé. Le fonctionnement en copropriété impose des logiques spécifiques, différentes de celles des logements individuels.

Cette évolution législative traduit une volonté des pouvoirs publics de responsabiliser les copropriétaires sur l'amélioration du parc tout en conservant le principe de la liberté de la propriété individuelle et de la propriété privée. Elle constitue l'un des leviers pour emmener des propriétaires vers l'application des politiques publiques, particulièrement en matière environnementale.

Sur le plan des politiques publiques, la rénovation énergétique appliquée aux copropriétés ne constitue pas un dispositif "autoportant" contrairement au parc individuel, dans le sens où elle s'ajoute à d'autres besoins de rénovation d'un parc fréquemment marqué par un retard d'entretien, du fait de la complexité à inscrire une copropriété dans un programme de travaux. Un gestionnaire professionnel le résume ainsi : « Après une opération de travaux, on souffle un peu et on espère que la prochaine n'arrivera pas tout de suite. La rénovation énergétique arrive dans ce contexte et il est compliqué de faire bouger les gens pour leur faire sortir des sommes relativement importantes. Même avec des subventions, les obtenir n'est pas si simple : il faut un AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), respecter des objectifs. »

La rénovation est principalement mise en œuvre au travers de dispositifs visant à prévenir ou traiter les situations de fragilité ou de dégradation du parc résidentiel privé collectif. Les aides sont multiples (MaPrimeRénov', éco-PTZ, CEE) mais souvent ressenties comme complexes à mobiliser.

Les politiques publiques distinguent implicitement les grandes copropriétés en difficulté comme objet justifiant un traitement ciblé (Plan de sauvegarde (PDS), voire Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), voire un programme dédié (le Plan initiative copropriétés) de la majorité silencieuse des autres copropriétés plus petites, dont la prise en charge s'intègre fréquemment dans des dispositifs plus globaux de traitement d'habitat dégradé. Des AMO sont proposées aux copropriétés pour enclencher la rénovation énergétique, mais celles-ci obtiennent principalement des résultats sur une typologie d'immeubles : ceux édifiés dans les années 60 et 70, qui autorisent des économies d'échelle et des solutions de mise en œuvre relativement standardisables. Si ces copropriétés représentent un volume important en nombre de logements (1 logement sur 4), elles représentent un volume d'immeubles restreint (18 %), bien que visibles dans le paysage urbain.

Les syndics jouent un rôle central dans la rénovation énergétique des copropriétés. Sa mise en œuvre fait cependant évoluer leurs compétences. Le syndic devient progressivement un coordinateur de projets complexes, confronté à des problématiques techniques, juridiques et humaines. Il peut se positionner comme un partenaire des collectivités, en interface avec les différentes échelles de décisions (nationales, locales, internes à la copropriété).

Les impératifs de rénovation énergétique entraînent un renouvellement du rapport des copropriétaires à leur immeuble. La rénovation d'un immeuble exige de ses acteurs non seulement une appropriation technique minimale, mais aussi une capacité à penser le bien commun dans la durée, au-delà des intérêts immédiats et des considérations individuelles.

L'enjeu dépasse largement la simple connaissance des droits et obligations. Il s'agit de développer une véritable culture de la copropriété, fondée sur la compréhension des mécanismes juridiques et financiers, l'engagement dans la vie collective et une vision prospective de la préservation du patrimoine commun. Cette évolution suppose que les copropriétaires deviennent des acteurs conscients et responsables d'un projet collectif qui engage l'avenir.

Les réponses techniques, financières et juridiques de la rénovation ne sont pas toujours suffisantes, et peuvent se trouver empêchées par les réalités humaines, économiques et sociales du syndicat des copropriétaires. Ces dernières cristallisent autour de la prise de décision de réaliser un programme de travaux, dont la compréhension et l'accompagnement relèvent du champ des sciences sociales et peuvent être constitutifs d'un modèle d'action publique.

II. Prise de décision en copropriété et rénovation énergétique

Afin de mieux comprendre le jeu d'acteurs au sein de la copropriété face à la rénovation énergétique, une enquête a été administrée auprès de 2.000 copropriétaires entre juin et octobre 2024 par le réseau des ADIL, complétée par des entretiens semi-directifs auprès d'un panel de copropriétaires.

Les répondants ont été recrutés parmi les consultants en ADIL posant des questions pour un projet d'investissement ou de travaux, une question sur des rapports locatifs ou encore des questions juridiques sur leur copropriété.

Le questionnaire est organisé en six rubriques, totalisant 54 questions sur les caractéristiques du logement et de la copropriété, le profil des copropriétaires, la connaissance et l'implication dans le fonctionnement de la copropriété, l'état d'avancement de la rénovation de la copropriété, la compréhension des aides, les principales données financières (charges, emprunts, existence d'une dette...).

Divers traitements statistiques ont été réalisés (tris à plat, tris croisés, régression logistique¹⁹...) afin de mieux identifier les facteurs aidant et pénalisant les mécanismes de décision, mais également le positionnement des propriétaires bailleurs et des primo-accédants. Les premiers sont réputés être plus rétifs au vote de travaux du fait d'une absence d'investissement dans la vie de la copropriété, les seconds plus en distance du fait d'un endettement maximal. Les propriétaires des résidences secondaires ont été également approchés, dans la limite posée par un échantillon plus restreint.

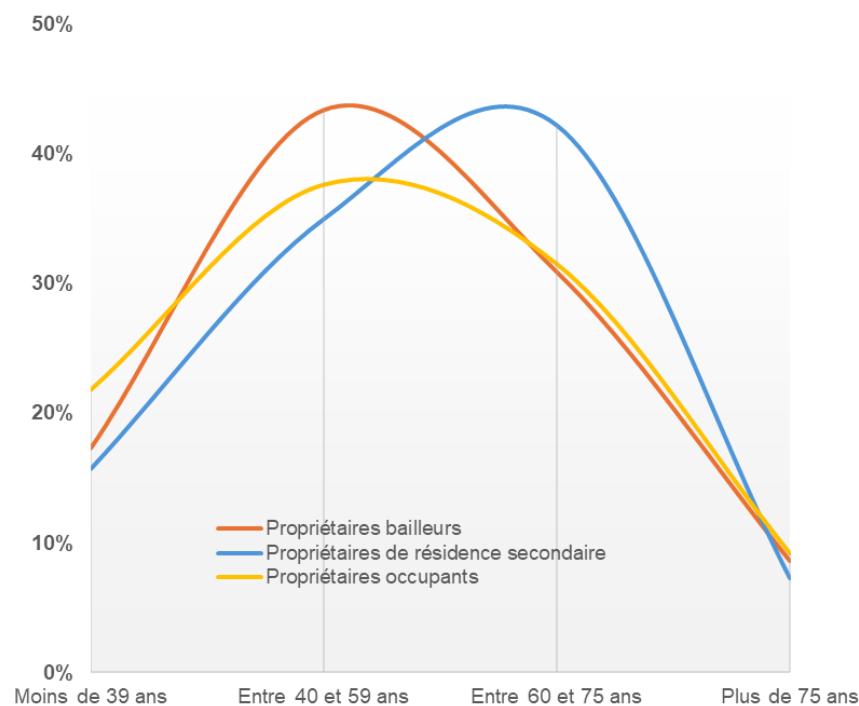
2.1. Un panel représentatif des caractéristiques du parc français en copropriété et de ses propriétaires

Après traitement de l'enquête, c'est 1.993 réponses qui ont pu être analysées. L'échantillon est constitué de 55 % de propriétaires occupants (1.093 répondants), 41 % de propriétaires bailleurs (817 répondants) et 4 % de propriétaires de résidences secondaires (83 répondants). Cette répartition est représentative des statuts d'occupation du parc en copropriété, puisque quatre logements sur dix en copropriété est un logement locatif.

¹⁹ La régression logistique est une méthode statistique utilisée pour modéliser la relation entre une variable dépendante binaire (à deux modalités, par exemple « oui/non », « succès/échec ») et un ensemble de variables explicatives. Elle permet d'estimer la probabilité qu'un événement se produise en fonction des valeurs des variables indépendantes. Cette probabilité, toujours comprise entre 0 et 1, est ensuite utilisée pour effectuer une classification binaire, en assignant une observation à l'une des deux classes selon un seuil prédéfini. La régression logistique est ainsi un outil fondamental en analyse prédictive lorsqu'il s'agit de prendre des décisions basées sur des données observées. Voir en annexe le descriptif des variables retenues.

Distribution par âge des répondants selon les catégories de propriétaires

Source : enquête réseau ANIL/ADIL, juillet – octobre 2024, 1993 répondants



Pour l'ensemble de l'échantillon, 20 % des répondants ont moins de 39 ans, 40 % sont âgés de 40 à 59 ans, 32 % de 60 à 75 ans, et 9 % de plus de 75 ans. Cette répartition est cohérente avec la distribution de la population générale au regard de l'âge de la personne de référence du ménage, en particulier dans les catégories d'âge supérieures.

La distribution de l'âge des répondants selon les statuts de propriété révèle :

- Une part plus élevée des propriétaires occupants avant 39 ans comparée aux autres statuts : la constitution de la résidence principale est la première étape du parcours résidentiel ;
- Une part plus élevée des propriétaires bailleurs entre 39 et 50 ans comparée aux autres catégories de propriétaires. La constitution d'un patrimoine locatif intervient plus tardivement : baisse de l'endettement de la résidence principale et augmentation des revenus qui permettent de réinvestir dans un logement locatif, acquisition par héritage ;
- Une part plus élevée des propriétaires de résidences secondaires passé 60 ans comparée aux autres catégories : ce constat recoupe celui des études de l'INSEE montrant que la possession d'une résidence secondaire marque l'avancée en âge²⁰.

57 % des répondants sont une femme. De manière générale, le public féminin sollicite plus fréquemment les ADIL. Mais cette part diminue parmi les copropriétaires bailleurs, plus fréquemment représentés par des hommes. Selon l'INSEE²¹, les hommes sont plus souvent propriétaires de logements locatifs au sein d'un couple : « Au sein des couples entre conjoints de sexe différent, les hommes sont plus fréquemment propriétaires des logements du couple que leur conjointe. (...) Ces écarts augmentent avec le nombre de logements possédés. Cela est notamment dû aux logements en location, qui sont plus souvent possédés par les hommes. »

Les ménages bailleurs sont par ailleurs davantage composés de couples avec enfants. Là encore, cette caractéristique croise les observations de l'INSEE, qui mettent en évidence que les ménages multipropriétaires sont davantage en couple que les autres²². Les copropriétaires occupants constituent

²⁰ Insee Référence, Edition 2021, Dossier – 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés

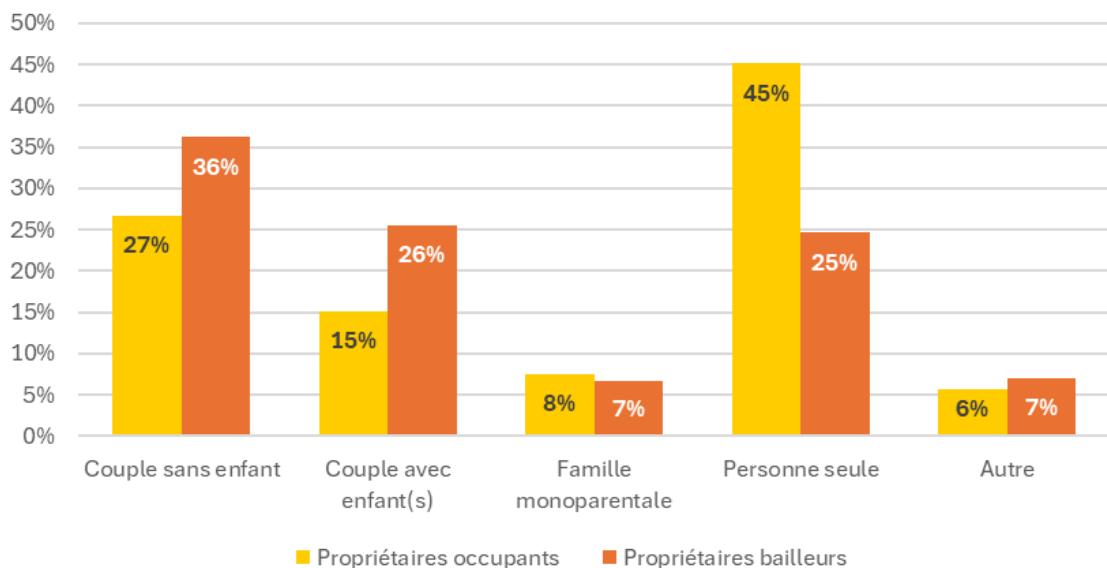
²¹ Cf. référence citée ci-dessus

²² Cf. référence citée ci-dessus

un groupe plus hétérogène, avec une surreprésentation des ménages seuls (primo-accédants, personnes âgées, séparation...).

Répartition par situation familiale selon le statut d'occupation des répondants

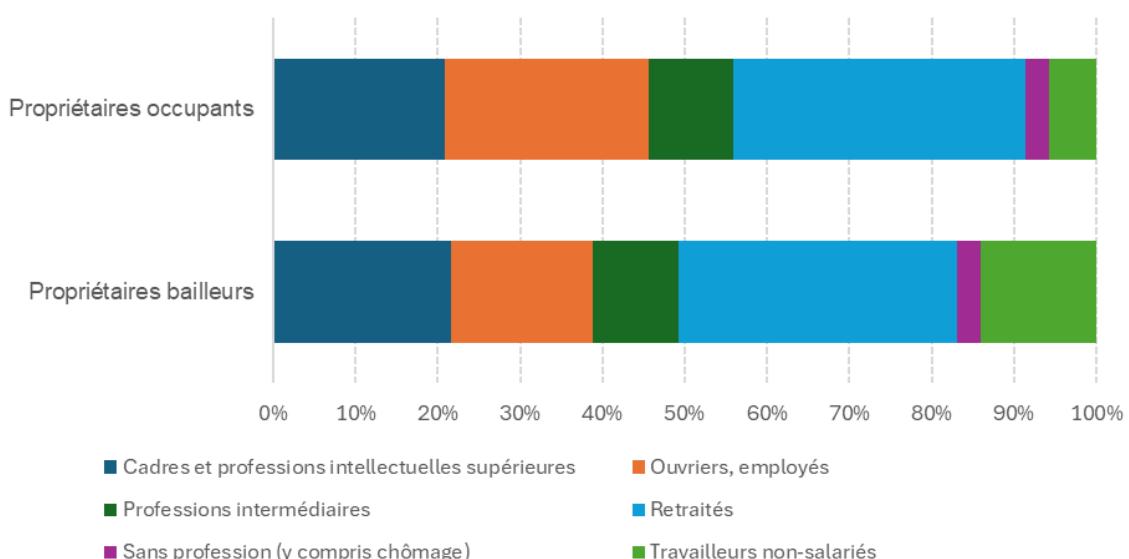
Source : enquête réseau ANIL/ADIL, juillet – octobre 2024, 1993 répondants



31,5 % des répondants, toutes catégories confondues, sont cadres ou exercent une profession intermédiaire. Cette part est comparable à celle mesurée pour l'ensemble des propriétaires selon l'Enquête nationale logement (ENL), avec cependant une plus forte part des cadres, imputable au caractère urbain du patrimoine en copropriété. La population ouvrier / employé est légèrement plus représentée que la population générale parmi les propriétaires occupants, du fait d'une offre plus abordable en collectif.

Répartition des catégories socioprofessionnelles des répondants

Source : enquête réseau ANIL/ADIL, juillet – octobre 2024, 1993 répondants



Part des copropriétaires selon leur statut déclarant un revenu annuel net supérieur à 40.000 €

Source : enquête réseau ANIL/ADIL, juillet – octobre 2024, 1993 répondants

| | |
|--|------|
| Copropriétaire de résidence secondaire | 37 % |
| Copropriétaire bailleur | 34 % |
| Copropriétaire occupant | 22 % |

Les propriétaires bailleurs présentent globalement des revenus plus élevés que les propriétaires occupants. L'autre fait significatif est la part de travailleurs non-salariés parmi les copropriétaires bailleurs : elle s'élève à 14 %, contre 5,7 % pour les copropriétaires occupants. Ces caractéristiques se vérifient une nouvelle fois dans la population générale des propriétaires²³.

Les ménages disposant de revenus plus élevés ont la capacité de réinvestir dans un patrimoine. Les transmissions intergénérationnelles aident également à se constituer un patrimoine immobilier ; or, des études ont pu montrer que les héritiers et donataires sont plus aisés que la moyenne. En outre, l'investissement locatif représente pour les travailleurs non-salariés un revenu locatif d'appoint qui complètera leurs ressources à la retraite.

Enfin, 85 % des logements des copropriétaires sont localisés dans un espace urbain, ce qui est très proche de la moyenne nationale.

Le patrimoine des copropriétaires bailleurs est plus souvent implanté dans les communes de moindre densité, ce qui peut s'expliquer par les modalités d'acquisition de ce patrimoine : héritage ou donation, qui n'est pas dépendant d'une stratégie résidentielle, et investissement locatif récent, qui privilégie des localisations dans des petites villes ou en couronne des centralités denses pour des raisons de disponibilité foncière.

Répartition du patrimoine des répondants selon la grille de densité de l'INSEE en quatre classes

Source : enquête réseau ANIL/ADIL, juillet – octobre 2024, 1993 répondants

| | Propriétaires bailleurs | Propriétaires occupants |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Commune densément peuplée | 53 % | 61 % |
| Commune de densité intermédiaire | 31 % | 26 % |
| Commune peu dense | 14 % | 11 % |
| Commune très peu dense | 3 % | 3% |

Le bien le plus fréquemment possédé est le “trois pièces” : un logement sur quatre du panel détenu par les copropriétaires du panel est un trois pièces, tandis que les logements deux pièces correspondent à un logement sur quatre.

La distribution des logements par catégorie de propriétaire tend cependant à nuancer la statistique portant sur l'ensemble. Alors que le T3 constitue le centre de la distribution des logements détenus par les propriétaires occupants, les T2 définissent celle des logements possédés par les propriétaires bailleurs. Les typologies familiales correspondent de manière assez évidente à des logements accompagnant une installation plus durable, contrairement au parc locatif. Cette distribution se retrouve de manière symétrique pour la distribution des surfaces, les logements locatifs étant plus fréquemment des logements de surface inférieure à 50 m² que les logements occupés par leurs propriétaires. Ces éléments de taille auront nécessairement un impact dans le mécanisme de prise de décision au sein d'une copropriété : la surface du logement déterminant le tantième, les propriétaires de petits logements

²³ Cf. référence citée ci-dessus

pèsent moins dans la décision que les propriétaires occupants, sauf cas de multipropriété au sein d'un même immeuble.

Enfin, on observe une distribution des logements du parc locatif très proche de celle des logements occupés à titre de résidences secondaires. Nous verrons dans la progression de l'étude que le parc locatif et celui des résidences secondaires en copropriété entretiennent une certaine proximité, tant dans leurs caractéristiques que par le profil de leurs propriétaires.

Distribution des logements selon le nombre de pièces et la surface des logements

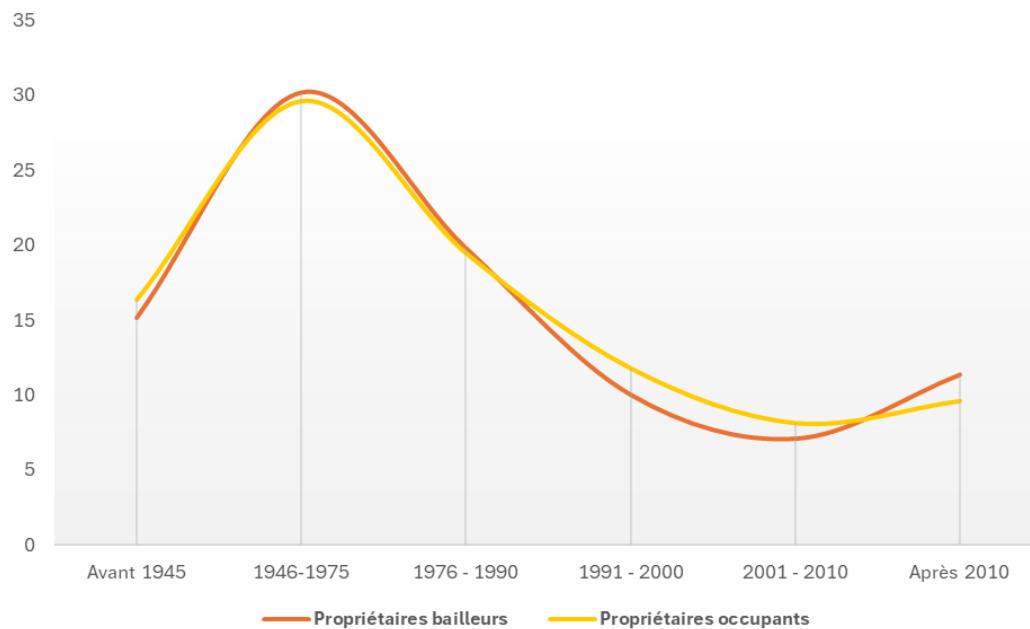
Source : enquête réseau ANIL/ADIL, juillet – octobre 2024, 1993 répondants



La ventilation par époques de construction des logements détenus par des copropriétaires bailleurs et des copropriétaires occupants est assez proche jusqu'au seuil des années 90. Le parc d'avant 1990 réunit 65 % du patrimoine du panel, dont 45 % avant 1975. Ainsi, près d'un logement sur deux a été construit avant les premières réglementations thermiques, ce qui est comparable à l'ensemble du parc en copropriété. C'est à partir des années 1990 que des différences s'opèrent entre les logements locatifs et ceux occupés par leur propriétaire. Les logements locatifs prennent le pas en volume dans l'échantillon parmi les logements construits en 2010. Là encore, les éléments de caractérisation de l'échantillon sont conformes à ce que l'on observe de manière générale : les logements locatifs récents sont légèrement plus représentés dans le stock des logements récents, du fait de l'impact croissant du soutien à l'investissement locatif dans le neuf depuis le début des années 2000 jusqu'à l'extinction récente du Pinel. Au plan national, la forme collective est devenue prépondérante dans les chiffres de la construction neuve à partir de 2009/2010.

Distribution des logements selon les époques de construction

Source : enquête réseau ANIL/ADIL, juillet – octobre 2024, 1993 répondants



Le volume des logements locatifs privés construits avant 1975 expose une partie du parc à un risque d'étiquettes énergétiques les classant dans une situation de non-décence énergétique, à savoir les étiquettes E, F et G.

Sur la base des DPE renseignés, soit les deux tiers des données collectées, 42,2 % des logements sont classés D, ce qui est supérieur à la moyenne du parc collectif français (32 %). Cette surreprésentation des logements D se fait au détriment des classes les plus performantes (23 %). Les logements classés E, F et G représentent 35 % de l'échantillon, ce qui est comparable au pourcentage calculé à l'échelle du parc collectif français. Cependant, les logements F et G y sont proportionnellement moins nombreux. Au sein de l'échantillon, le parc locatif est globalement moins performant que le parc occupé par ses propriétaires.

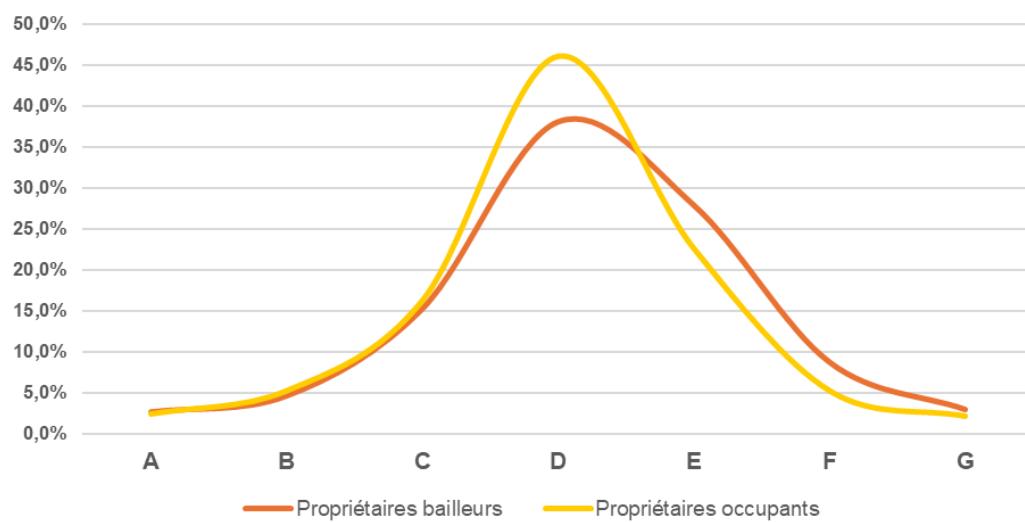
La part d'étiquettes inconnues est de 33 %. Cette part s'élève à 35 % pour les propriétaires occupants, tandis qu'elle descend à 19,7 % pour les propriétaires bailleurs. Elle est cohérente avec les résultats de la précédente enquête²⁴, qui projetaient un taux de connaissance à 80 % en 2024 pour la population des bailleurs, du fait de l'application du calendrier relatif à la non-décence énergétique et des effets de mobilité des locataires.

Les propriétaires de résidences secondaires expriment une mauvaise connaissance du DPE. Ils sont moins sensibilisés au confort thermique de logements occupés de manière temporaire dans l'année, et fréquemment lors des périodes estivales. Nous verrons par la suite que ce constat se noue avec un moindre intérêt à engager leur résidence dans des programmes de travaux conséquents.

²⁴ [Rénovation énergétique : enjeux, intérêt et adhésion des particuliers et prise en compte dans les politiques locales de l'habitat. ANIL 2024.](#)

Distribution des logements selon les statuts d'occupation

Source : enquête réseau ANIL/ADIL, juillet – octobre 2024, 1993 répondants



Enfin, 30 % des logements sont localisés dans des copropriétés comportant moins de 11 lots d'habitation.

La surreprésentation du parc en petite copropriété constitue un échantillon exploitable (602 références), mais a un impact sur les parts de modalités de gestion :

- 5 % des copropriétés sont inorganisées ;
- 16 % sont gérées bénévolement, dont 2 % sous la forme du syndicat coopératif ;
- 79 % des copropriétés sont administrées par un syndic professionnel, alors que cette part serait de près de 90 % sur l'ensemble du parc en copropriété.

Ventilation des copropriétés des répondants par nombre de lots d'habitation

Source : enquête réseau ANIL/ADIL, juillet – octobre 2024, 1993 répondants

| | Propriétaires bailleurs | Propriétaires occupants | Ensemble |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
| Moins de 5 lots | 12 % | 16 % | 14 % |
| De 6 à 10 lots | 18 % | 14 % | 16 % |
| De 11 à 20 lots | 19 % | 15 % | 17 % |
| De 21 à 50 lots | 29 % | 25 % | 26 % |
| De 51 lots à 100 lots | 15 % | 18 % | 17 % |
| Plus de 100 lots | 6,6 % | 11 % | 9 % |

Les propriétaires occupants sont proportionnellement plus nombreux à habiter dans de très petits immeubles, souvent proches de la maison de ville, et les très grandes copropriétés, issues notamment des ensembles immobiliers des Trente glorieuses. Ces types d'habitat sont plus fréquemment pourvoyeurs de grands logements. Ils sont moins prisés par les investisseurs, plus nombreux dans des tailles de parc intermédiaire, notamment les immeubles de rapport de 20 à 50 lots d'habitation, qui sont le support d'investissement locatif dans le neuf.

- **L'échantillon constitué est représentatif des grandes caractéristiques du parc en copropriété français, et les premiers enseignements issus de son analyse convergent avec des études plus exhaustives menées sur la population des propriétaires français ou les statistiques générales de la première partie quantifiant le parc en copropriété.**

2.2. Implication dans le fonctionnement de la copropriété et prise de décision

Cette partie explore les réponses du questionnaire qui permettent d'évaluer le niveau d'implication dans la copropriété et son impact dans la prise de décision. Elle s'appuie sur des analyses croisées de données, ainsi que la mise en œuvre d'une régression logistique pour caractériser les facteurs pouvant influer sur l'implication au sein d'une copropriété. Les principaux enseignements de ce modèle statistique viendront étayer et compléter l'ensemble des statistiques descriptives.

Elle s'appuie notamment sur le lien entre le niveau de connaissance du cadre de fonctionnement d'une copropriété et l'implication du copropriétaire dans l'administration, en tant que membre du syndicat des copropriétaires, qui est réuni notamment à un moment-clé pour décider, entre autres choses, des besoins d'entretien de l'immeuble : l'Assemblée générale.

L'Assemblée générale, lieu et moment clé pour l'administration

Les décisions relatives au fonctionnement et à l'entretien de la copropriété sont prises par les copropriétaires réunis en Assemblée générale (AG).

Un budget est ainsi voté chaque année en AG pour faire face à l'ensemble des dépenses courantes de la copropriété (charges d'eau, de chauffage, d'ascenseur...). Il s'agit du budget prévisionnel.

Les petits travaux de maintenance (remplacement d'ampoules, petites réparations sur l'ascenseur ou la chaudière, par exemple) sont inclus dans ce budget. Aucune de ces dépenses ne nécessite un vote individuel des copropriétaires.

En revanche, lorsque des chantiers plus importants sont envisagés dans les parties communes de la copropriété, ils doivent être soumis au vote des copropriétaires.

Cela peut inclure des dépenses d'entretien, comme la réfection des cages d'escalier, la suppression d'un vide-ordures pour des raisons d'hygiène, ou des travaux plus conséquents, tels que le remplacement d'un équipement vétuste (comme une chaudière), la réalisation de travaux d'économie d'énergie ou le ravalement de façade.

L'AG se réunit au moins une fois par an pour prendre les décisions relatives à la gestion de l'immeuble selon différentes règles de majorité.

Elle comprend tous les copropriétaires : la participation des copropriétaires à l'AG est un droit mais pas une obligation, si bien qu'ils ne peuvent être contraints à y prendre part. Les décisions sont valablement prises sous réserve du respect des majorités requises, même si certains copropriétaires ne sont ni présents, ni représentés.

La loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 encadrent strictement l'organisation de l'AG. Elle est convoquée par le syndic, et dans certains cas spécifiques, par les copropriétaires ou le président du conseil syndical. Pour inciter la participation des copropriétaires et éviter les situations de blocage dans la prise de décision, la tenue de l'AG peut se faire grâce à un moyen de communication électronique. Les copropriétaires ont également la possibilité de voter par correspondance via un formulaire de vote à distance.

Il est essentiel de comprendre les règles de majorité pour les travaux en copropriété afin de prendre des décisions éclairées. Qu'ils soient urgents ou courants, ces travaux ont un impact sur la vie de la copropriété, et les propriétaires doivent suivre des procédures spécifiques pour les approuver.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses tantièmes, c'est-à-dire, à la fraction représentative de son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété.

2.2.1. Un apprentissage de la copropriété qui conditionne l'appropriation de son fonctionnement

Plus de trois copropriétaires sur quatre admettent ne pas connaître le fonctionnement d'une copropriété lors de leur acquisition. Les copropriétaires achètent avant tout un logement, et ont une conscience plus floue de l'acquisition indivise de parties communes, dont l'administration nécessite un cadre de gestion et des règles.

« *On a acheté, c'était pile il y a un an. Je savais qu'il y avait des AG, je ne voyais pas trop la différence entre syndic, conseil syndical, commissions travaux* ».

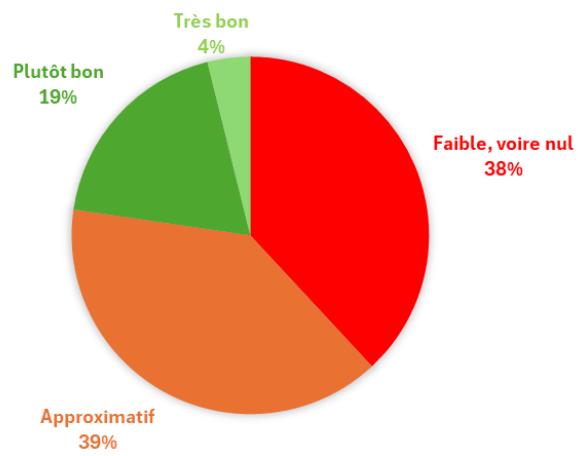
Primo-accédante dans une copropriété de 51 à 100 lots

Dès ce moment, les acteurs de l'accompagnement soulèvent des problématiques liées à une faible compréhension de ce que recouvre une copropriété. Ils notent que l'attention est focalisée sur le bien en tant que tel, en adéquation avec les préoccupations majeures des acquéreurs, sans s'intéresser réellement aux informations liées à la copropriété.

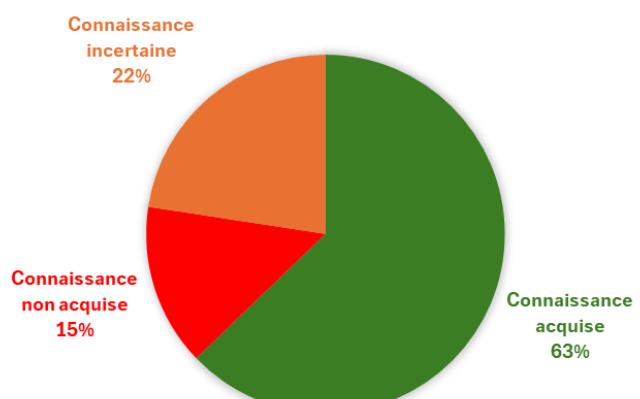
« *La méconnaissance du régime de la copropriété fait que ça dysfonctionne, il faut que chaque propriétaire ait la conscience d'acquérir en copropriété et de ce que ça implique, c'est la porte d'entrée vers une meilleure organisation (...). On interroge parfois les notaires, car on a l'impression que les acquéreurs tombent des nues, comment ils achètent un lot sans connaître leur quote-part ? Pourquoi les notaires n'expliquent pas tout ça ? Normalement, le montant des charges annuelles est présent dans les documents transmis au moment de l'achat. Parfois, il y a trop d'informations. Ils ne les voient plus du tout ? Le montant des charges annuelles devrait être là. Les informations ne sont pas assez accessibles ? Elles ne sont pas assez expliquées ? Les gens achètent parce que la cuisine est jolie, point barre. Parfois, on voit des documents, on se dit comment ils ont pu acheter ? Mais tout le monde n'a pas d'expertise* »

Acteur de l'accompagnement

Répartition des répondants selon leur degré de connaissance initiale du fonctionnement d'une copropriété



Répartition des répondants de leur connaissance actuelle de la gouvernance de la copropriété



Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants

Après avoir éprouvé la vie en copropriété, ils sont 63 % à déclarer que la gouvernance de la copropriété est désormais plus claire, et qu'ils connaissent les rôles du syndic, du conseil syndical et du syndicat des copropriétaires. Ils n'étaient que 25 % à se considérer comme sachants à l'achat. Ainsi, il y a eu un apprentissage pour près de 40 % du panel. La copropriété peut elle-même constituer le cadre de cette montée en compétences, quand l'organisation est installée et fonctionnelle, que caractérise notamment

la tenue d'instances régulières et bien organisées. L'acquisition de connaissances par de nouveaux copropriétaires est alors permise au sein de l'organisation, par la participation et la fréquentation de celle-ci. Ce sont notamment les échanges avec différents acteurs en présence - syndic, Conseil syndical, gardien, voisins... - qui facilitent progressivement la compréhension de la copropriété et de son cadre de fonctionnement.

Au contraire, l'appropriation de ce cadre n'est pas toujours permise au sein de la copropriété en question. Dans les 37 % qui avouent une certaine confusion, voire une absence de connaissance malgré leur accès au statut de copropriétaire, pèsent les réponses des copropriétaires qui habitent dans une petite copropriété²⁵. Cette mauvaise connaissance des différents rôles s'explique souvent par une gestion non professionnelle, voire une inorganisation complète des instances de gestion. Ce point sera approfondi dans le chapitre dédié aux petites copropriétés. Ce faible apprentissage révèle à la fois l'inorganisation de la copropriété elle-même, mais souligne également la méconnaissance des copropriétaires des ressources à leur disposition pour s'informer sur ce que suppose d'habiter une copropriété.

Les acteurs de l'accompagnement témoignent de la complexité que peuvent représenter les règles de fonctionnement d'une copropriété pour ses copropriétaires, y compris dans les copropriétés les plus grandes. Certains profils s'approprient plus facilement les règles de la copropriété selon leurs compétences professionnelles. Les acteurs citent alors les comptables, les avocats, ou encore les professionnels du bâtiment, comme étant souvent plus à l'aise avec cet apprentissage. Au contraire, d'autres types de profils sont plus éloignés de ce type de fonctionnement. Lors des consultations qu'elles dispensent, plusieurs ADIL notent le faible niveau de connaissances dont témoignent généralement les copropriétaires rencontrés, qui n'en ont pas nécessairement conscience.

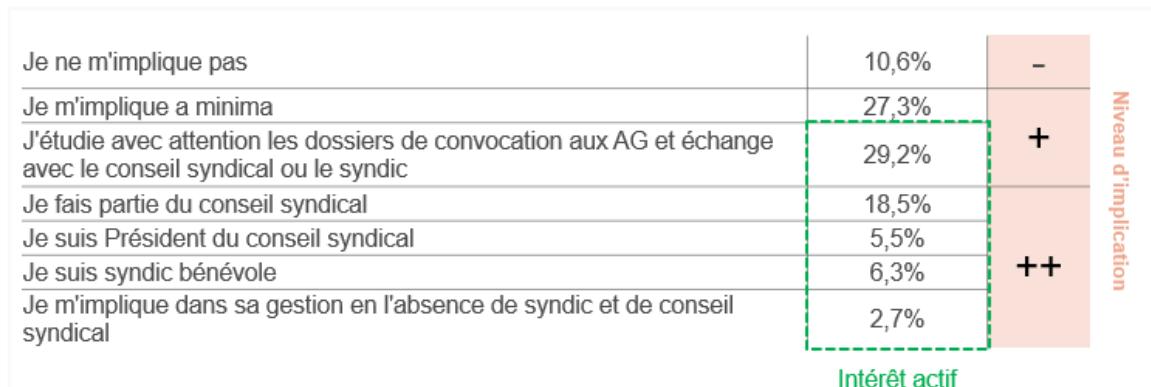
« De manière générale, il n'y a pas de maîtrise du B à BA de la copropriété. Il y a une mauvaise information, une mauvaise compréhension des instances, une méfiance à l'égard du syndic... L'information qu'on donne permet de comprendre, on donne les clés pour différentes choses. Les dossiers de 70 pages ne sont pas toujours facile à lire (...). Il faut un intérêt particulier des gens, être en capacité de discuter et de poser des questions au syndic. Il faut que les copropriétaires s'imprègnent et prennent en main le fonctionnement de la copropriété avec un accompagnement. »

Acteur de l'accompagnement

Ce niveau de connaissance, auto-évalué dans le cadre du questionnaire, est soumis à un biais de perception : les réponses dépendent en partie de leur propre perception des connaissances dont ils disposent, révélant en quelques sortes leur satisfaction à cet égard. Une bonne compréhension, telle que renseignée, n'est pas nécessairement complète sur le sujet.

Appréciation du niveau d'implication des répondants dans la vie de la copropriété

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



²⁵ Le seuil retenu dans la présente étude pour la catégorie « petites copropriétés » est un ensemble immobilier composé de moins de 11 lots d'habitation.

- **Seuls 10,6 % des copropriétaires interrogés assument un désengagement total de la copropriété**

Le niveau d'implication « standard », figuré par « + » ci-après, correspond à 57 % des répondants, à savoir une prise de connaissance de la vie de la copropriété, selon un intérêt inégal toutefois. 27,3 % d'entre eux font preuve d'une certaine passivité à l'égard des moments clés de l'administration de la copropriété.

Le niveau d'implication « ++ » correspond à des copropriétaires engagés dans le fonctionnement la copropriété, voire qui pallient leur défaillance, soit un copropriétaire sur trois. Si l'on ajoute les 29 % de copropriétaires qui, sans faire partie des instances de la copropriété, examinent avec soin les projets de résolution qui seront soumis aux votes en AG et interagissent avec le conseil syndical et/ou le syndic, l'intérêt actif concerne donc un peu plus de six copropriétaires sur dix.

Si ce ratio marque une majorité, celle-ci peut sembler courte lorsqu'on la met en perspective avec les règles de majorité indispensables pour emmener une décision collective.

Appréciation du niveau de connaissance selon le niveau d'implication

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants

| | Niveau d'implication | | | Ensemble |
|--------------------------|----------------------|------|------|----------|
| | - | + | ++ | |
| Connaissance acquise | 35 % | 61 % | 76 % | 63 % |
| Connaissance non acquise | 36 % | 15 % | 8 % | 15 % |
| Connaissance incertaine | 30 % | 25 % | 17 % | 23 % |

Légende :

- : pas d'implication (absence de suivi de la vie de la copropriété)
- + : implication normale (suivi de la vie de la copropriété)
- ++ : implication élevée (participation active à la vie de la copropriété)

De manière attendue, le niveau de connaissance progresse avec le degré d'implication dans la copropriété, davantage qu'avec l'ancienneté en tant que copropriétaire. Une régression logistique a été mise en œuvre pour caractériser les chances d'implications dans la copropriété. Elle confirme cette relation circulaire : un bon niveau de connaissance favorise l'implication.

« *Si on veut avoir un peu de poids, il faut un peu comprendre. Je ne suis pas devenu expert* »

Propriétaire occupant, copropriété de 51 à 100 lots

« *Ce sont les difficultés au niveau du bâtiment qui m'ont fait m'intéresser à la copropriété, à la gestion à travers le syndic. Avant, j'étais propriétaire d'une maison jusqu'en 2008, j'ai mis en location cet appartement à Lorient et je devais ensuite le récupérer. Je ne connaissais pas le fonctionnement d'un syndic, j'ai commencé à regarder et je suis rapidement entré au conseil syndical, puis je suis devenu président encore plus rapidement.* »

Propriétaire bailleur, copropriété de 21 à 50 lots

Paradoxalement, 15 % des répondants s'impliquent activement dans la copropriété tout en admettant ne pas maîtriser parfaitement les instances de gestion. Là encore, cette statistique questionne l'appréciation par les copropriétaires de leur propre niveau de connaissance : en étant particulièrement engagés, ils prennent davantage conscience d'un ensemble de règles qu'ils ne maîtrisent pas

spécifiquement. Là où d'autres copropriétaires, plus en retrait des instances de la copropriété, peuvent se satisfaire d'un niveau de compréhension leur permettant de suivre *a minima* le fonctionnement de la copropriété, sans s'y investir davantage. Parmi ces répondants impliqués décrivant une compréhension encore confuse de la copropriété, 8 % affirment être "au degré zéro" de cette connaissance. Ces 8 % sont principalement des copropriétaires qui exercent comme syndics bénévoles dans de petites copropriétés, tout en restant éloignés des exigences réglementaires et budgétaires dont ils s'affranchissent parfois. Cette faible appréciation du niveau de connaissance est potentiellement d'autant plus importante que les missions d'un syndic bénévole sont multiples et variées, requérant des exigences plus grandes que pour l'ensemble des copropriétaires. Plus largement, on retrouve majoritairement les copropriétaires bénévoles dans des petites copropriétés, pour lesquelles le cadre juridique de la loi de 1965 ne constitue pas une référence évidente. Cette question sera approfondie dans la partie dédiée.

→ Selon la régression logistique :

- une bonne connaissance du fonctionnement de la copropriété augmente fortement les chances d'implication active.
- la disponibilité agit sur l'implication : les retraités s'investissent davantage dans les instances de la copropriété.

L'impact du télétravail sur l'implication dans la vie de la copropriété

Traditionnellement, les personnes retraitées sont parmi les plus actives dans une copropriété, notamment au sein des Conseils syndicaux, et ce, compte tenu du temps dont elles peuvent disposer, davantage que des personnes actives ou avec des enfants à charge. Les données de l'enquête confirment ainsi ce lien entre statut de retraité et propension à s'engager au sein de la copropriété. C'est également ce que soulignent les acteurs de l'accompagnement interrogés.

« Je travaillais chez un opérateur, les conseils syndicaux étaient plutôt des retraités. Peut-être qu'il y a dans cette génération davantage l'idée que c'est un patrimoine à entretenir. »

Acteur de l'accompagnement

A la suite à la crise sanitaire qui a favorisé le développement du télétravail, les acteurs de l'accompagnement notent également une implication facilitée de copropriétaires télétravailleurs. Le télétravail leur accorde davantage de temps pour participer aux instances et s'impliquer dans le fonctionnement. Et plus largement, le temps passé au sein de la copropriété qui modifie leur rapport à celle-ci.

« C'est quand même mieux quand les personnes ont du temps, les personnes âgées ok, mais aussi les personnes un peu plus « free », en télétravail, les jeunes très numérisés, qui passent beaucoup de temps dans leur logement, ils peuvent être flexibles. C'est plutôt des CSP+. »

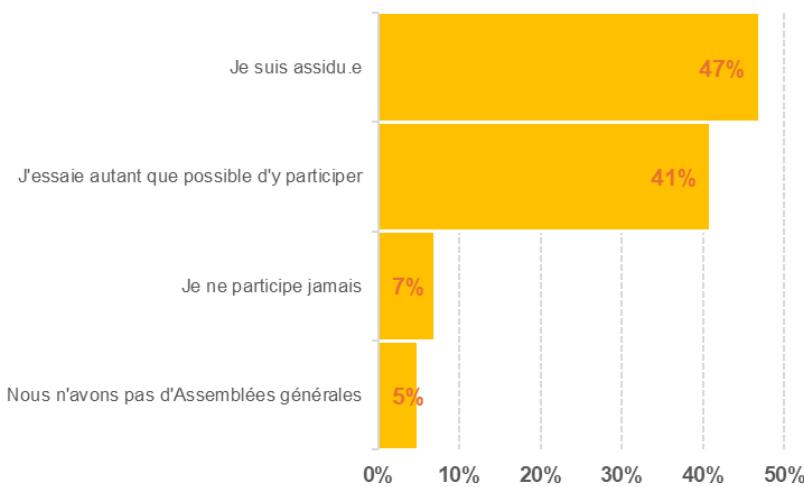
Acteur de l'accompagnement

Le logement devient aussi un lieu de travail où l'on passe de plus en plus de temps. Le confort de son logement et la qualité du cadre de vie prennent donc une importance plus grande. Ce temps prolongé passé dans la copropriété modifie le rapport que l'on entretient avec le bâtiment, la vie quotidienne, le voisinage et les professionnels qui y interviennent. Être plus présent permet de mieux comprendre le fonctionnement de la copropriété et de s'y sentir plus concerné. Ainsi, ce temps accru sur place peut encourager les copropriétaires à s'impliquer davantage, en renforçant à la fois leur intérêt et leur sentiment de légitimité à le faire.

- Près de neuf copropriétaires sur dix participent aux Assemblées générales annuelles

Répartition des répondants selon la fréquentation aux Assemblées générales de copropriété

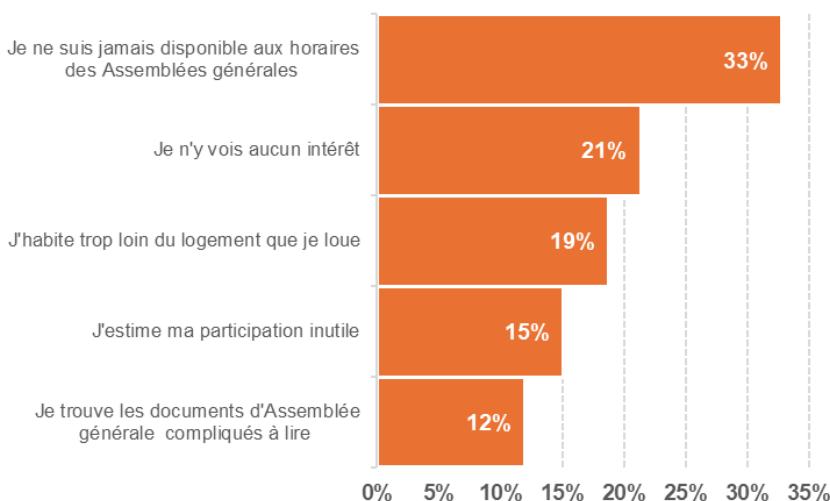
Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



Près de la moitié du panel participe de manière assidue aux AG. Hors copropriétés inorganisées, cette part s'élève à 49 %. Pour quatre copropriétaires sur dix, il faut comprendre une participation non régulière qui ne signe pas un désintérêt, mais une absence de disponibilité. A nouveau, cette absence est plus fréquemment exprimée par les actifs, pour lesquels il est éventuellement plus compliqué de se rendre aux AG selon les moments où elles sont prévues. Cette difficulté à se rendre disponible est plus marquée pour les propriétaires bailleurs qui vivent relativement loin du logement qu'ils louent. La non-participation assumée, quant à elle, est plus réduite. Les 5 % restants correspondent aux copropriétés inorganisées, la quasi-totalité correspondant à de petites copropriétés de moins de dix lots d'habitation.

Motif de non-participation aux Assemblées générales

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 148 répondants



L'indisponibilité aux horaires de l'AG reste le motif le plus fréquemment évoqué par les copropriétaires admettant ne jamais participer, suivi de l'éloignement géographique pour la population des bailleurs. Ces motifs ne racontent pas forcément un désengagement total, mais une contrainte qu'une motivation suffisante ne vient toutefois pas lever. On verra en outre que les bailleurs prennent davantage soin de se faire représenter lorsque leur patrimoine est trop éloigné.

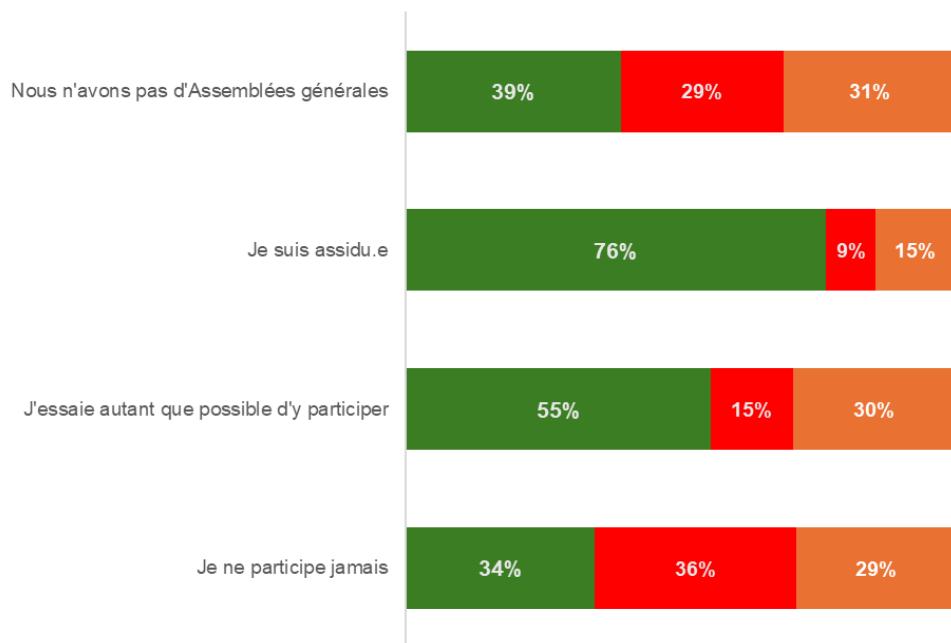
Mais les contraintes « objectives » ne pèsent en réalité que pour 52 % des motifs. Le désengagement et le désintérêt constituent un tiers des motifs évoqués, tandis que 12 % n'arrivent pas à se projeter dans l'AG dès la convocation, dont le contenu est jugé peu compréhensible, en particulier les pièces comptables pour examiner le budget proposé au vote de l'AG. Revient ici et encore la bonne compréhension du cadre posé par la copropriété, et la capacité des copropriétaires à s'en saisir.

En effet, l'analyse des réponses rend patent l'effet « connaissance du fonctionnement de la copropriété » sur la participation aux AG. C'est un moment qui rend concret le cadre de gouvernance et de fonctionnement de la copropriété : **les copropriétaires les moins avertis sont aussi ceux qui déclarent l'absence de tenue d'AG dans leur copropriété**. En outre, la participation assidue est largement le fait de copropriétaires informés, conscients des décisions clé qui se jouent au moment de l'AG, notamment financières, alors que les non avertis désertent massivement cette instance.

Participation aux Assemblées générales selon le degré de connaissance du fonctionnement d'une copropriété

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants

■ Connaissance acquise ■ Connaissance non acquise ■ Connaissance incertaine



Parmi les motifs de non-participation, ce sont les copropriétaires avertis qui invoquent le plus fréquemment l'indisponibilité (4 sur dix contre 33 % pour l'ensemble) : ils contribuent aux deux-tiers à cette réponse. Idem pour l'éloignement géographique, plébiscité majoritairement par cette catégorie de copropriétaires (44 % des réponses).

Le désengagement et le désintérêt sont cités pour 42 % des « non-avertis ». Comme ils sont plus souvent copropriétaires dans des petites copropriétés, on peut lire à travers leur réponse que le cadre fixé par l'AG n'est pas ressenti comme nécessaire, une gestion « à la débrouille » leur semblant suffire.

Les incertains, c'est-à-dire ceux qui reconnaissent une connaissance approximative de la copropriété, estiment plus fréquemment que les autres que leur vote est inutile (22 %). Il faut certainement relier cette part avec celle sur les difficultés à se prononcer sur les documents soumis au vote (18 %), qui peut se traduire par une difficulté à se positionner activement dans les instances.

Motif de non-participation aux Assemblées générales selon le degré de connaissance du fonctionnement d'une copropriété

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 148 répondants

| | Connaissance acquise | Connaissance non acquise | Connaissance incertaine |
|--|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| Je n'y vois aucun intérêt | 18,5 % | 29,9 % | 15,0 % |
| Je ne suis jamais disponible aux horaires des Assemblées générales | 41,5 % | 26,9 % | 30,0 % |
| J'estime ma participation inutile | 12,3 % | 11,9 % | 21,7 % |
| Je trouve les documents d'Assemblée générale compliqués à lire | 3,1 % | 14,9 % | 18,3 % |
| J'habite trop loin du logement que je loue | 24,6 % | 16,4 % | 15,0 % |

→ Les résultats de la régression logistique confirment que le niveau d'engagement dans les AG augmente les chances d'implication individuelle, elle-même fortement corrélée à la connaissance de la copropriété. En revanche, le fait que les AG ne soient pas réunies ne jouent pas sur l'absence d'implication.

2.2.2. Une sensibilité à la rénovation énergétique déterminée par l'implication dans la copropriété

57 % des copropriétaires se disent sensibilisés à la rénovation énergétique. Ce taux de sensibilisation est inférieur à celui observé en logement individuel (75 %), selon une précédente enquête administrée en 2023 par le réseau des ADIL²⁶.

Le principal vecteur de sensibilisation reste l'information extérieure : le syndic en premier lieu, suivi des campagnes d'information et de la réglementation. La hausse des coûts de l'énergie n'arrive qu'en 4^{ème} position, alors qu'elle occupait la première place pour les propriétaires de logements individuels. Cet écart significatif avec la précédente enquête s'explique par plusieurs facteurs :

- Le poids des bailleurs non-occupants, pour lesquels la rénovation énergétique constitue avant tout une "obligation réglementaire" ;
- Un impact économique de la hausse des coûts énergétiques moins immédiat sur le budget qu'en maison individuelle : les coûts de chauffage peuvent être lissés dans les charges communes (chauffage collectif) ou atténués selon la position du logement dans l'immeuble ;
- La dimension collective de la rénovation énergétique en copropriété, qui implique l'ensemble de l'immeuble et son écosystème institutionnel (syndic, conseil syndical, syndicat des copropriétaires). L'appropriation individuelle s'efface derrière ce cadre collectif très structuré.

Source de sensibilisation à la rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants

| | |
|---|--------------|
| Par le syndic | 32,5% |
| Par des campagnes d'information | 21,4% |
| À cause de la réglementation récente sur les logements à faible performance énergétique | 17,0% |
| À cause de la hausse des coûts de l'énergie | 12,5% |
| Par le conseil syndical | 8,8% |
| Par d'autres copropriétaires ou voisin.es | 7,7% |

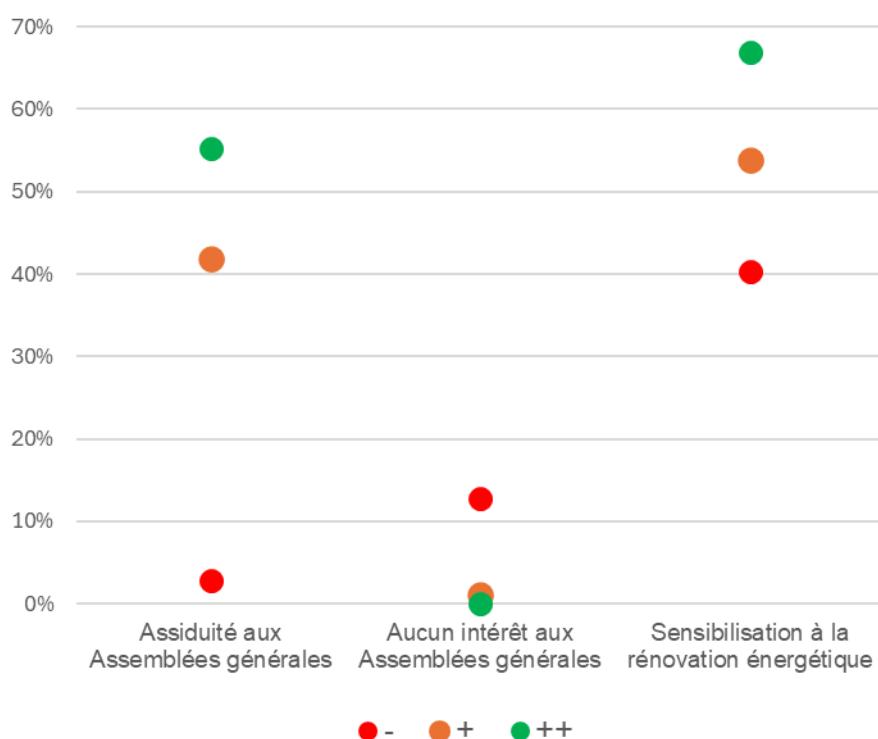
²⁶ [Rénovation énergétique : Enjeux, intérêt à agir et adhésion des particuliers, et prise en compte dans les politiques de l'habitat ANIL, mai 2024](#)

La sensibilisation à la rénovation énergétique en copropriété transite donc par les canaux d'information spécifiques à la copropriété et son environnement institutionnel. Elle apparaît étroitement corrélée au degré d'implication dans la copropriété, elle-même influencée par la participation aux instances : le taux de sensibilisation décroît à mesure que le niveau d'implication s'affaiblit.

Cette corrélation confirme les éléments évoqués précédemment : les copropriétaires peu ou faiblement impliqués entretiennent un rapport distancié avec les AG, pourtant lieu privilégié de partage, d'explication et de débat sur ces questions. Le stade d'avancement dans les démarches ne parvient pas à corriger ce désintérêt chez les ménages non-impliqués : l'intérêt persiste malgré l'élaboration d'un PPT et au-delà.

Niveau d'implication croisé avec la participation aux instances et la sensibilisation à la rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 148 répondants



Légende :

- : pas d'implication (absence de suivi de la vie de la copropriété)
- + : implication normale (suivi de la vie de la copropriété)
- ++ : implication élevée (participation active à la vie de la copropriété)

- La faible implication éloigne de la perception des besoins d'entretien et pèse sur le vote

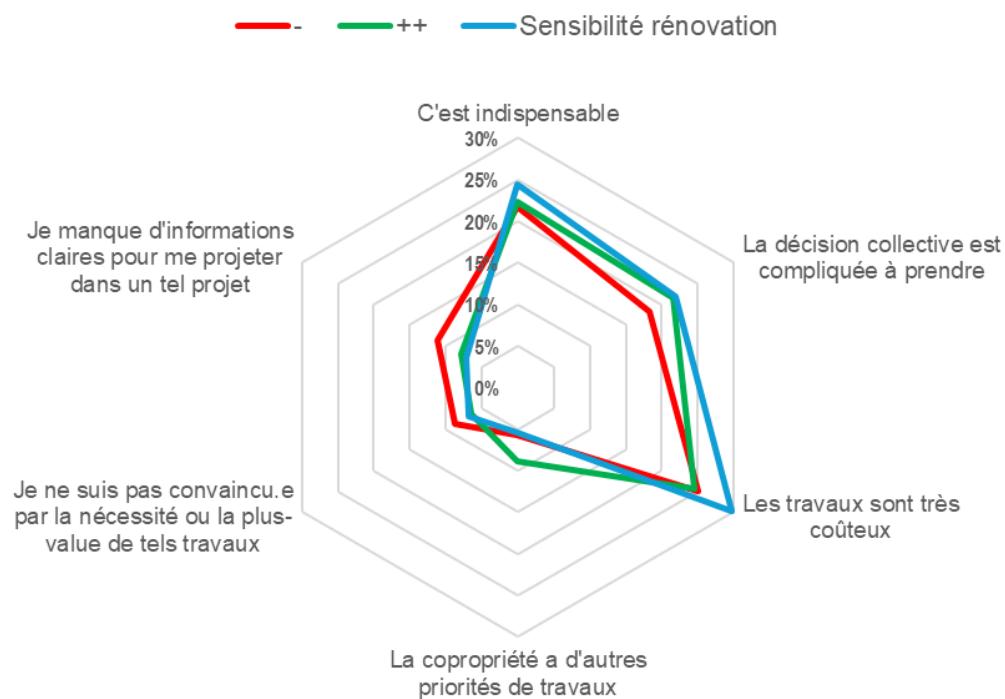
Les répondants ont été sondés sur leur avis concernant les travaux de rénovation énergétique. Le graphique présente les scores selon trois profils : ceux qui se disent sensibilisés à la rénovation énergétique (point de repère), ceux qui font preuve d'une implication élevée (les copropriétaires « impliqués ») et ceux qui expriment une absence d'investissement (les copropriétaires « non-impliqués »). Quatre constats ressortent :

- De manière attendue, les copropriétaires impliqués obtiennent des scores plus proches de ceux qui sont acquis à la rénovation énergétique ;

- Ils se distinguent cependant par une moindre priorité accordée aux autres travaux, la rénovation énergétique s'inscrivant pour eux dans une vision plus globale d'entretien et de conservation de l'immeuble ;
- Ils partagent avec les non-impliqués le constat du caractère coûteux des travaux, mais avec une différence notable : un tiers des copropriétaires non-impliqués déclare ne connaître aucune aide aux travaux, alors que les impliqués sont mieux informés des solutions de financement (13 % d'entre eux seulement déclarent n'en connaître aucune) ;
- La difficulté à se projeter dans ces travaux, et de manière corrélée à y adhérer, apparaît très clairement chez les copropriétaires non-impliqués. Ce constat est d'autant plus frappant qu'ils partagent avec l'ensemble des répondants la conviction du caractère indispensable de la rénovation énergétique.

L'avis sur les travaux de rénovation énergétique selon l'implication dans la vie de la copropriété et la sensibilité exprimée à la rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



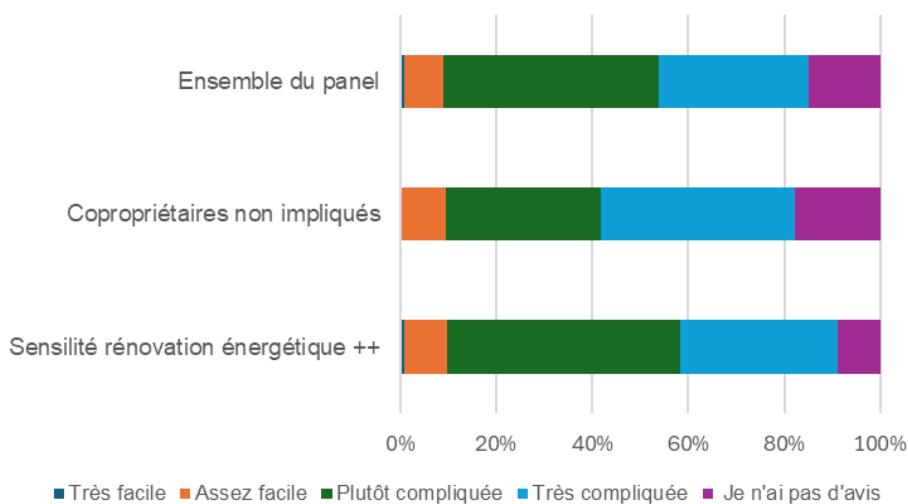
Légende :

- : pas d'implication (absence de suivi de la vie de la copropriété)
- ++ : implication élevée (participation active à la vie de la copropriété)

Un copropriétaire explique que le déficit de connaissance est un facteur puissant de résistance. Membre du Conseil syndical, il relate la nécessité de mobiliser les copropriétaires, perdus face à des aides perçues comme très complexes : « *je vais devoir dire aux copropriétaires d'aller voir l'organisme de L., ça ne sera pas le syndic qui va nous orienter là-dessus* ».

L'avis sur la lisibilité des aides à la rénovation en copropriété selon l'implication dans la vie de la copropriété et la sensibilité exprimée à la rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



Les copropriétaires non-impliqués sont proportionnellement plus nombreux à n'avoir aucun avis sur les aides, en cohérence avec la forte méconnaissance évoquée précédemment.

L'état d'avancement des démarches autour de la rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants

| | |
|---|-------|
| Aucune démarche n'a été entreprise | 31,8% |
| Le syndic a donné les premières informations, mais nous n'avons pas encore réalisé de démarche | 22,3% |
| Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif ou le Diagnostic technique général (DTG) a été réalisé ²⁷ | 12,0% |
| Le Plan pluriannuel de travaux (PPT) a été voté | 5,3% |
| Des travaux ont été votés | 6,4% |
| Des travaux sont en cours ou ont été livrés | 5,3% |
| Sans objet : Mon immeuble est récent et très performant énergétiquement | 6,5% |
| Je ne sais pas | 10,3% |

Pour plus d'une copropriété sur deux (54 %), aucune démarche n'a été réellement entreprise. Ce constat rejoint celui réalisé en 2024 lors de la précédente étude, sur la base d'un échantillon plus restreint²⁸.

En 2024, malgré l'avancée du calendrier réglementaire, seuls 12 % des copropriétés du panel ont réalisé un DPE collectif ou un DTG²⁹.

17 % du panel a mis au vote des travaux, qu'une large majorité a approuvée (soit 80 %). Les travaux sont multigestes.

L'absence d'implication dans la copropriété se traduit surtout par l'abstention. **L'abstention marque une décision de fait subie**, car les travaux de rénovation énergétique sont votés à la majorité de l'article 24, et les abstentionnistes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la majorité.

²⁷ Définition et rôle du DPE collectif, de l'audit énergétique, du DTG, du PPT : voir chapitre 1, page XX

²⁸ Rénovation énergétique : Enjeux, intérêt à agir et adhésion des particuliers, et prise en compte dans les politiques de l'habitat ANIL, mai 2024

²⁹ Voir page 25

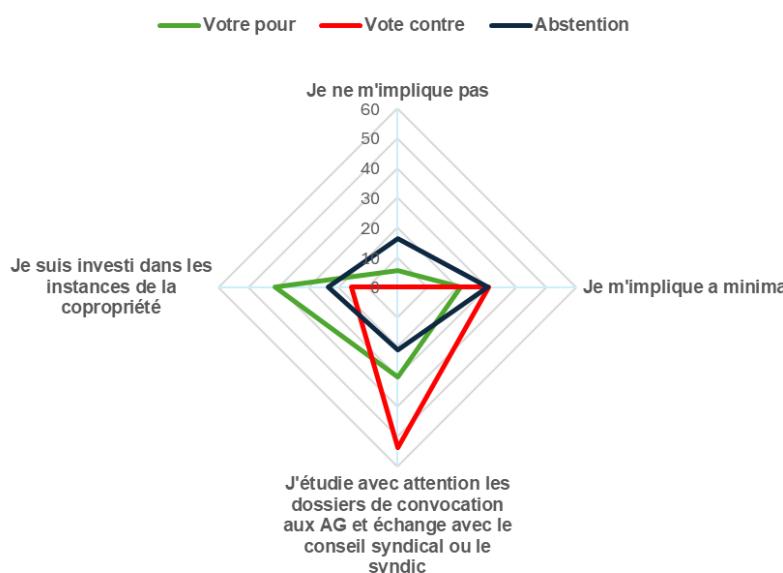
Le vote contestataire est davantage porté par des copropriétaires qui suivent la vie de la copropriété, et le principal motif est économique : ils mettent en cause leur capacité à assumer les quotes-parts des travaux votés.

Le vote favorable a été porté à 72 % par des ménages qui se sont déclarés sensibilisés à la rénovation énergétique. Il est également largement le fait des copropriétaires très investis.

- Il existe une corrélation statistique forte entre un vote favorable et la connaissance de la copropriété, conformément à la boucle implication / connaissance / engagement telle que mise en évidence par les différentes analyses.

Répartition des votes selon le degré de participation à la vie de la copropriété

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



- ✓ Les résultats du modèle statistique identifiant les facteurs favorisant l'implication des copropriétaires constituent une parfaite synthèse des analyses séquentielles. Tout d'abord, un bon niveau de connaissance favorise l'implication, ainsi que la disponibilité : s'impliquer dans une copropriété requiert des ressources techniques et temporelles. La participation aux AG apparaît comme un élément décisif de l'implication, et ceux qui y participent s'intéressent à d'autres aspects de la vie de la copropriété. Aussi, un vote favorable pour la rénovation énergétique est fortement déterminé par une bonne connaissance préalable de la copropriété, ainsi que par la reconnaissance de son utilité : le modèle statistique met en évidence une moindre implication parmi les copropriétaires d'un immeuble récent, en raison de moindres besoins de travaux d'entretien. Contre toute attente, le type de propriétaire ne constitue pas un élément favorisant l'implication. Nous verrons que le public traditionnellement éloigné de la vie de la copropriété, les bailleurs, tend à s'en rapprocher, poussé par les enjeux de la décence énergétique qui créent une forme de sanction à travers son calendrier d'application. La rénovation énergétique agit comme un révélateur du cadre dans lequel les copropriétaires ont réalisé leur investissement immobilier. Autrement dit, elle rappelle qu'il est nécessaire de prendre du temps à comprendre et à s'intéresser à leur copropriété. La loi de 1965 et son décret d'application, mais aussi le règlement de copropriété, définissent un corpus de règles qu'ils doivent s'approprier, et c'est un prérequis indispensable pour piloter la gestion de leur immeuble ... Un peu comme apprendre le "code" avant de passer la « conduite ». Les opérateurs qui accompagnent

les projets de travaux en copropriété le pointent unanimement : la condition de réussite est de mettre en mouvement les copropriétaires, et la première étape est de les former pour les impliquer efficacement.

2.3. Les propriétaires bailleurs : une catégorie en recomposition face à l'impératif de rénover

Un logement en copropriété sur quatre est un logement locatif, et plus de 4 millions de logements locatifs privés sont localisés dans un immeuble en copropriété, soit un logement sur deux du parc locatif. Un deuxième niveau d'exploitation de l'enquête s'est attaché à analyser plus spécifiquement le positionnement des copropriétaires bailleurs au sein du syndicat des copropriétaires dans un contexte où pour une partie d'entre eux, l'application de la réglementation sur la non-décence énergétique invite à rénover énergétiquement leur patrimoine.

Or, pour ces derniers, l'inertie de la prise de décision en copropriété constitue un frein à cette rénovation. Lorsque les impératifs de gestion locative poussent l'intérêt à rénover, il est intéressant d'examiner la manière dont le positionnement des copropriétaires bailleurs évolue. En effet, parmi les indicateurs de fragilité d'une copropriété, était prise en compte la prépondérance des bailleurs au sein du syndicat des copropriétaires. Il s'agit en effet d'une population réputée éloignée des préoccupations d'entretien d'un immeuble dans lequel ils ne vivent pas, peu enclue à voter favorablement des travaux.

En 2025, est-ce que ce constat appelle à davantage de nuances ?

Principales caractéristiques du patrimoine des copropriétaires bailleurs

Les caractéristiques du parc loué de l'échantillon sont très proches des données générales que l'ANIL a pu définir à partir des fichiers fonciers dans une étude récente³⁰. Ils possèdent un patrimoine composé à 73 % de logements de deux et trois pièces, que les trois-quarts d'entre eux gèrent directement. 18 % de la propriété a été acquise au moyen d'un dispositif d'investissement locatif. 38 % des propriétaires le sont depuis plus de 10 ans, ce qui est inférieur à la moyenne observée au plan national. De même, la part de logements locatifs classés F et G reste de 12 %, soit un poids légèrement inférieur à la moyenne national. Le taux de vacance s'élève à 14,6 % de l'échantillon, dont 3,4 % le sont depuis plus d'un an. Les logements E, F et G composent 46 % du parc vacant.

Comparaison avec la population des copropriétaires occupants

| Propriétaires occupants | Propriétaires bailleurs |
|--|---|
| Plus souvent des femmes et des familles monoparentales | Plus souvent des couples |
| Un tiers de retraités | Une population davantage en activité 14 % de TNS |
| Une majorité habitant dans l'urbain, 14 % dans le rural | Un patrimoine urbain |
| Plus présents dans les copropriétés de 10 à 100 lots | Plus présents dans les copropriétés de moins de 10 à 50 lots (30 %) et construites après 2011 (11 %) |
| Des logements souvent plus grands, construits avant 1975 pour près de la moitié | Des logements plus petits et plus souvent récents |
| Près de la moitié ne remboursent plus d'emprunt lié à l'achat du logement | Des charges de copropriétés moins élevées et un taux d'effort moindre (recettes locatives, bénéfices fiscaux et revenus plus élevés) |

³⁰ [Connaître les propriétaires du parc locatif privé et leur patrimoine pour mieux adresser les dispositifs en matière rénovation énergétique](#). ANIL, 2025

Propriétaires bailleurs et décence énergétique : rappel de la réglementation en vigueur

Les logements loués à titre de résidence principale doivent progressivement respecter des exigences de décence énergétique (loi du 6.7.89 : art. 6 / décret n° 2002-120 du 30.1.02 / [Analyse juridique n° 2017-06](#)). Ainsi, le critère de performance énergétique minimale d'un logement décent devra être :

- en France métropolitaine :
 - entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2024 : sous le seuil de 450 kWh/m²/an (énergie finale) ;
 - depuis le 1^{er} janvier 2025 : entre les classes A et F ;
 - à compter du 1^{er} janvier 2028 : entre les classes A et E ;
 - à compter du 1^{er} janvier 2034 : entre les classes A et D.
- en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :
 - à compter du 1^{er} janvier 2028, à la classe F ;
 - à compter du 1^{er} janvier 2031, à la classe E.

Ces échéances concernent les contrats de location signés à l'occasion d'une entrée dans un logement, mais aussi et progressivement ceux qui se reconduisent ou se renouvellent à compter de ces dates (cf. [FAQ « Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques »](#)).

À noter : il n'existe actuellement un cadre pour le DPE qu'en Guadeloupe (DPE-G institué par délibération du CR de Guadeloupe en date du 31.10.19) et en Martinique (DPE-M institué par délibération du CR de Martinique en date du 28.6.13). Pour les autres départements et régions, en l'absence de DPE, il semble que les mesures en lien avec la performance énergétique du logement ne soient pas applicables.

Gel des loyers des logements énergivores (loi Climat et Résilience du 22.8.21 / loi du 6.7.89 : art. 17 à 17-2) :

Depuis le 24 août 2022, le bailleur est soumis à un gel des loyers pour les logements classés F ou G au sens du DPE. Il est impossible d'augmenter le montant du loyer en cas de changement de locataire ou pour le locataire au terme de son contrat et de procéder à la révision du loyer en cours de bail. En outre-mer, cette obligation est en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2024.

Afin de se mettre en conformité avec ces obligations, les bailleurs peuvent réaliser des travaux de rénovation énergétique au sein de leurs parties privatives et/ou solliciter en AG la réalisation de tels travaux dans les parties communes de la copropriété.

L'absence de respect des règles de décence énergétique applicables entraîne les conséquences suivantes.

Tout d'abord, l'Allocation de logement social (ALS) et l'Allocation de logement familial (ALF) ne sont versées ni au locataire, ni au bailleur par les organismes payeurs (Caf/CMSA), qui peuvent la conserver pendant un délai maximal de 18 mois (CCH : L.843-1 à L.843-7 et R.843-2). Au terme de ce délai, le maintien et la conservation de l'allocation de logement peuvent être autorisés à titre exceptionnel et sous conditions, par décision de l'organisme payeur.

Le locataire a tout intérêt, dès le constat d'indécence à solliciter ::

- la réalisation forcée de travaux de mise en conformité, aux frais du bailleur ;
- l'indemnisation éventuelle de son préjudice ;
- la diminution ou suspension du paiement du loyer ;
- la suspension de la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux par le bailleur.

Et en cas de litige, à saisir le tribunal.

Toutefois, le bailleur ne pourra pas être condamné par le juge à la réalisation de travaux permettant le respect d'un niveau minimal de performance énergétique lorsque :

- le logement est en copropriété et le copropriétaire démontre que, malgré ses démarches en vue d'obtenir les autorisations d'AG nécessaires à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal ;

- le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes (décret n° 2002-120 du 30.1.02 : art. 3 ter, issu du décret n°2023-796 du 18.8.23).

À noter : une proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété a été déposée au Sénat le 11 février 2025 ([proposition de loi n°1201 du 11.2.25](#)). Adoptée par le Sénat en première lecture le 1^{er} avril, elle prévoit notamment une présomption de respect des critères de décence, notamment lorsque :

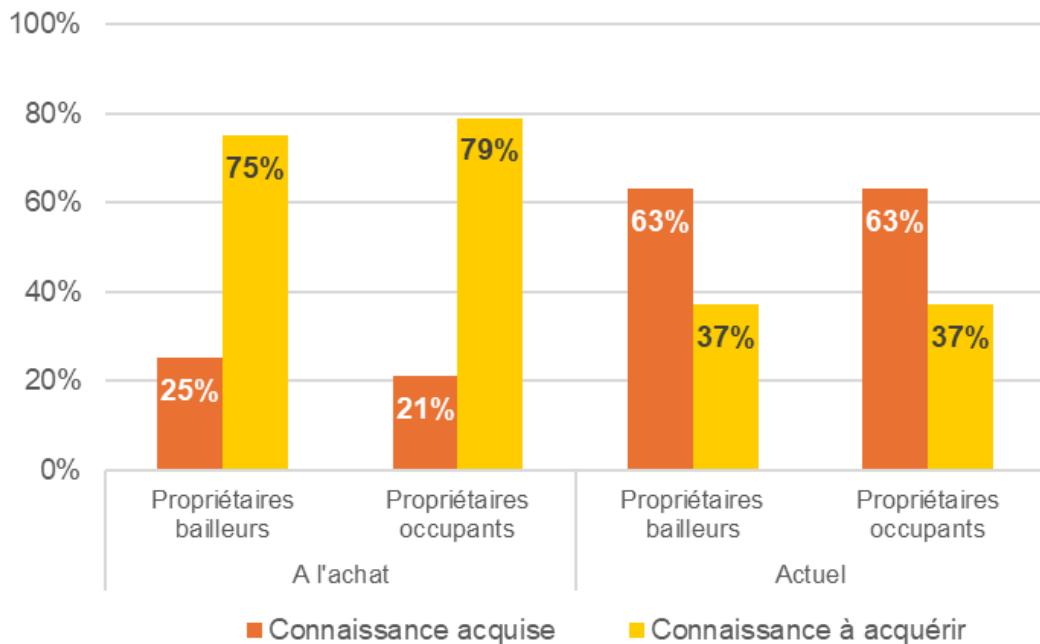
- les travaux devant permettre d'atteindre le niveau de performance minimal s'étant révélés impossibles en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ou ayant été refusés par une décision administrative ou par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires datant de moins de trois ans, le propriétaire peut démontrer qu'il a réalisé tous les travaux d'amélioration de la performance énergétique possibles au regard de ces contraintes (dans des conditions qui seraient définies par décret) ;
- le logement est situé dans un immeuble en copropriété et le syndicat de copropriétaires a conclu un contrat reposant sur un audit énergétique, un diagnostic de performance énergétique, un diagnostic technique global ou un projet de plan pluriannuel de travaux et portant sur des travaux de nature à permettre d'atteindre le niveau de performance minimal précité. Ce niveau de performance est alors réputé atteint jusqu'à la réalisation des travaux, dans la limite d'un délai raisonnable qui ne peut excéder cinq ans à compter de la conclusion du contrat en question ;
- le DPE établi pour l'ensemble du bâtiment d'habitation collective dans lequel est situé le logement permet d'établir que le bâtiment atteint le niveau de performance minimal applicable.

2.3.1. Un éloignement des propriétaires bailleurs de la vie de la copropriété

- Une meilleure maîtrise initiale des connaissances de base que les propriétaires occupants

L'état des connaissances sur la copropriété à l'achat et au moment de l'enquête

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



Un quart des copropriétaires bailleurs estime avoir une bonne connaissance de ce qu'emporte une copropriété au moment de leur investissement. Cela peut sembler relativement modeste au regard des coûts et des obligations qu'implique le statut de la copropriété sur la bonne conservation et la rentabilité locative de leur investissement. Mais l'écart reste cependant significatif comparé aux propriétaires

occupants, dont huit sur dix confessent leur (relative) ignorance au moment de l'achat. La pratique de la copropriété réaligne le niveau de connaissance, qui semble se heurter à un plafond de verre : une méconnaissance durable de la gouvernance de la copropriété pour un copropriétaire sur quatre, qu'ils soient bailleurs ou occupants.

Comme vu précédemment, la ligne de démarcation reste celle du DPE : le taux de méconnaissance du DPE du logement des copropriétaires occupants est de 35 %, tandis qu'il est de 19,7 % pour les bailleurs, directement concernés par l'impact du DPE sur la qualification de logement décent.

- Des indicateurs d'implication moindres que ceux des propriétaires occupants, une proximité avec les propriétaires de résidences secondaires en copropriété

La prédominance de bailleurs au sein d'une copropriété a été longtemps perçue comme un signe de fragilité, compte tenu d'un désintérêt observé pour le fonctionnement de l'immeuble et de la distance avec la vie quotidienne de la copropriété. Plusieurs des acteurs de l'accompagnement interrogés convergent avec ces constats, bien que leurs propos restent plutôt nuancés.

« Il y a un déterminant : la répartition entre PO et PB au sein de la copropriété. Une majorité de PB est corrélée avec l'abstention. Avec des multipropriétaires, plus nombreux dans les grandes copros, ça crée des déséquilibres. »

Acteur de l'accompagnement

« Au-delà des moyens, il y a des dynamiques patrimoniales différentes pour les propriétaires occupants et les bailleurs. Avec le dispositif Pinel, des communes sont éligibles sans que la collectivité ait la main. Les collectivités n'y arrivaient pas du tout. C'est aussi un sujet pour les bailleurs qui achètent sur plan. Le conseiller en patrimoine leur explique ce que ça rapporte sans se soucier du logement (...). Le statut de PB est un facteur, mais certains peuvent bien faire les choses. Ce n'est pas juste le statut qui compte. »

Acteur institutionnel

Indicateurs d'implication comparés entre les trois statuts d'occupation

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants

| | Propriétaires bailleurs | Propriétaires de résidences secondaires | Propriétaires occupants |
|--|-------------------------|---|-------------------------|
| Méconnaissance de l'immatriculation | 32 % | 34 % | 28 % |
| Non participation aux AG | 11 % | 16 % | 4 % |
| Représentation en cas d'absence | 63 % | 57 % | 60 % |
| Participation assidue | 37 % | 30 % | 55 % |
| <i>Implication dans la vie de la copropriété :</i> | | | |
| - | 13 % | 12 % | 9 % |
| + | 65 % | 65 % | 50 % |
| ++ | 23 % | 23 % | 41 % |

Légende :

- : pas d'implication (absence de suivi de la vie de la copropriété)
- + : implication normale (suivi de la vie de la copropriété)
- ++ : implication élevée (participation active à la vie de la copropriété)

Les données de l'enquête par questionnaire confirment le fait que les propriétaires bailleurs se maintiennent généralement à distance de la copropriété : ce constat constitue une acceptation largement partagée. En effet, les indicateurs ci-dessous confirment une moindre connaissance de la vie administrative de la copropriété, à travers une faible connaissance de l'immatriculation de la copropriété,

par exemple. Ils sont aussi proportionnellement plus nombreux à déclarer ne pas assister aux Assemblées générales et à ne pas s'impliquer dans la vie de la copropriété. À cet égard, les scores sont très proches de ceux des propriétaires en résidences secondaires, qui n'occupent pas la copropriété à titre de résidence principale et habitent souvent loin.

« Il y a une grosse majorité de bailleurs, qui ne sont pas du tout investis. Il y en deux en AG. Ca a toujours été pareil, à l'époque, on était même que 7 propriétaires occupants. Le problème, c'est quand il y a des résolutions à voter qui nécessitent une majorité particulière. Par exemple, c'est arrivé deux fois pour changer de syndic qu'il faille contacter les gens, d'argumenter et leur expliquer ce qu'il se passe. Ils suivent de très loin. »

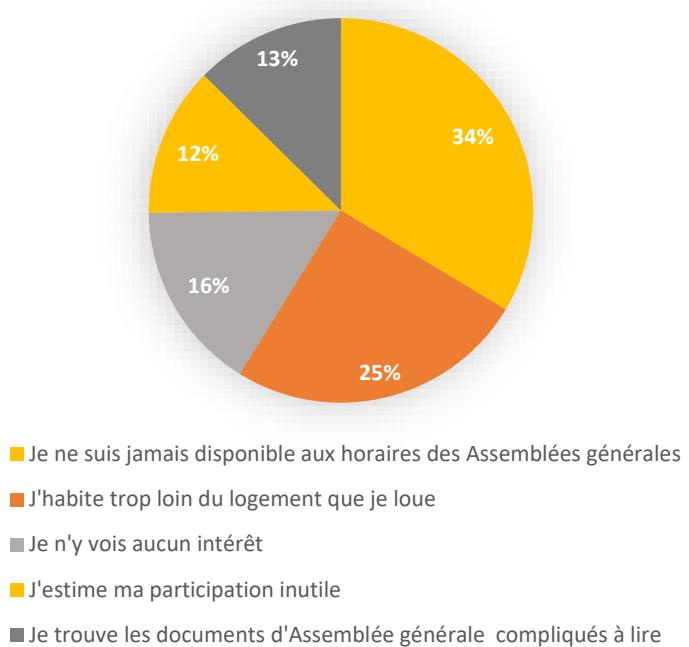
Propriétaire bailleur, copropriété de 21 à 50 lots

Mais cette absence d'implication et le désengagement restent à nuancer.

La non-participation aux AG est très largement justifiée par une absence de disponibilité aux horaires de la réunion et l'éloignement du bien. Si le manque de disponibilité ne distingue pas les statuts d'occupation, celui de l'éloignement géographique est, de manière évidente, fréquemment évoqué, alors même que la possibilité d'assister à distance aux AG a été rendu possible et cadré réglementairement³¹. Cela constitue un dénominateur commun avec les résidences secondaires.

Répartition des motivations de non-participation à l'Assemblée générale pour les propriétaires bailleurs

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 119 répondants



Les bailleurs se font représenter en AG dans des proportions comparables, voire légèrement supérieures aux copropriétaires occupants (63 % contre 60 %). Selon certains acteurs de l'accompagnement, c'est d'ailleurs cette possibilité de représentation qui permet aux bailleurs de maintenir un certain niveau d'implication dans la copropriété, favorisant une forme de suivi y compris à distance. Parmi les 65 % s'intéressant à la vie de la copropriété, ils sont proportionnellement plus nombreux à étudier les dossiers de convocation aux AG et à échanger avec le conseil syndical et le syndic, à savoir : 30 %, soit 6 points de plus que les propriétaires de résidences secondaires et les propriétaires occupants. Ils peuvent se positionner en personnes ressources, voire en vigie, dans un souci de conservation de la qualité d'un investissement locatif qu'ils refusent de voir se dégrader.

³¹ Voir focus ci-après sur la dématérialisation de la présence aux AG

« Je possède plusieurs logements en location, dont trois en copropriété dans deux copropriétés différentes. Il y a des freins, comme le fait de pouvoir se libérer à cause des contraintes professionnelles. Je suis obligé de communiquer mes indisponibilités deux mois avant, mais les AG ne sont pas prévues deux mois à l'avance. Si j'avais la possibilité, j'irais à chaque AG, mais j'ai peu de possibilités de le faire. Ce qui est important, c'est de bien suivre le budget prévisionnel, car il y a beaucoup de frais, et c'est compliqué en investissement locatif. (...) Il est important d'être attentif, car beaucoup de choses peuvent dévier si on n'y fait pas attention. Même quand on n'est pas présent, il faut faire attention. Il faut aussi voter par correspondance, surveiller les comptes de la copropriété avec les factures des fournisseurs, et parfois trouver d'autres prestataires que ceux proposés par le syndic. »

Propriétaire bailleur, copropriété de 11 à 20 lots

Ce témoignage résonne avec des retours d'opérateurs, qui soulignent le changement de posture de certains propriétaires bailleurs, en particulier ceux qui sont en relative proximité géographique de leur bien, dès lors que la copropriété est amenée à s'engager dans un projet de rénovation énergétique : ils communiquent davantage avec le conseil syndical, recherchent des informations, contrôlent davantage, voire conseillent et négocient.

Participation à distance et vote par correspondance

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a introduit la possibilité d'assister à l'AG à distance. Les copropriétaires ont la possibilité d'y participer par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, comme par exemple des conférences téléphoniques. Elle a également prévu la possibilité de voter par correspondance avant la tenue de l'AG, au moyen d'un formulaire ([loi du 10.7.65 : art. 17-1 A](#)).

Participation à distance

Concernant les modalités de la participation à distance, le texte prévoit que l'AG décide des moyens et supports techniques permettant la participation à distance aux AG, et des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant, sur la base de devis transmis. Leur coût est à la charge du syndicat des copropriétaires ([décret du 17.3.67 : art.13-1, al. 2](#)). Cette modalité est en vigueur depuis le 29 juin 2019.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces modalités doivent à minima permettre aux copropriétaires de s'exprimer de vive voix ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'AG à distance en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la tenue de la réunion ([décret du 17.3.67 : art. 13-2](#)). Lorsque ces conditions sont remplies, les copropriétaires participant à distance peuvent voter.

Si le copropriétaire est représenté, son mandataire a également la possibilité de participer à l'AG à distance. Il semblerait que peu de copropriétés aient en pratique mis en place ces modalités de participation à l'AG (difficultés de s'assurer de l'identité des copropriétaires, incidents techniques, coûts, etc.). C'est la raison pour laquelle le régime d'exception ouvrant la tenue des AG à distance pendant la crise du Covid-19 a été créé, permettant la tenue des AG à distance malgré l'absence de vote en AG sur ce point. Pour mémoire, en raison du contexte sanitaire lié au Covid-19, l'ordonnance du 25 mars 2020 avait reconnu, à titre dérogatoire, la possibilité pour les syndics d'organiser les AG entièrement à distance et ce jusqu'à la fin du mois suivant la fin de l'état d'urgence.

Vote par correspondance

Depuis le 4 juillet 2020, les copropriétaires ont la possibilité de voter par correspondance au moyen d'un formulaire type (établi par [l'arrêté du 2.7.20](#)).

Le formulaire doit impérativement être joint à la convocation ([décret du 17.3.67 : art. 9](#)).

Il peut être adapté et complété par le syndic sans toutefois qu'aucune des mentions du modèle ne puisse être supprimée.

Pour être pris en compte lors de l'AG, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion ([décret du 17.3.67 : art. 9 bis](#)).

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'AG, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

En pratique, les syndics ont mis en œuvre des adaptations du formulaire, tout en respectant l'arrêté, pour prendre en compte l'éventualité d'un recours à la passerelle, ou le choix entre plusieurs candidats ou entre plusieurs devis, ou pour y mentionner les noms des candidats déclarés au conseil syndical.

Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'AG, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire (loi du 10.7.65 : art. 14-1).

2.3.2. Une implication stimulée par les enjeux de rénovation énergétique

Comme déjà évoqué, le taux de sensibilisation à la rénovation énergétique est un peu plus élevé chez les bailleurs que parmi les autres catégories de copropriétaires. Ils sont 58 % à se dire sensibilisés à la rénovation énergétique, soit 2 points de plus que les copropriétaires occupants et 5 points de plus que les copropriétaires d'une résidence secondaire.

Les leviers de sensibilisation à la rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants

| | Propriétaires bailleurs | Propriétaires de résidences secondaires | Propriétaires occupants |
|---|-------------------------|---|-------------------------|
| Par le syndic | 33 % | 30 % | 32 % |
| Par des campagnes d'information | 20 % | 20 % | 23 % |
| A cause de la réglementation récente sur les logements à faible performance énergétique | 20 % | 17 % | 15 % |
| A cause de la hausse des coûts de l'énergie | 12 % | 16 % | 13 % |
| Par le conseil syndical | 8 % | 7 % | 10 % |
| Par d'autres copropriétaires ou voisins | 8 % | 10 % | 8 % |

Les réponses valident :

- l'importance de la communication du syndic, qui s'appuie sur les campagnes d'information ;
- un rapport à la rénovation énergétique des propriétaires bailleurs davantage normé par la réglementation sur la non-décence énergétique, moins sensibles à la hausse du coût de l'énergie que les occupants permanents ou occasionnels ;
- une plus forte déconnexion avec les autres copropriétaires et avec le conseil syndical, qui est une instance de proximité. Ce dernier point est d'ailleurs illustré par le constat suivant d'un bailleur.

« Très honnêtement je ne connais pas d'autres copropriétaires, je les côtoie seulement en AG. Je n'ai pas de difficultés, je viens aux AG, je demande des renseignements aux voisins. »
Propriétaire bailleur, copropriété de 51 à 100 lots.

- Une plus forte mobilisation des bailleurs au moment du vote des travaux de rénovation énergétique

Les copropriétaires dont la copropriété est arrivée au stade des travaux ont voté favorablement en très grande majorité, et à 100 % pour ceux dont le logement est classé E, F et G. Ils sont proportionnellement plus nombreux à voter « pour » les travaux de rénovation énergétique que les copropriétaires occupants.

Les votes en faveur des travaux de rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 322 répondants

| | Propriétaires bailleurs | Propriétaires occupants |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Vote pour | 84 % | 78 % |
| Vote contre | 4 % | 11 % |
| Abstention | 12 % | 11 % |

L'application du calendrier de non-décence énergétique constitue une motivation puissante. Pour les acteurs de l'accompagnement, ces évolutions législatives incitent fortement les bailleurs à soutenir des travaux de rénovation énergétique à l'échelle de la copropriété, et à s'impliquer davantage dans les projets collectifs afin d'y défendre leurs intérêts.

« *Les bailleurs sont plus favorables aux travaux de rénovation du fait de la réglementation (...). À l'époque, je trouvais que les bailleurs étaient désintéressés dans les projets, alors que maintenant ils sont quand même plus impactés avec la réglementation, clairement, avec le DPE.* »
 Acteur de l'accompagnement

Mais d'autres éléments peuvent faciliter leur vote. Ils possèdent en moyenne un parc plus petit, comme vu précédemment. Cela se traduit par des tantièmes plus réduits, et donc, une quote-part de travaux plus contenue. C'est aussi d'éventuels avantages fiscaux qui peuvent participer de la motivation financière des bailleurs.

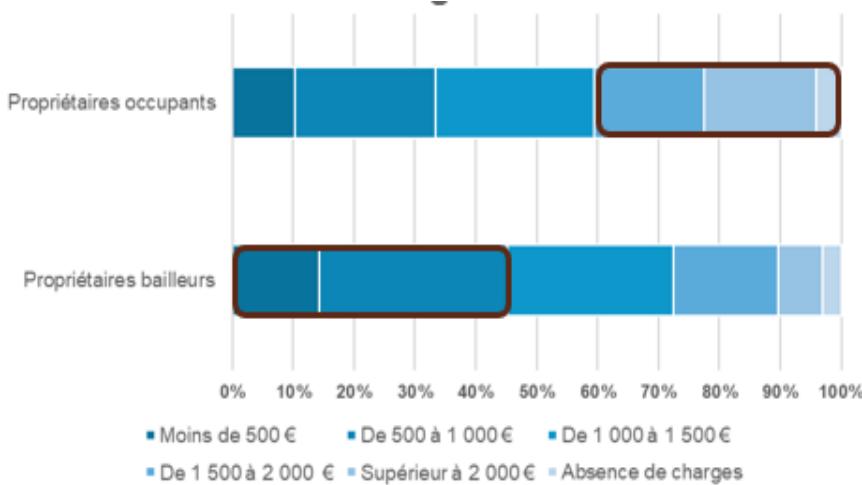
« *Les propriétaires occupants ont souvent des tantièmes et millièmes supérieurs, ils ont des logements plus grands que les bailleurs en général (...). La question est plutôt de savoir quel impact ils vont avoir sur la note. Les autres bailleurs, en fonction de la fiscalité, ils peuvent déduire des charges, mais les propriétaires occupants ne peuvent pas. C'est plutôt les tantièmes ou millièmes qui font qu'ils vont adhérer ou non.* »
 Acteur de l'accompagnement

Le graphique ci-dessous montre la répartition du montant des quotes-parts par tranche de 500 € pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : 45 % des copropriétaires bailleurs s'acquittent de charges courantes inférieures à 1 000 € par an, alors que c'est le cas d'un peu plus de 30 % des copropriétaires occupants. À l'inverse, 40 % des copropriétaires occupants sont redevables de charges annuelles supérieures à 1 500 €, pour seulement 18 % des copropriétaires bailleurs.

Mais le poids dans la décision collective est également proportionnel aux tantièmes qui fondent la répartition des quotes-parts de charges courantes et exceptionnelles.

Répartition des quotes-parts annuelles en fonction de leur montant pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



Le rapport de force donne donc l'avantage aux propriétaires occupants dans le vote, et l'avantage économique aux propriétaires bailleurs pour la soutenabilité financière, qui présentent par ailleurs des revenus plus élevés, comme il en ressort du graphique ci-après.

Croisement entre montant mensuel de l'emprunt et revenus annuels nets / comparaison propriétaires bailleurs et propriétaires occupants

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants

| Propriétaires bailleurs | | Montant mensuel de l'emprunt | | | |
|-------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| | | Moins de 500€ | Entre 500€ et 1 000€ | Plus de 1 000€ | Plus d'emprunt |
| Revenus annuels nets | Moins de 30 000 € | 4 % | 6 % | 1 % | 15 % |
| | Plus de 30 000€ | 7 % | 21 % | 6 % | 22 % |

| Propriétaires occupants | | Montant mensuel de l'emprunt | | | |
|-------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| | | Moins de 500€ | Entre 500€ et 1 000€ | Plus de 1 000€ | Plus d'emprunt |
| Revenus annuels nets | Moins de 30 000 € | 5 % | 14 % | 1 % | 19 % |
| | Plus de 30 000€ | 2 % | 15 % | 10 % | 17 % |

Les copropriétaires bailleurs, en moyenne plus âgés, sont davantage arrivés au bout du remboursement de leur emprunt. Par ailleurs, le taux d'endettement est moindre, et les mensualités sont par ailleurs compensées en tout ou partie par les loyers : la distribution des mensualités est davantage centrée dans un intervalle de 500 à 1.000 €, qui correspond globalement à la distribution des loyers du parc privé. Ils ont donc en théorie davantage de marges de manœuvre pour financer des charges supplémentaires pour valoriser leur patrimoine.

« Je n'ai pas de difficultés particulières pour financer les travaux, le bien aura pris de la valeur. Pour financer le logement, j'ai un emprunt et des fonds propres pour le financement des travaux à venir. »

Propriétaire bailleur, copropriété de 51 à 100 lots

Ce déséquilibre est ainsi résumé par un copropriétaire bailleur :

« Les travaux sont discutés depuis plusieurs années, mais le coût est un obstacle. Beaucoup de copropriétaires n'ont pas les moyens de dégager les fonds nécessaires. Ces travaux restent souvent à l'ordre du jour, mais au stade de projet. L'audit énergétique va être réalisé, et d'autres attendent de voir les résultats pour savoir quelle solution choisir. Ça reste en projet (...). Si les aides représentent un montant important, elles deviendraient un élément déterminant dans la décision de faire des travaux. »

Propriétaire bailleur, copropriété de 11 à 20 lots

Les propriétaires bailleurs rencontrés lors des entretiens semi-directifs laissent cependant transparaître le poids des exigences de décence énergétique et la recherche de solutions de contournement de la décision collective pour améliorer la performance du logement. L'un d'entre eux admet avoir déjà fait des travaux « rustines » devant les échéances du calendrier d'application de la décence énergétique :

« Je ne souhaitais pas attendre l'échelle de la copro, là, c'était le minimum, pour remettre en bon état la menuiserie (...). Avec la réglementation, si on n'avait pas été obligés, je ne l'aurais pas fait. Je n'aurais pas fait tout seul dans mon coin. On a fait a minima ce qui était possible de faire à l'échelle de l'appartement, avec le changement des fenêtres pour du double vitrage et des volets solaires. »

Propriétaire bailleur, copropriété de 51 à 100 lots

Plusieurs acteurs de l'accompagnement racontent avoir rencontré des propriétaires bailleurs s'affranchissant de l'AG de copropriété pour réaliser des travaux à l'échelle du logement qu'ils louent, afin d'entrer en conformité avec les exigences de décence énergétique. Pour autant, dans certains cas, cette solution n'est pas envisageable compte tenu des caractéristiques techniques du bien qui imposent la nécessité de travaux à l'échelle de la copropriété, et non pas uniquement du logement. C'est par exemple le cas de petits logements dans lesquels une isolation par l'intérieur ferait perdre une certaine surface qui sortirait le bien de la superficie exigée par la loi Carrez, et donc, créerait un critère de non-décence.

« Sur la rénovation énergétique, on a des questions par des propriétaires bailleurs qui ont une marge de manœuvre limitée en travaux privatifs pour gagner en étiquette énergétique (...). Pour les propriétaires bailleurs, les échéances sont très proches, mais derrière, il faut une démarche plus ambitieuse pour atteindre une rénovation performante. »

Acteur de l'accompagnement

Les travaux d'isolation thermique / toiture et plancher par les copropriétaires directement concernés

La loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement dite loi « Habitat dégradé », a introduit dans la loi du 10 juillet 1965 la possibilité pour chaque copropriétaire de faire réaliser, à ses frais et sous conditions, des travaux d'isolation thermique de la toiture qui affecteraient les parties communes de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 25-2-1). Les copropriétaires concernés doivent transmettre leur projet au syndic, afin qu'il soit soumis au vote de la prochaine AG.

L'article 25-2-1 de la loi de 1965 prévoit que le vote des travaux proposés est alors soumis aux règles de majorité « prévues aux articles 25 et 25-1 » et que « la convocation d'une éventuelle nouvelle assemblée générale est aux frais des seuls copropriétaires demandeurs ».

Cette rédaction implique que les copropriétaires puissent solliciter la réunion d'une nouvelle AG consacrée à leur demande si la majorité requise n'était pas recueillie. Toutefois, l'article 25-1, qui prévoit cette possibilité de seconde AG, ne vise que les travaux de rénovation énergétique prévus au f de l'article 25. Une clarification du texte est donc nécessaire pour que la convocation d'une nouvelle AG puisse être organisée dans ce cadre.

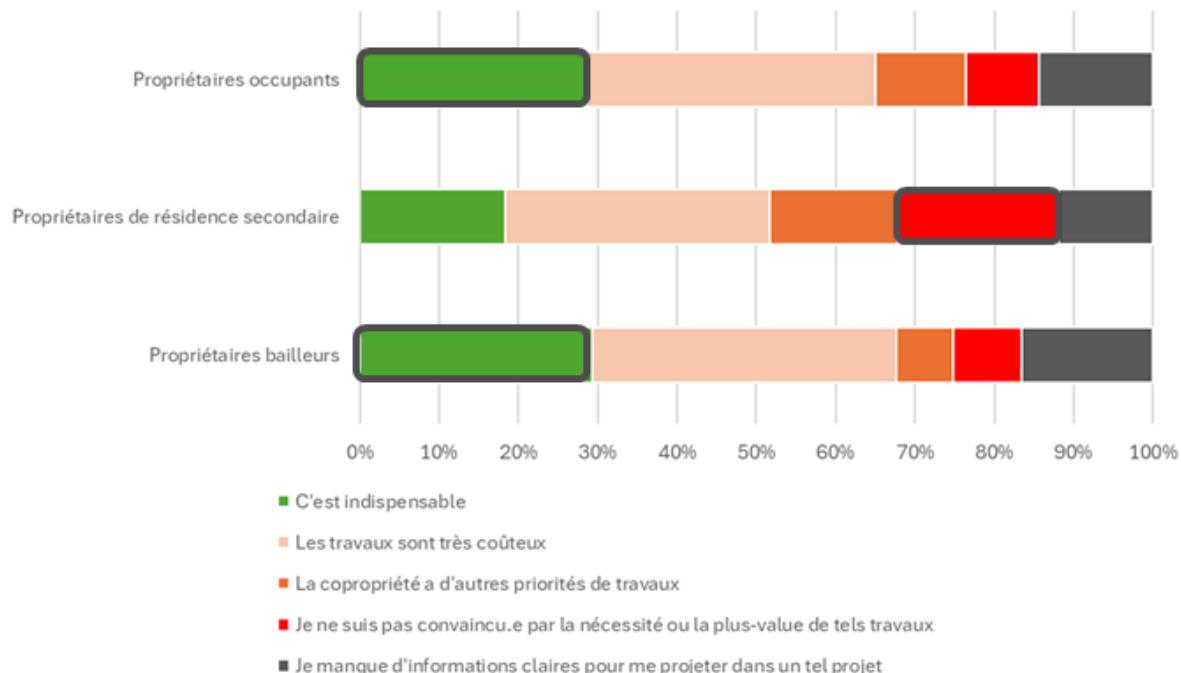
2.3.3. Une adhésion à la rénovation énergétique qui ne ruisselle pas sur d'autres types de travaux

Lorsqu'on demande aux copropriétaires bailleurs leur avis sur la rénovation énergétique, leur réponse converge avec celles des copropriétaires occupants : ils jugent les travaux de rénovation énergétique aussi indispensables dans des proportions similaires à celles des copropriétaires occupants, et partagent le même sentiment de manque d'information pour mener à bien un projet collectif. Ce sont finalement les copropriétaires de résidences secondaires qui se tiennent davantage à distance de la rénovation énergétique, dont ils ne tirent aucun bénéfice : pas d'enjeux de location et de faibles besoins énergétiques. Ils sont plus sensibles aux travaux relevant du confort résidentiel.

Tous convergent en revanche sur la cherté de tels travaux. La perception de ces coûts peut être particulièrement négative pour les propriétaires bailleurs dans certains

Quel est votre avis sur les travaux de rénovation énergétique ?

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



Par ailleurs, il apparaît nettement que les propriétaires bailleurs considèrent bien moins indispensables la réalisation d'autres travaux concernant le confort résidentiel des résidents permanents ou occasionnels, comme l'équipement de bornes électriques ou la rénovation des parties communes ou des ascenseurs. L'adhésion aux travaux de rénovation énergétique semble de surcroît forcée, comme en témoignent plusieurs copropriétaires bailleurs interrogés.

« *La plupart des copropriétaires partagent mon avis sur ces travaux : ils les feront contraints et forcés, mais il n'y a pas d'enthousiasme. On est contraints pour pouvoir continuer à louer nos logements. C'est une contrainte de plus qui pèse sur nous.* »

Propriétaire bailleur, copropriété de 11 à 20 lots

Part de répondants estimant que la copropriété présente d'autres besoins de travaux

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants

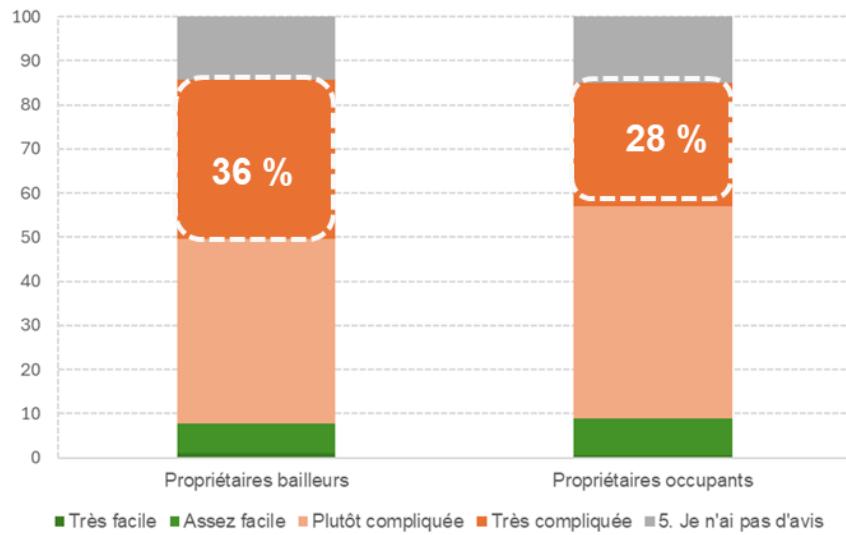
| | |
|---|------|
| Propriétaires bailleurs | 40 % |
| Propriétaires de résidences secondaires | 46 % |
| Propriétaires occupants | 53 % |

- Des copropriétaires bailleurs pas si mal informés... mais une perception d'une plus lourde complexité

Les copropriétaires bailleurs sont moins nombreux à déclarer ne connaître aucune aide à la rénovation énergétique : ils sont 18 % à s'avouer ignorants, contre 22 % pour les copropriétaires occupants et 27 % pour les copropriétaires de résidences secondaires. Ils citent en outre cinq aides en moyenne, alors que les propriétaires occupants et les propriétaires de résidences secondaires en connaissent respectivement 3 et 4 en moyenne. Mais les copropriétaires occupants ont une meilleure connaissance des aides à disposition de la copropriété que les autres catégories de propriétaires : ils citent plus fréquemment MPR copro et Eco-PTZ copro.

Perception de la facilité de compréhension des aides publiques

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



Enfin, les copropriétaires bailleurs tendent à davantage qualifier de très difficile la bonne compréhension des aides publiques. Il est probable que les exigences de décence énergétique aux propriétaires bailleurs pèse sur l'impression de complexité des dispositifs publics en faveur de la rénovation énergétique. Cette impression de difficulté se corrèle avec une plus grande expression de manque d'information claire pour se projeter : « *Les dispositifs d'aides évoluent chaque année, et les critères d'attribution changent en permanence, relate un copropriétaire bailleur. Il n'y a pas de visibilité, donc, on ne peut pas prévoir en comptant sur ces aides. On ne peut pas se projeter avec certitude.* »

Ils réitèrent, comme de nombreux particuliers, un besoin de stabilité et de lisibilité.

Certains acteurs de l'accompagnement soulignent cependant des formes de réticence chez certains propriétaires bailleurs, qui continuent à percevoir les évolutions liées aux aides comme le signe de l'évolution potentielle de la réglementation sur la performance énergétique. De même, ce manque de

stabilité peut générer des comportements attentistes de la part de bailleurs qui ne sont pas parvenus à trouver de solution leur convenant pour se conformer à leurs obligations. Cela laisse présager des ventes supplémentaires de logements énergivores, renforçant les enjeux autour du moment de leur acquisition.

« Les bailleurs propriétaires de logement en F ou G savent qu'ils ne peuvent pas louer, ou ne pourront plus ; ils sont plutôt en train d'essayer de vendre. On risque d'avoir des nouveaux, qui eux voudront faire des travaux. »

Acteur de l'accompagnement

Pas plus d'intention de vente que les propriétaires occupants, mais des motivations bien différentes

18 % des copropriétaires bailleurs déclarent une intention de vente dans les deux prochaines années, soit un point de plus que les copropriétaires occupants du panel.

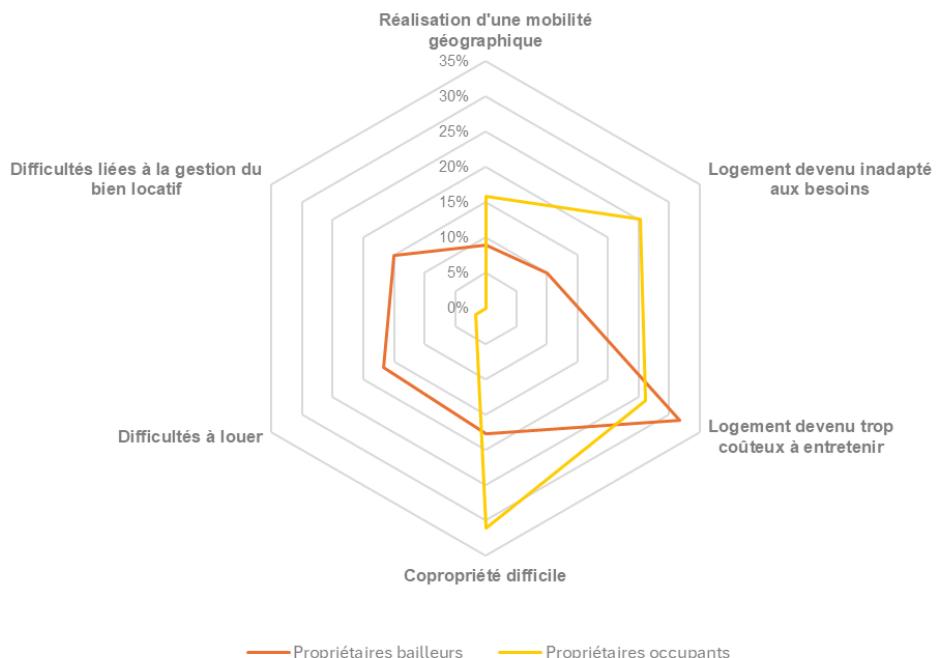
Le coût de l'entretien et les difficultés à louer et/ou gérer le bien sont mentionnées comme les motifs récurrents de vente, alors que la poursuite du parcours résidentiel et les difficultés au sein de la copropriété sont les raisons les plus fréquemment citées par les copropriétaires occupants.

Les logements visés par le calendrier d'application de la non-décence énergétique sont surreprésentés dans les intentions de vente de logements locatifs : ils en représentent un sur deux. Ce constat se croise avec d'autres observations réalisées par le réseau des ADIL : hausse des consultations pour les congés donnés par le bailleur en 2023 et réduction des panels pour les collectes de références loyers en 2024 et 2025 consécutives à de nombreuses ventes, etc. La prévalence de la « copropriété difficile » dans les réponses des bailleurs relate également une mise en mouvement compliquée pour aboutir à des décisions de travaux de rénovation énergétique, que les mutations peuvent amplifier.

« Comme je fais de l'investissement locatif, je ne souhaite pas revendre, mais il y a eu beaucoup de transactions. Certains copropriétaires qu'on voyait avant ne sont plus présents. Cela peut compliquer les décisions, car les nouveaux arrivants ne sont pas forcément au courant des échanges précédents et se sentent moins concernés. »
Propriétaire bailleur, copropriété de 21 à 50 lots

Répartition des motifs de ventes comparée entre les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



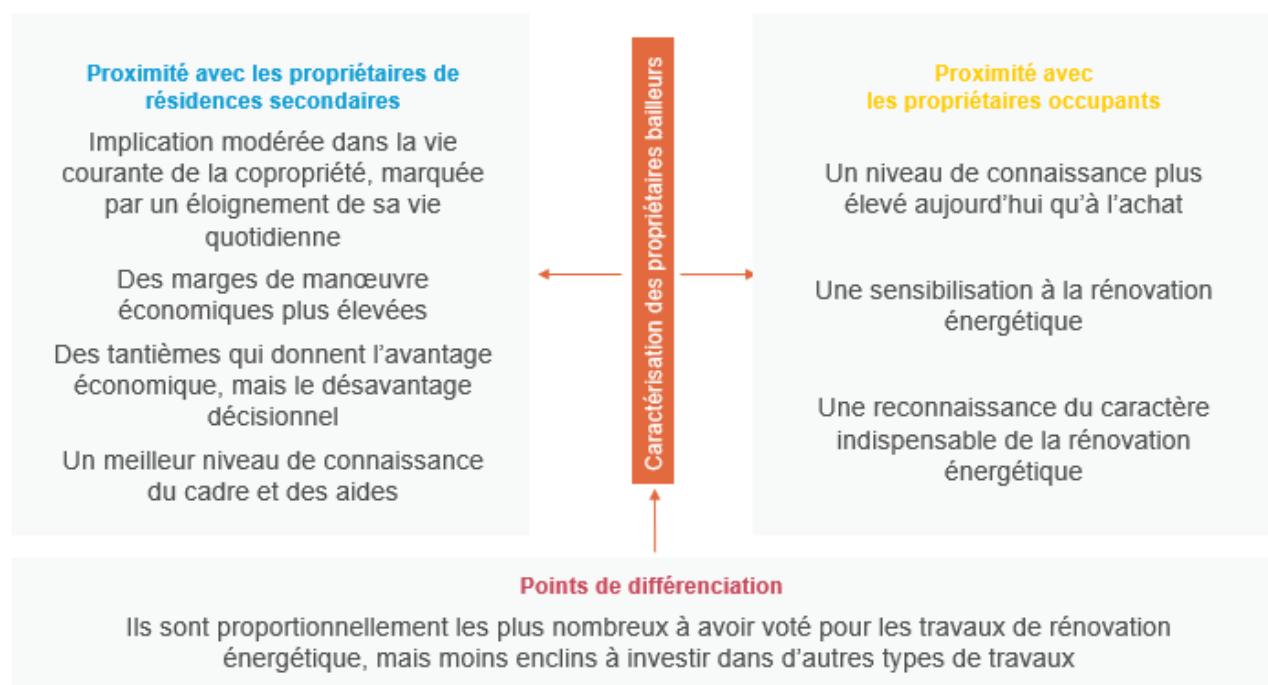
- La rénovation énergétique, fait évoluer l'implication des copropriétaires bailleurs en matière de travaux, dont l'intérêt à agir peut constituer un point d'appui de l'accompagnement des copropriétés. Mais cet intérêt ne ruisselle pas sur les autres besoins de travaux, bien que la rénovation énergétique soit une composante d'un projet de conservation et d'amélioration du bâti, dont le syndicat des copropriétaires a la pleine responsabilité.

Le schéma ci-dessous propose une illustration des grandes tendances mises en évidence par l'enquête. Les bailleurs entretiennent une forte proximité avec les propriétaires de résidences secondaires sur les plans socio-économique et patrimonial d'une part, et d'autre part, par l'éloignement des enjeux quotidiens de la copropriété.

L'adhésion à la rénovation énergétique constitue une ligne de partage, qui les rapprochent des propriétaires occupants sur le besoin de rénovation énergétique de la copropriété. Ces derniers restent plus ouverts à la valeur verte de leur logement et sensibles à la hausse des coûts de l'énergie, mais empêchés par des marges de manœuvre économiques plus limitées.

L'engagement dans les travaux reste cependant circonscrit à la rénovation énergétique, dont la perception demeure fortement normée par des obligations réglementaires, alors que les autres catégories de copropriétaires élargissent le besoin de travaux à l'amélioration de leur cadre de vie (confort résidentiel, sauvegarde de l'immeuble).

Positionnement relatif des propriétaires bailleurs vis-à-vis des copropriétaires de résidences secondaires et des copropriétaires occupants



Les différents types de travaux

Les travaux d'amélioration / travaux d'entretien : notion / mode de répartition des charges

Bien que la loi ne définisse pas la notion de « travaux d'entretien », ils peuvent être décrits comme les travaux nécessaires au maintien en état et au bon fonctionnement de la copropriété.

Il peut s'agir par exemple de :

- la rénovation d'une cage d'escalier ([Cass. Civ III : 8.7.98, n°96.21629](#)) ;
- la pose de poteaux anti-stationnement ([Cass. Civ III : 17.12.13, n° 12-25.269](#)) ;
- les travaux de couverture de la toiture, même s'ils nécessitent la dépose de la couverture (CA Grenoble : 29.4.08, n° 06/0099) ;
- la taille ou l'abatage d'arbres pour des raisons de sécurité ([CA Paris : 10.5.17, n° 15/03175](#)).

Les travaux dits « de conservation » ont pour objet la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants de l'immeuble. Il s'agit des travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux, ainsi que des travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement.

La notion de « travaux d'amélioration » n'est pas non plus définie par la loi du 10 juillet 1965, qui évoque simplement quelques exemples, tels que (loi du 10.7.65 : art. 30) :

- la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants (exemple : l'aménagement des parkings communs) ;
 - l'adjonction d'éléments nouveaux (telle la création d'un ascenseur) ;
 - l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun (la réfection de la loge du concierge, ...) ;
 - la création de locaux affectés à l'usage commun (exemple : la création d'un local poubelle).
- Faute de définition légale, certains travaux, dits « mixtes » (comportant à la fois de l'entretien et de l'amélioration), peuvent être difficiles à qualifier. Tel peut notamment être le cas lorsque des travaux d'entretien sont accompagnés par l'adjonction d'éléments nouveaux, par exemple le remplacement d'une chaudière à charbon vétuste par une chaudière à gaz, ou le remplacement d'un ascenseur hors d'usage par un ascenseur conforme aux techniques modernes.

Or, la qualification des travaux est essentielle pour déterminer la majorité applicable au vote des travaux, ainsi que le mode de répartition des charges.

Ces notions font donc l'objet d'une appréciation au cas par cas par les juges du fond en cas de litige ([Cass. Civ III : 24.5.05, n°04-13566](#)). Ces derniers apprécieront notamment la finalité première des travaux, ainsi que leur coût.

Par exemple, ont pu être qualifiés de travaux d'entretien :

- des travaux de réfection d'une toiture à l'identique, même s'ils entraînent une dépose totale de la toiture, l'utilisation de nouveaux matériaux et que leur coût dépasse le coût habituel de réparations en toiture ([CA Paris : 10.4.19, n°16-11335](#)) ;
- le fait d'opter, pour le remplacement d'un ascenseur vétuste, pour un modèle permettant d'améliorer son confort, sa fiabilité, sa durée de vie et son esthétique tout en répondant aux dernières normes en vigueur en raison de l'évolution des techniques ([CA Paris : 5.12.12, n° 10/23732](#)) ;

Ont pu par exemple être qualifiés de travaux d'amélioration :

- des travaux de ravalement dont la réfection de l'isolation thermique et d'étanchéité représente 60 % du coût représentent d'avantage des travaux de transformation que des travaux de remise en état ([CA Versailles : 20.3.17, n°15-06852](#)) ;
- le goudronnage du revêtement de la voie d'accès aux parkings privés ([CA Pau : 5.5.03, n° 01/00865](#)) ;
- le remplacement des compteurs d'eau par un comptage télé-relevé (CA Aix : 6.4.12, n° 2012/180).

Les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives

Pour favoriser la rénovation des bâtiments, l'AG peut décider de réaliser des travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives des copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 9), à condition que :

- l'affection, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en soit pas altérées de manière durable ;
- il n'existe aucune autre solution pour réaliser ces travaux, à moins que les circonstances ne le justifient.

La nature des travaux considérés comme d'intérêt collectif n'est pas limitativement énumérée (avant 2020, une liste limitative des travaux concernés était prévue, cf. [loi du 10.7.65 : art. 9 dans son ancienne rédaction](#), modifiée par l'ordonnance n°2019-1101 du 30.10.19). Les copropriétaires doivent permettre l'accès à leurs parties privatives pour tout type de travaux d'intérêt collectif régulièrement votés en AG (par exemple, la réfection d'une toiture qui nécessiterait l'accès aux lots du dernier étage ou encore le remplacement de canalisation).

Les copropriétaires qui subissent un préjudice à la suite de l'exécution de travaux d'intérêt collectif peuvent demander une indemnisation si les travaux ont entraîné :

- une diminution définitive de la valeur de leur lot ;
- un trouble de jouissance grave, même temporaire ;
- des dégradations.

Par exemple, un copropriétaire, ayant indemnisé le préjudice subi par son locataire en raison de la réalisation des travaux, subit lui-même un trouble de jouissance grave donnant lieu à indemnisation au sens de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ([Cass. Civ III : 14.1.15, n°13-28.030 / CA Versailles : 7.5.18, n° 16/04317](#)).

Depuis le 1^{er} juin 2020, le copropriétaire qui serait totalement privé de la jouissance de son lot de façon temporaire en raison des travaux d'intérêt collectif est en droit de demander à l'AG une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

La mise en œuvre d'une indemnité provisionnelle suscite plusieurs interrogations :

- quelles sont les modalités pour solliciter l'indemnisation ? Le copropriétaire concerné pourrait-il en réclamer le versement en cours d'AG, alors que la question n'aurait pas fait l'objet d'une résolution à l'ordre du jour de la convocation ? En serait-il averti avant la tenue de l'AG ?
- s'agissant d'une indemnité provisionnelle, la somme doit-elle être appelée auprès des copropriétaires avant son versement ? Dans ce cas, il semble nécessaire que cette indemnité ait été approuvée au préalable par une décision d'AG au moment du vote des travaux. À quelle majorité devrait-elle être votée ?
- que se passe-t-il si l'indemnité ne peut être fixée (refus des copropriétaires ou mésentente concernant son montant, par exemple) ? Faudrait-il prévoir que cette dernière, à défaut d'accord, serait fixée par décision de justice ?

2.4. Les primo-accédants : une sensibilité à la rénovation énergétique mise en tension avec le manque de ressources

Les primo-accédants répondent à trois critères cumulatifs précis : leur âge (moins de 40 ans), le fait qu'il s'agisse de leur première acquisition immobilière, et la récence de cet achat (moins de 5 ans).

Au sein de l'échantillon, ils représentent 167 propriétaires occupants, répartis comme suit : 12 personnes de moins de 25 ans (7,2 %) et 155 personnes entre 25 et 40 ans (92,8 %). Plus de la moitié d'entre eux (51,5 %) ont acquis leur logement très récemment, il y a moins de deux ans.

Ces critères distinguent clairement les primo-accédants du reste des propriétaires occupants du panel, qui sont généralement plus âgés. En effet, près de 40 % des autres propriétaires ont plus de 60 ans. Bien que le logement constitue également un premier achat pour la majorité des autres propriétaires du panel, ces derniers en sont propriétaires depuis beaucoup plus longtemps : dans 40 % des cas, ils possèdent leur bien depuis plus de 10 ans.

Les primo-accédants forment ainsi un groupe spécifique qui représente 15 % de l'ensemble des propriétaires occupants. Leurs caractéristiques particulières - jeunesse et acquisition récente - influencent à la fois leur profil socio-économique et leur positionnement au sein de leur copropriété, en lien direct avec leur parcours résidentiel encore court.

Au final, ils constituent 8 % de l'échantillon total enquêté par questionnaire. Cette population sera comparée avec les autres propriétaires occupants pour bien comprendre ses particularités et les enjeux qui lui sont propres.

2.4.1. Des caractéristiques inhérentes à un parcours résidentiel en phase d'initialisation

| Principales caractéristiques du patrimoine des primo-accédants | |
|--|--|
| Propriétaires occupants | Primo-accédants |
| Un premier logement en majorité, acquis il y a plus de 10 ans pour 41 % | Un premier logement acquis il y a moins de 5 ans |
| Une population plus âgée, composée d'un tiers de retraités | Une population plus jeune et active ouvriers / employés pour près de la moitié |
| Plus souvent des femmes et des familles monoparentales | Plus souvent des personnes seules ou des couples avec enfant(s) |
| Une majorité habitant dans l'urbain, 14% dans le rural | Deux tiers habitant dans l'urbain dense, 11% dans le rural |
| Plus présents dans les copropriétés de 10 à 100 lots | Surreprésentés dans les copropriétés de moins de 10 lots et de plus de 100 lots |
| Des logements souvent plus grands, construits avant 1975 pour près de la moitié | Des logements plus petits, relativement moins anciens et plus souvent récents |
| Près de la moitié ne remboursent plus d'emprunt lié à l'achat du logement | Des charges liées au logement qui pèsent plus fortement sur les revenus perçus |

- De jeunes actifs, vivant dans de plus petits ménages et logements, principalement dans l'urbain dense, et surreprésentés dans les petites copropriétés

L'âge des primo-accédants et les caractéristiques retenues de leur trajectoire résidentielle influence le profil socio-démographique des répondants. Tout d'abord, les femmes sont légèrement moins surreprésentées que parmi l'ensemble des propriétaires occupants (57 % contre 62 %), compte tenu

des inégalités structurelles réduisant leurs capacités d'accéder à la propriété. Dans cet échantillon, elles restent toutefois majoritaires, compte tenu de la composition du panel dans son ensemble.

Composition du ménage

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1093 répondants

| | Propriétaires occupants | Primo-accédants |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|
| Personne seule | 45,1 % | 49,7 % |
| Couple sans enfant | 26,7 % | 26,9 % |
| Couple avec enfant(s) | 15,1 % | 18,0 % |
| Famille monoparentale | 7,5 % | 1,2 % |
| Autre | 5,6 % | 4,2 % |

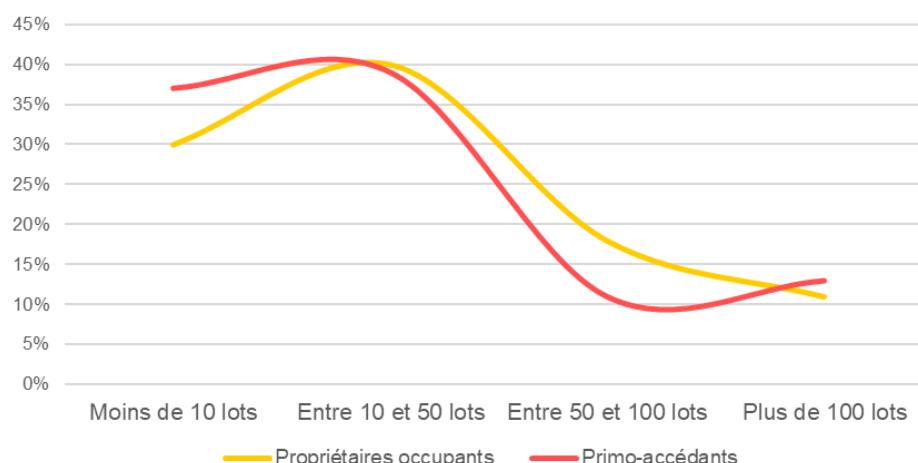
En termes de composition du ménage, les primo-accédants vivent plus souvent seuls ou en couple avec des enfants, en comparaison de l'ensemble des propriétaires occupants. Les couples sans enfants représentent une part équivalente parmi les deux populations. En revanche, les familles monoparentales sont quasiment absentes parmi les primo-accédants, ce qui reflète là encore des inégalités structurelles qui excluent particulièrement ce type de ménages de l'accès à la propriété. Au total, les ménages avec enfants sont plus nombreux en proportion parmi l'ensemble des propriétaires occupants (23 %) que chez les primo-accédants (19 %), qui sont plus fréquemment de plus petits ménages.

Un élément majeur qui distingue ces deux populations concerne leur statut d'actif : 35 % de l'ensemble des propriétaires occupants sont retraités, alors qu'aucun des primo-accédants ne l'est. L'âge des répondants influe directement sur cette variable. En outre, parmi les primo-accédants, 48 % se déclarent ouvrier ou employé, 24 % sont cadres et 17 % exercent une profession intermédiaire. 8 % sont des travailleurs non-salariés, et 4 % n'ont pas de profession.

Au regard des lieux de vie, le type de communes habitées par les répondants est relativement équivalent entre les deux populations : les primo-accédants vivent principalement dans l'urbain dense (65 % contre 61 % pour l'ensemble des propriétaires occupants), rarement dans le rural (11 % contre 13 %). En revanche, les primo-accédants sont surreprésentés dans les copropriétés de moins de 11 lots : ils y sont près de 37 %, contre 30 % de l'ensemble des propriétaires occupants. Ils sont également légèrement plus nombreux en proportion dans les grandes copropriétés de plus de 100 lots, comme permet d'observer le graphique suivant.

Distribution des logements selon la taille de la copropriété

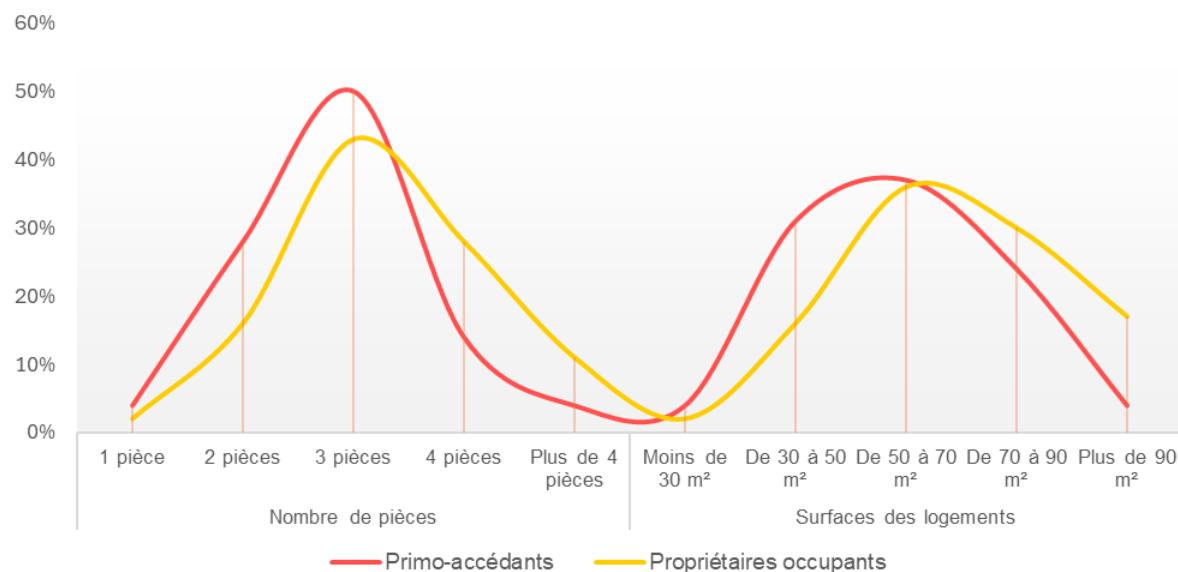
Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1093 répondants



Les logements qu'ils occupent sont généralement plus petits que ceux de l'ensemble des propriétaires occupants, qu'il s'agisse du nombre de pièces ou de la superficie totale.

Distribution des logements selon le nombre de pièces et la surface

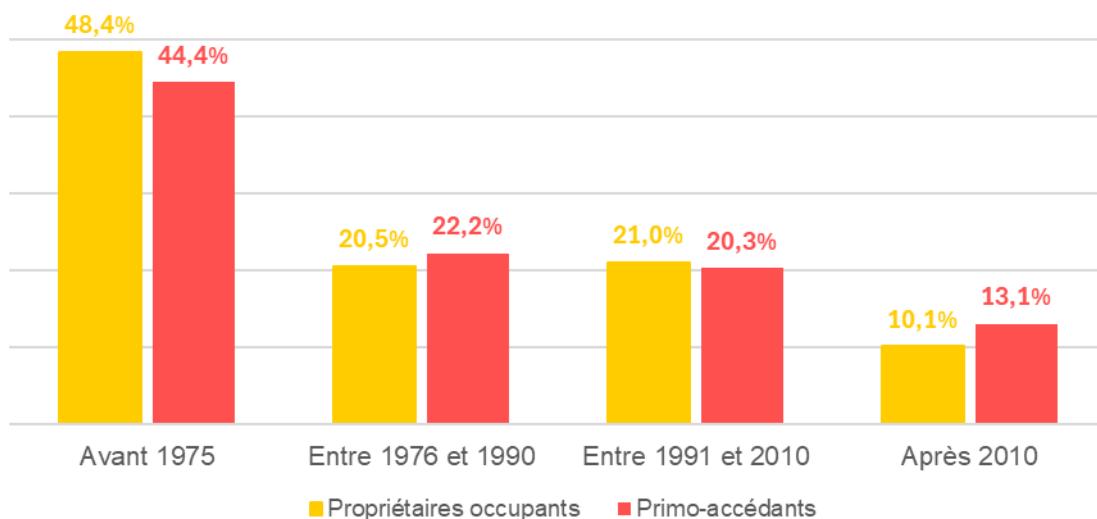
Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1093 répondants



Parallèlement, les copropriétés dans lesquelles vivent ces primo-accédants sont un peu moins anciennes dans l'ensemble, et plus fréquemment très récentes, en comparaison de l'ensemble des propriétaires occupants. Pour autant, de manière générale, la majeure partie de ces primo-accédants (44 %) habitent des copropriétés anciennes, construites avant 1975.

Distribution des logements selon l'époque de construction

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1093 répondants



- **De manière générale, les primo-accédants présentent des profils sensiblement différents de l'ensemble des propriétaires occupants, bien que certaines variables les rapprochent.** Ces primo-accédants, relativement jeunes, actifs en grande majorité, vivent fréquemment seuls, mais aussi en couple avec ou sans enfants. Composant de plus petits ménages, ils vivent également dans des logements plus petits que l'ensemble. Les copropriétés qu'ils habitent sont en grande partie situées dans l'urbain dense, plus marginalement dans le rural. Si une part plus importante d'entre eux vit dans des logements très récents, en comparaison des propriétaires occupants, la majorité des logements ont été construits avant 1975. De la même façon, on retrouve plus souvent ces primo-accédants dans de petites copropriétés, mais aussi dans les plus grandes. Ces éléments font écho aux trajectoires résidentielles de jeunes ménages, accédants à la propriété et font des jeunes primo-accédants une catégorie spécifique au sein des propriétaires occupants, qui participent de leur positionnement au sein de leur copropriété.

2.4.2. Un éloignement du fonctionnement de la copropriété qui pénalise la capacité d'implication

- **Une connaissance moindre de la copropriété par les primo-accédants qui se poursuit après l'acquisition malgré une progression observée**

Les primo-accédants apparaissent généralement moins bien informés du fonctionnement d'une copropriété que le reste du panel, et ce, dès le moment de l'acquisition du logement.

Répartition des répondants selon leur degré de connaissance initiale du fonctionnement d'une copropriété

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1093 répondants

| | Propriétaires occupants | Primo-accédants |
|-------------------|-------------------------|-----------------|
| Faible, voire nul | 41 % | 48 % |
| Approximatif | 39 % | 35 % |
| Plutôt bon | 16 % | 10 % |
| Très bon | 4 % | 7 % |

48 % des primo-accédants estiment leur niveau de connaissance d'une copropriété comme étant faible, voire nul, au moment de leur accession à la propriété. Cette part est de 7 points supérieurs à celle de l'ensemble des propriétaires occupants. En revanche, une portion relativement plus importante de primo-accédants se démarque comme de très bons élèves : ils sont 7 % à estimer posséder un haut niveau de connaissances. L'un des entretiens menés auprès d'une jeune primo-accédante permet d'éclairer cette connaissance et les moyens d'informations connus dans ce cadre :

« *Sur le fonctionnement d'une copropriété, je savais juste que tout le monde devait voter et qu'on devait payer même si on n'est pas d'accord. Au moment d'acheter, je n'y connaissais absolument rien, mon père et son ami m'ont dit de demander des papiers sur l'état de la copropriété, les comptes-rendus pour voir ce qui avait été fait et ce qu'il y avait à faire. J'ai eu les documents mais j'ai fait confiance à l'agent immobilier qui me disait qu'il n'y avait rien à faire et que le bâtiment était en bon état.* »

Primo-accédante, copropriété de 51 à 100 lots

Ce témoignage illustre deux points importants : l'aide que peuvent apporter les proches lors de l'achat, et la confiance accordée aux professionnels de la vente (agent immobilier, notaire).

Cependant, cette jeune primo-accédante s'est davantage préoccupée de l'état du bâtiment que du fonctionnement de la copropriété, aspect qu'elle a négligé. Elle n'envisage la copropriété qu'à travers les votes ponctuels, sans comprendre les dynamiques existantes ni l'investissement personnel que cela peut demander aux copropriétaires. Bien qu'elle perçoive que les votes peuvent entraîner des coûts, elle n'en évalue ni le montant ni la fréquence.

Cette méconnaissance du rôle de copropriétaire chez les primo-accédants est confirmée par les professionnels de l'accompagnement interrogés lors de l'enquête.

« Les gens achètent un lot de copropriété ? Non, ils achètent un appartement, pas l'idée de ce qu'il y a autour. Quand j'ai commencé la copro en 2001, il fallait déjà dire aux gens le niveau 0 de la copropriété (...). Ils n'ont pas du tout l'idée de faire partie d'une copropriété, il y a un manque de pédagogie sur la question, un manque de connaissances. »

Acteur de l'accompagnement

Cette méconnaissance de la copropriété est particulièrement marquée chez les jeunes acquéreurs inexpérimentés. Cependant, les professionnels de l'accompagnement observent aussi des primo-accédants mieux informés, qui recherchent activement des informations, notamment auprès des ADIL. Ces primo-accédants bien informés correspondent probablement aux 17 % du panel qui déclarent avoir eu un bon niveau de connaissance au moment de l'achat. Ils ne sont que 28 répondants, ce qui limite les analyses statistiques possibles. Malgré tout, quelques caractéristiques les distinguent des autres primo-accédants : ils sont plus souvent cadres ou exercent une profession intellectuelle, vivent plus fréquemment en couple (avec ou sans enfant), et subissent une pression financière plus forte liée à leur prêt immobilier.

Au-delà de ces aspects socio-économiques, une autre piste mériterait d'être explorée : le lien entre le statut d'occupation précédent et la connaissance de la copropriété. Les anciens locataires du privé ont probablement été sensibilisés au fonctionnement des copropriétés par leurs contacts avec le syndic, le gardien ou leurs voisins.

Après l'entrée dans la copropriété, le niveau de connaissance des primo-accédants s'améliore : 57 % d'entre eux estiment bien connaître le fonctionnement d'une copropriété et les rôles associés. Il n'existe pas de différence notable entre les copropriétaires ayant acquis leur bien il y a moins de deux ans et ceux entre deux et cinq ans. Ce taux de connaissance demeure plus faible que pour l'ensemble des propriétaires occupants, qui sont 63 % à déclarer une bonne information. Les primo-accédants progressent ainsi dans leur apprentissage des règles de la copropriété, mais ils demeurent moins bien renseignés que le reste des copropriétaires.

Cette plus grande méconnaissance se manifeste également au travers de différents indicateurs issus du questionnaire.

Indicateurs de connaissance à l'égard de la copropriété

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1093 répondants

Les primo-accédants font preuve d'une incapacité plus fréquente à renseigner les éléments liés à leur copropriété. Ils sont ainsi moins nombreux à connaître à la fois la date de construction, l'immatriculation, l'appartenance à un dispositif public et l'avancement de la copropriété en matière de rénovation, comme le renseigne le tableau précédent.

En revanche, une information est mieux connue par les primo-accédants que par l'ensemble des propriétaires occupants : il s'agit de l'étiquette énergétique du logement. Un élément d'explication pourrait être la récente acquisition du logement, le DPE étant communiqué au moment de la vente. Pour autant, les autres caractéristiques mentionnées dans le tableau ci-dessus constituent des éléments à transmettre au moment de l'acquisition du logement.

La plus grande facilité à renseigner l'étiquette énergétique de leur logement, en comparaison d'autres spécificités de la copropriété, appuie à la fois l'idée d'une certaine valeur apportée à la performance

énergétique, mais aussi la plus grande attention portée au logement en lui-même qu'à l'ensemble de la copropriété. Le DPE est ainsi relativement signifiant pour les primo-accédants, qui s'en souviennent davantage car ils y voient un qualificatif plus parlant, lié directement au bien qu'ils acquièrent. En revanche, d'autres indicateurs, comme l'immatriculation de la copropriété, sont moins bien retenus car ils ne font pas directement sens pour ces primo-accédants (mais aussi pour un ensemble de copropriétaires) qui maîtrisent peu le fonctionnement d'une copropriété.

Les informations obligatoires lors d'une acquisition en copropriété

Les pièces à remettre au moment de la vente

Le vendeur doit remettre à l'acquéreur, au plus tard lors de la signature de la promesse ou du compromis de vente, un certain nombre de documents :

Les documents relatifs à la copropriété :

- le Règlement de copropriété (RC) et l'État descriptif de division (EDD) ;
- les procès-verbaux des Assemblées générales (AG) des trois dernières années ;
- la fiche synthétique de la copropriété ;
- le montant des charges payées par le vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

Les informations financières :

- les sommes susceptibles d'être dues à la copropriété par l'acquéreur ;
- l'état global des impayés de charges dans la copropriété et des dettes vis-à-vis des fournisseurs (gaz, électricité, fioul, ...) ;
- le montant de la cotisation au fonds de travaux ainsi que le dernier versement effectué par le vendeur ;
- la superficie exacte dite "loi Carrez" ;
- les diagnostics techniques (DPE, plomb, amiante, ...) ;
- les conclusions du Diagnostic technique global (DTG) ;
- la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires (sous réserve de la publication d'un arrêté).

La fiche synthétique

Pour mémoire, la fiche synthétique de la copropriété, issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, regroupe les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti. Elle doit être établie par le syndic et mise à disposition des copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 8-2 / [décret n° 2016-1822 du 21.12.16](#)). Le syndic doit mettre à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Lorsque le syndic ne met pas à disposition au bout d'un mois cette fiche, une pénalité est imputée sur sa rémunération forfaitaire annuelle (15 € par jour de retard, cf. [décret du 7.10.20](#)).

Cette sanction ne peut donc pas s'appliquer au syndic non professionnel et aucune mesure n'est prévue à son encontre en cas de manquement à cette obligation.

La notice d'information

Parmi les documents prévus par la loi devant être remis à l'acquéreur d'un lot en copropriété, figure une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété ([CCH : L.721-2](#)). Ce texte prévoit qu'un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice. Cet arrêté n'est, à ce jour, pas paru.

Au regard de l'enjeu de sensibilisation des futurs copropriétaires à l'égard de leurs futures obligations, il pourrait être utile que la notice soit détaillée par arrêté.

- Une implication limitée des primo-accédants dans le fonctionnement de la copropriété

En lien avec une moindre connaissance de la copropriété et de son fonctionnement, les résultats de l'enquête démontrent que les primo-accédants sont moins investis que les autres copropriétaires dans la vie de la copropriété.

Concernant la participation aux AG, la part d'absents est équivalente entre les primo-accédants et les propriétaires occupants dans l'ensemble : seuls 4 % déclarent ne jamais s'y rendre. Parmi les 7

répondants correspondants parmi les jeunes copropriétaires, le seul motif invoqué est l'indisponibilité aux horaires des AG. En revanche, les primo-accédants se révèlent en général moins assidus que les propriétaires occupants. C'est en effet moins d'un primo-accédant sur deux qui indique se rendre aux AG le plus souvent possible (41 % contre 55 % pour l'ensemble des propriétaires occupants). De plus, lorsqu'ils sont absents, les primo-accédants se font moins représenter pour que leur vote soit pris en compte (54 % contre 60 %).

Sans dire ouvertement que les réunions de copropriété sont inutiles, les primo-accédants n'y voient pas forcément d'intérêt. Ils ont le sentiment de ne pas avoir grand-chose à apporter ou à dire. Quand ils participent, ils restent souvent en retrait, le temps d'apprendre le fonctionnement de la copropriété, tant sur les aspects techniques et juridiques que sur les relations sociales entre copropriétaires.

L'insertion de ces jeunes ménages dans la copropriété se confond avec les liens de voisinage et la vie quotidienne de la copropriété, qui génèrent éventuellement des formes de contrôle social exercées par les autres copropriétaires. Les primo-accédants ont souvent l'impression que le groupe existant fonctionne déjà bien sans eux et qu'ils auraient du mal à s'y faire une place, surtout dans les grandes copropriétés.

Ils peuvent ressentir un manque de légitimité, à la fois parce qu'ils sont nouveaux et parce qu'ils connaissent mal les règles de la copropriété. Ils doivent d'abord s'approprier toutes ces règles, écrites ou non écrites, ce qui peut les maintenir à distance des instances de décision.

« Au début, ils nous ont mis des coups de pression pour tout et pour rien, on est les petits jeunes, ils nous font la leçon, faut pas se garer là, faut pas mettre ça ici, c'est pour que ça reste calme et bien rangé, je comprends. Maintenant ça va, ils nous ont lâché, on s'entend bien avec, ils nous embêtent plus, ils disent rien quand on fait des soirées (...). Il y a beaucoup de règles, il y a plein de trucs qu'on a pas le droit de faire. Par exemple, ils ont fait voter l'interdiction des colocs, ceux qui louent n'ont pas le droit de louer à des colocs. On n'a pas le droit d'étendre le linge sur le balcon ».

Primo-accédante, copropriété de 51 à 100 lots

Au-delà de la participation aux AG, les primo-accédants se déclarent souvent moins investis dans le fonctionnement général de leur copropriété selon les indicateurs ci-après.

Appréciation du niveau d'implication des répondants dans la vie de la copropriété

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1093 répondants

| | Propriétaires occupants | Primo-accédants | Niveau d'implication |
|---|-------------------------|-----------------|----------------------|
| Je ne m'implique pas | 9 % | 13 % | - |
| Je m'implique à minima | 21 % | 33 % | + |
| J'étudie avec attention les dossiers de convocation aux AG et échange avec le conseil syndical ou le syndic | 29 % | 32 % | + |
| Je fais partie du conseil syndical | 24 % | 15 % | |
| Je suis Président du conseil syndical | 7 % | 1 % | |
| Je suis syndic bénévole | 7 % | 4 % | ++ |
| Je m'implique dans sa gestion en l'absence de syndic et de conseil syndical | 3 % | 2 % | |

13 % d'entre eux affirment être totalement en retrait du fonctionnement de leur copropriété, soit un écart de 4 points avec l'ensemble des propriétaires occupants. En étudiant les profils de ces répondants qui ne s'impliquent pas du tout dans le fonctionnement de leur copropriété, on remarque que la majorité déclarait un faible niveau de connaissance initial.

Les différences se creusent dans les modalités d'engagement suivantes : un tiers des primo-accédants s'implique *a minima* (contre 21 % des propriétaires occupants), et un autre tiers indique étudier avec attention les dossiers de convocation aux AG et échanger avec les représentants et gestionnaires de la copropriété. Au total, ce sont les deux-tiers des primo-accédants qui témoignent d'une implication relativement classique au sein de leur copropriété, contre la moitié des propriétaires occupants interrogés.

Cette différence s'explique par le plus haut degré d'implication évoqué par les propriétaires occupants : 38 % font partie du Conseil syndical, comme membre ou président, ou sont syndic bénévole. Cette part de 20 % pour les primo-accédants n'est toutefois pas négligeable, malgré le fait qu'elle reste inférieure. Cela rejoint l'idée exprimée par les acteurs de l'accompagnement qui identifient des profils de jeunes ménages particulièrement investis dès leur entrée dans la copropriété. En revanche, le niveau d'information de ces primo-accédants engagés n'est pas nécessairement élevé au moment de l'acquisition du bien.

Ainsi, les primo-accédants, durant les premières années au sein de la copropriété, passent en grande partie par une phase d'appropriation et d'apprentissage, et pourraient éventuellement assumer un plus haut degré d'engagement.

- ✓ **La copropriété, régie par autant de règles formelles et informelles, nécessite ainsi un temps d'assimilation et d'apprentissage pour les nouveaux arrivants. La faible connaissance du cadre légal de la copropriété peut alors freiner l'investissement dans le cadre des instances de décision, comme les AG. Dans leur grande majorité, les primo-accédants se déclarent plus en retrait que l'ensemble des propriétaires occupants, ce qui ne signifie pas pour autant un moindre intérêt, mais un manque de compréhension et un déficit éventuel de légitimité. L'entrée dans ce nouveau collectif soulève ainsi des enjeux d'information au stade de l'acquisition du logement, pour permettre une prise de conscience du statut de copropriétaires et faciliter l'appropriation de règles utiles à l'insertion au sein de la copropriété.**

2.4.3. Une rénovation énergétique perçue comme nécessaire, mais vécue comme hors d'atteinte

Les primo-accédants conservent une forme de distance vis-à-vis de la rénovation énergétique en comparaison de l'ensemble des propriétaires occupants. Celle-ci s'explique à la fois par une information moindre, accentuée par un investissement plus faible, mais aussi par des contraintes économiques liées à une étape de parcours résidentiel particulièrement contrainte financièrement, malgré des besoins ressentis de manière équivalente.

- **Une rénovation énergétique perçue comme étant à la fois positive et onéreuse**

Les répondants de l'enquête ont été sondés sur leur perception des travaux de rénovation énergétique. Globalement, les primo-accédants ne manifestent pas a priori un avis plus hostile, au contraire. En effet, 38 % d'entre eux considèrent la rénovation énergétique comme étant indispensable, soit un taux de 5 points supérieurs à celui mesuré pour l'ensemble des propriétaires occupants. Ensuite, seuls 8 % des primo-accédants affirment ne pas être convaincus par la nécessité ou la plus-value de tels travaux, contre 11 % des propriétaires occupants. Enfin, 13 % estiment que ce n'est pas utile, alors que les propriétaires occupants sont 11 % à l'exprimer.

Ces avis sont à mettre en parallèle avec les besoins concrets des primo-accédants : une partie d'entre eux vit dans des logements plus récents, dans lesquels les travaux semblent moins nécessaires. Au regard de l'étiquette énergétique du logement détenu, les intérêts objectifs d'une rénovation énergétique ne semblent pas différer entre les deux sous-groupes : la part de logements classés E, F ou G est comparable entre les primo-accédants et les autres propriétaires occupants. L'occupation d'une passoire énergétique n'est a priori pas le facteur principal d'une plus forte adhésion à la rénovation énergétique.

L'une des hypothèses justifiant cet écart reposeraient sur les caractéristiques de profil de certains primo-accédants, appartenant à une jeune génération, ayant intégré certaines normes environnementales. Mais aussi car cette performance énergétique est davantage associée à la valeur verte du logement, comme évoqué précédemment.

« Pour les propriétaires occupants, peut être au-dessous d'une certaine étiquette, ils ne vont pas forcément acheter. Il y a beaucoup plus d'attention portée au DPE, confirmé par les métiers de l'immobilier, avec une perte de valeur du bien à 10 % par classe. »

Acteur de l'accompagnement

Dans le même temps, les primo-accédants sont plus nombreux en proportion à trouver que les travaux sont très coûteux : 46 % contre 42 % de l'ensemble. Malgré une perception relativement positive de la rénovation énergétique, sa dimension financière est la première préoccupation des primo-accédants, à l'instar de l'ensemble des propriétaires occupants, mais de manière plus prononcée encore. Le positionnement des primo-accédants doit être analysé au prisme de leurs capacités de financement plus réduites en comparaison de l'ensemble des propriétaires occupants : les contraintes budgétaires liées au remboursement d'un prêt pèsent plus fortement sur le budget des primo-accédants, là où les propriétaires occupants sont nombreux à ne plus avoir de frais correspondants. En effet, en reprenant les huit mêmes catégories mobilisées précédemment pour l'analyse relative aux bailleurs, croisant le montant mensuel de l'emprunt avec les revenus annuels nets, des différences notables se creusent entre les primo-accédants et l'ensemble des propriétaires occupants.

Croisement entre montant mensuel de l'emprunt et revenus annuels nets / comparaison propriétaires bailleurs et propriétaires occupants

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1093 répondants

| Propriétaires occupants | | Montant mensuel de l'emprunt | | | |
|-------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| | | Moins de 500€ | Entre 500€ et 1 000€ | Plus de 1 000€ | Plus d'emprunt |
| Revenus annuels nets | Moins de 30 000 € | 5 % | 14 % | 1 % | 19 % |
| | Plus de 30 000€ | 2 % | 15 % | 10 % | 17 % |

| Primo-accédants | | Montant mensuel de l'emprunt | | | |
|----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| | | Moins de 500€ | Entre 500€ et 1 000€ | Plus de 1 000€ | Plus d'emprunt |
| Revenus annuels nets | Moins de 30 000 € | 11 % | 34 % | 2 % | 3 % |
| | Plus de 30 000€ | 3 % | 28 % | 11 % | 0 % |

Là où plus d'un tiers des propriétaires occupants ne paient plus d'emprunt, ce n'est évidemment quasi jamais le cas des primo-accédants ayant acquis leur logement il y a moins de cinq ans. Parmi ces primo-accédants, la répartition des répondants est davantage concentrée dans deux catégories avec des prêts compris entre 500 € et 1 000 € par mois, quels que soient leurs revenus. Cette tranche compta à elles seules 62 % des primo-accédants. À la marge, une partie des primo-accédants déclare des revenus et un montant mensuel moins élevés, relativement modestes, en opposition avec une autre partie associée à des revenus et montants plus élevés. Ainsi, il en ressort un ensemble globalement

homogène de primo-accédants, avec à la marge un groupe relativement modeste et un autre qui apparaît plus aisé.

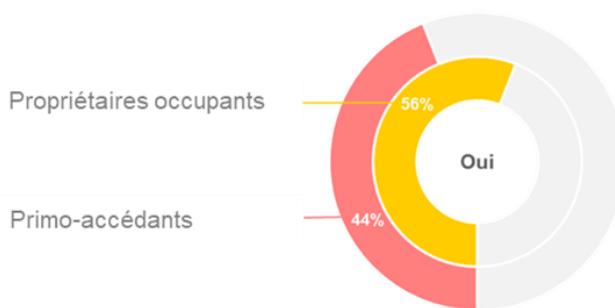
Le niveau d'endettement de ces primo-accédants obère leur capacité à se projeter dans le financement de la rénovation énergétique de leur copropriété. Autrement dit, la réalisation de travaux peut alors être plus difficile à envisager, car ils représentent une charge financière supplémentaire compliquée, voire impossible, à assumer.

- **Un désinvestissement au sein de la copropriété freinant la sensibilité à la rénovation énergétique**

Interrogés spécifiquement sur leur sensibilisation en matière de rénovation énergétique de leur propre copropriété, les primo-accédants semblent cette fois-ci plus en retrait que l'ensemble des propriétaires occupants. En effet, seuls 44 % des primo-accédants répondent positivement à cette affirmation, contre 56 % des propriétaires occupants.

Avez-vous été sensibilisé à la rénovation énergétique de votre copropriété ?

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1093 répondants

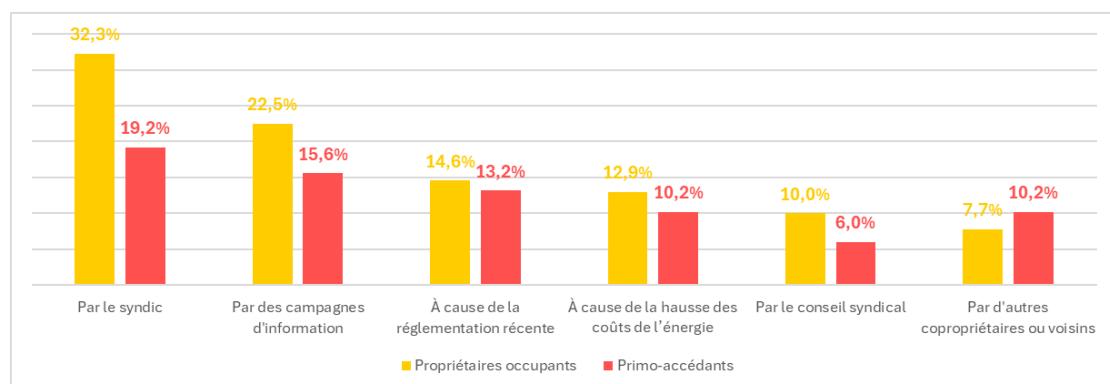


L'importance de l'AG comme lieu d'apprentissage des enjeux de la copropriété se confirme à nouveau. Ceux qui y participent assidûment répondent plus positivement à cette question et se déclarent à 54 % sensibilisés, soit une part de 10 points supérieurs qui se rapproche davantage de l'ensemble des propriétaires occupants. Au contraire, ceux qui ne participent à aucune AG ne mentionnent jamais avoir été sensibilisés à la rénovation énergétique de leur copropriété.

Consultés sur les vecteurs de leur information, les primo-accédants renseignent sensiblement les mêmes que pour l'ensemble des propriétaires occupants : le syndic occupe la première place du podium, suivi par les campagnes d'information et la réglementation. En revanche, ils sont cités dans des proportions moindres.

Les leviers de sensibilisation à la rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1093 répondants



Les primo-accédants reconnaissent moins le rôle d'information du syndic que les autres propriétaires occupants : seulement 19 % contre 32 % pour l'ensemble des propriétaires occupants. Pourtant, les travaux récents identifient le syndic comme un acteur central pour sensibiliser les copropriétaires à la rénovation énergétique³². Cette distance avec les nouveaux arrivants pourrait s'expliquer par leur moindre familiarité avec les interactions syndic-copropriétaires.

La méfiance générale envers les syndics touche aussi les jeunes copropriétaires et peut se cristalliser dès leur arrivée. Une primo-accédante interrogée témoigne de cette hostilité précoce envers le gestionnaire. Elle a dû payer rapidement des frais qu'elle jugeait inutiles, comme une plaque pour sa boîte aux lettres, sans comprendre l'intérêt ni l'urgence de cette demande. Parallèlement, ses propres demandes - changement de nom sur l'interphone, obtention d'un badge de parking - sont restées longtemps sans réponse.

Ces premiers échanges suffisent à créer une image négative du syndic, qui se traduit ensuite par une défiance lors des assemblées générales. L'arrivée récente de jeunes copropriétaires ne protège donc pas les syndics des difficultés qu'ils rencontrent pour promouvoir la rénovation énergétique, phénomène déjà documenté. Malgré tout, ils restent la première source d'information, y compris pour les primo-accédants.

En parallèle, le graphique précédent recensant les leviers de sensibilisation en matière de rénovation énergétique laisse paraître un rôle légèrement plus important d'autres copropriétaires et voisins pour les primo-accédants, qui sont 10 % à les mentionner (contre 8 % pour les propriétaires occupants). Les entretiens menés montrent ainsi une plus grande accessibilité de conversations informelles, qui ne sollicitent pas les mêmes enjeux en matière d'information et de sentiment de légitimité.

« C'est mes voisins, donc on parle »

Primo-accédante, copropriété de 51 à 100 lots

Ce témoignage illustre la facilité des échanges informels avec les voisins, "entre deux portes". Ces conversations échappent aux rapports de pouvoir ou de représentation qui peuvent intimider les primo-accédants et brider leur parole. Même si les différences sociales peuvent perturber ces échanges, ils représentent souvent une porte d'entrée vers la copropriété pour les nouveaux arrivants.

Dans ce contexte, tous les copropriétaires peuvent jouer un rôle dans l'intégration des primo-accédants : ils contribuent à créer un climat favorable à l'appropriation des règles et assurent un rôle d'information et de mobilisation.

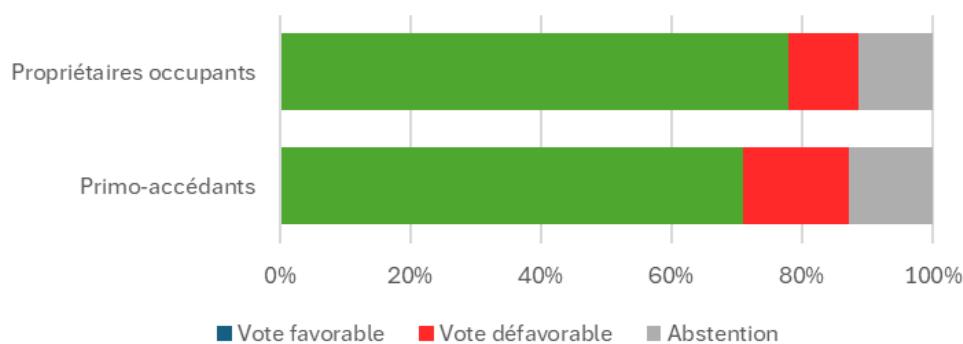
- **Davantage de votes défavorables pour des projets de rénovation énergétique**

La distance des primo-accédants vis-à-vis de la rénovation énergétique se vérifie également auprès de ceux ayant eu l'occasion de s'exprimer à l'occasion d'un vote : bien qu'ils votent majoritairement en faveur de tels travaux, ils s'abstiennent ou votent contre plus souvent que l'ensemble des propriétaires occupants, comme l'illustre le graphique suivant. La part totale des primo-accédants ayant voté contre atteint ainsi 16,1 %, contre 10,8 % des propriétaires occupants. Là encore, ces statistiques sont à mettre en perspective avec des capacités réduites de financement de primo-accédants endettés.

³² [Les mutations contemporaines des syndics de copropriété](#), point de vue sociologique sur le groupe professionnel, 2023, Institut Paris Région, Franziska Barhnusen, Anne-Claire Savy, Gaétan Briseppierre, Claire Juillard, Sylvaine Le Garrec

Les votes à l'égard des travaux de rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1 093 répondants



- Des contraintes financières accentuées par un manque d'information dès l'acquisition du logement et à l'égard de la rénovation énergétique

Les problèmes de financement et le manque d'information se renforcent mutuellement. Mal informés sur le fonctionnement des copropriétés au moment de l'achat, les primo-accédants peinent à estimer les coûts réguliers et exceptionnels qui les attendent. Ils considèrent souvent que le remboursement de leur prêt correspond au coût principal du logement, sans bien évaluer les autres charges liées à la copropriété.

Une jeune primo-accédante illustre cette situation. Elle reconnaît mal connaître le fonctionnement de sa copropriété et perçoit négativement les travaux de rénovation énergétique, qu'elle juge très chers. Pourtant, elle ressent un inconfort dans son logement et subit des charges de chauffage élevées. Avant son achat, elle n'avait pas conscience des coûts liés à la vie en copropriété et pensait pouvoir étaler dans le temps son prêt, les charges courantes et d'éventuels travaux.

Aujourd'hui, d'autres charges de travaux et d'entretien s'ajoutent à son budget logement initial. Elle se sent étranglée financièrement par ces dépenses qu'elle peine à suivre et à comprendre. Bien qu'elle soit consciente des enjeux et avantages de la rénovation énergétique, elle ne peut pas s'y engager pour des raisons financières qu'elle juge insurmontables.

« Si on était millionnaires, oui, on ferait des travaux ! (...) Ça serait bien, on paye une blinde de chauffage mais l'hiver on a froid (...). J'ai fait confiance à l'agent immobilier, j'ai clairement été très mal informée. J'aurais aimé savoir l'état du bâtiment avant d'acheter, quels travaux étaient à faire, ce qui était à prévoir dans le budget. J'aurais aimé qu'il me le dise (...). C'était mon erreur, je n'aurais pas dû lui faire confiance, j'aurais dû mieux lire les papiers moi-même et me renseigner »

Primo-accédante, copropriété de 51 à 100 lots

La mauvaise information des primo-accédants peut aller jusqu'à l'ignorance de l'existence d'un projet de travaux au moment de l'acquisition du bien. Les acteurs de l'accompagnement rapportent ainsi avoir rencontré des personnes qui, très mal informées au moment de la vente et de l'achat, se retrouvent dans des copropriétés à un stade de rénovation relativement avancée sans pour autant en être conscients.

« Ce n'est pas surprenant que les primo-accédants ne sautent pas de joie face à un projet de rénovation. Les primo-accédants sont souvent hostiles quand le projet n'est pas finalisé, ils viennent d'acheter mais la question n'a pas été mise sur la table au moment de l'achat. Par contre, suivant l'état d'avancement du projet, c'est compliqué d'acheter sans savoir qu'un projet est en cours. Il y a un défaut d'information des professionnels, je ne suis pas sûr que les agents immobiliers développent cet argumentaire, ils vont plutôt cacher un projet en cours. Même si des documents sont mis à disposition, la plupart ne les lisent pas. En analysant les PV d'AG, ils sont censés pouvoir voir que quelque chose se prépare. »

Acteur de l'accompagnement

Au total, 21 % des primo-accédants relatent un manque d'informations claires pour se projeter dans des travaux de rénovation énergétique, contre 17 % de l'ensemble des propriétaires occupants. Moins bien

informés, ils le sont également à l'égard des aides : près d'un quart déclare n'être capable de citer aucune aide liée à la rénovation énergétique.

Aides connues des copropriétaires en petite copropriété selon leur catégorie

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 602 répondants

| | Primo-accédants | Propriétaires occupants |
|--|-----------------|-------------------------|
| Aucune | 24 % | 22 % |
| Fréquence de la citation de l'aide | | |
| Ma Prime Rénov | 23 % | 24 % |
| Ma Prime Rénov copropriété | 14 % | 18 % |
| Eco-PTZ | 15 % | 14 % |
| TVA à taux réduit | 11 % | 11 % |
| Certificat d'économie d'énergie (CEE) | 13 % | 12 % |
| <i>Eco-PTZ copropriété</i> | 10 % | 10 % |
| <i>Aide(s) d'une collectivité (commune)</i> | 10 % | 10 % |
| <i>Prêt Action Logement pour la rénovation énergétique</i> | 6 % | 4 % |

Les jeunes primo-accédants sont moins nombreux à citer les aides spécifiques aux copropriétés, en comparaison de l'ensemble des propriétaires occupants. Mais ils connaissent sensiblement les mêmes aides que les autres copropriétaires occupants. L'acquisition récente les ayant confrontés la constitution de plans de financement, ils connaissent davantage l'Eco-PTZ. En revanche, comme les propriétaires bailleurs, ils citent moins l'aide collective MPR copro.

➤ **Les primo-accédants semblent relativement sensibles aux travaux de rénovation énergétique ; ils sont proportionnellement plus nombreux que les autres copropriétaires à les qualifier d'indispensables.** En revanche, ils sont moins bien informés de l'implication de tels travaux sur leur copropriété à cet égard, compte tenu d'une relative distance des instances de la copropriété. Ils sont également moins à même de les soutenir financièrement à l'échelle de leur copropriété, compte tenu du poids du remboursement de leur prêt sur leur budget, avec un niveau d'endettement particulièrement important.

La perception des coûts associés est d'autant plus importante en raison d'un niveau d'information plus faible, dès l'entrée dans la copropriété, qui altère leur capacité à anticiper un budget régulier lié au paiement de charges et travaux. Cette projection financière n'est pas sécurisée par une bonne connaissance des aides, qui pourraient pourtant leur permettre d'envisager plus sereinement de financer des travaux.

Ces éléments convergent là encore vers des enjeux d'information et d'accompagnement des primo-accédants et ce, dès le projet d'acquisition du bien en copropriété et son montage financier, qui devrait intégrer le montant des charges, et lorsqu'il est disponible, le PPT.

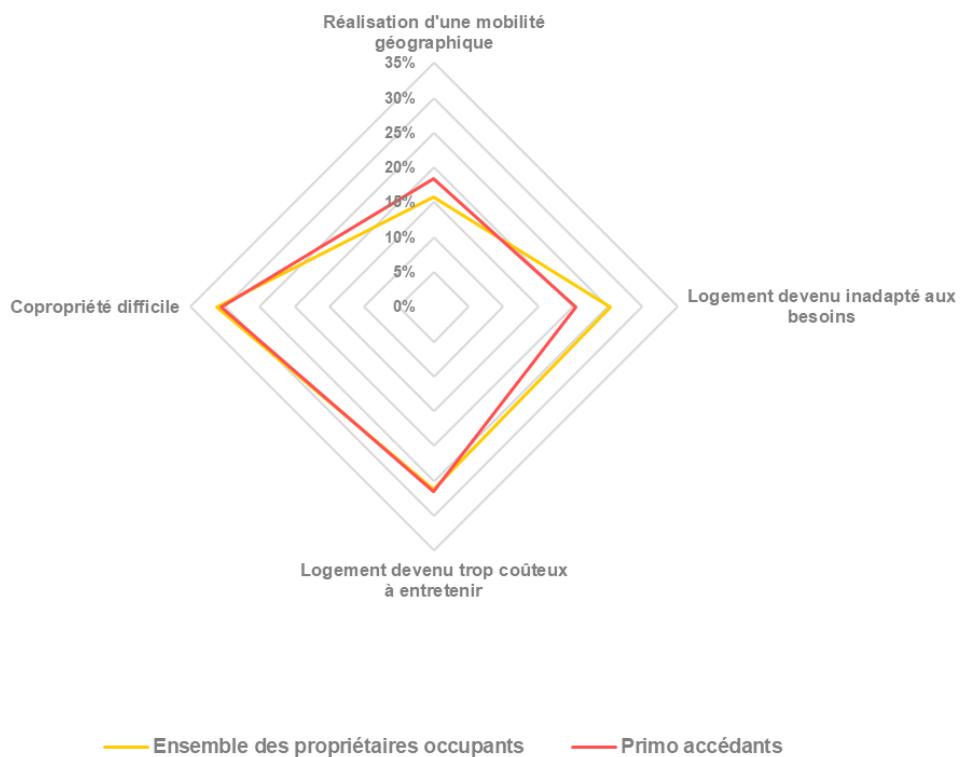
Des primo-accédants plus nombreux à souhaiter déménager

Parmi les 167 primo-accédants de l'échantillon, 21 % d'entre eux envisagent de revendre leur bien dans les deux prochaines années, soit une part plus importante que pour l'ensemble des propriétaires occupants (17 %). Cela est cohérent avec le fait qu'ils démarrent leur parcours résidentiel, dont cet achat constitue une première étape.

La répartition des motivations évoquées reste sensiblement comparable avec l'ensemble de copropriétaires occupants, en particulier l'appréciation d'une copropriété difficile et le logement devenu trop coûteux à entretenir qui sont les motifs les plus récurrents. Ils expriment une forme de rejet de la copropriété sur la durée. Comme en témoignait une jeune primo-accédante, dont le parcours est raconté plus tôt, l'incapacité à s'approprier les rôles associés à la copropriété, l'inscription poussive dans un collectif subi, l'investissement nécessaire et les coûts qui peuvent rendre plus difficile l'expérience en copropriété et pousser les ménages à vouloir déménager pour un logement individuel.

Répartition des motifs de vente

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1093 répondants



La ligne de démarcation est la réalisation d'une mobilité géographique, plus souvent évoquée par les primo-accédants. Les acteurs de l'accompagnement soulèvent le fait qu'ils accompagnent régulièrement des primo-accédants qui n'ont pas l'intention de rester vivre dans leur copropriété plus que quelques années. Comme ils ne se projettent pas durablement dans les lieux, ils n'éprouvent pas d'intérêt à financer des travaux d'ampleur et ne s'inscrivent pas dans une perspective de conservation et valorisation du patrimoine à plus long terme.

« Quand on a des jeunes qui passent d'une location à l'achat d'un appartement pour le court terme avant de partir en maison individuelle, ils ne veulent pas mettre de l'argent dans des gros travaux. Au même titre que des personnes âgées ne voient pas l'intérêt dans le futur. »
Acteur de l'accompagnement

Synthèse et mise en perspective

Les résultats de l'enquête par questionnaire et des entretiens menés auprès de différents particuliers et acteurs de l'accompagnement aident à mieux comprendre les conditions d'appropriation de la copropriété par ses membres, et les ressorts de leur implication. Ils mettent en évidence le rôle central du fonctionnement d'une copropriété dans la capacité des copropriétaires à participer aux décisions collectives, notamment celles relatives à la rénovation énergétique. La copropriété se révèle éventuellement comme une sorte de communauté apprenante, dans laquelle la montée en compétence est permise par l'expérience de la copropriété, étroitement liée à l'investissement en son sein. Cette acquisition s'opère souvent au fil des années, progressivement, en lien avec les autres copropriétaires, le syndic, ou encore les membres du conseil syndical.

L'Assemblée générale s'impose comme un moment clé de cette montée en compétence : elle matérialise le cadre formel de la copropriété, au-delà de la vie quotidienne et des relations de voisinage, constituant un lieu d'appropriation du cadre collectif. Elle joue également un rôle dans la mise en lumière des enjeux liés aussi bien à l'entretien du patrimoine qu'à la gouvernance. C'est notamment lorsque des décisions importantes, comme le vote de travaux, que l'intérêt des copropriétaires se manifeste particulièrement. Pour autant, cette capacité d'apprentissage repose beaucoup sur l'existence d'une dynamique collective installée, facilitant la bonne intégration des copropriétaires – ce qui n'est pas le cas dans les copropriétés désorganisées.

De la même façon, un socle de connaissances antérieures favorise la possibilité pour les copropriétaires de s'approprier le fonctionnement de la copropriété et de se sentir légitime dans ce cadre. Ces résultats mettent ainsi en lumière des enjeux forts d'information et de montée en compétences des copropriétaires, participant au bon fonctionnement de la copropriété *in fine*.

Dans le même temps, l'enquête révèle une méconnaissance persistante de la gouvernance de la copropriété pour une part certaine des répondants. Cette ignorance limite l'investissement dans les instances et empêche une appropriation des enjeux collectifs. Elle fragilise également le cadre démocratique qui sous-tend le fonctionnement de la copropriété, fondé sur la participation éclairée de ses membres. Cela peut alors contribuer à fragiliser la copropriété, compte tenu du fait que la mauvaise compréhension des rôles et responsabilités des acteurs de la copropriété peut générer des situations de conflits ou de blocages. Dans ce contexte, un meilleur accompagnement à toutes les étapes du parcours résidentiel apparaît primordial, particulièrement dans les contextes où la copropriété ne peut jouer elle-même ce rôle de transmission.

L'étude des profils des primo-accédants permet ainsi d'interroger spécifiquement le moment de l'acquisition, ainsi que les premières années d'intégration au sein de la copropriété. Pour l'ensemble des répondants, ce moment est associé à un niveau particulièrement faible de connaissances liées au fonctionnement d'une copropriété. La gouvernance et l'organisation collective est en effet souvent invisibilisée par l'intérêt accordé au bien. Or, ce point d'entrée conditionne la capacité à comprendre les responsabilités attachées au statut de copropriétaire : charges, participation aux AG, travaux... et la possibilité de s'approprier plus facilement des enjeux collectifs. Cette confusion peut générer des déconvenues pour de jeunes ménages qui n'avaient pas anticipé les obligations liées à la copropriété, et notamment ses coûts de fonctionnement. Plus modestes et souvent à un haut niveau d'endettement, les primo-accédants sont plus enclins à souhaiter déménager en raison des difficultés rencontrées, et en conséquence, de participer à un turn-over alors que les projets de rénovation s'inscrivent dans la durée. Une meilleure information délivrée en amont, en lien avec les professionnels de la vente immobilière, apparaît alors indispensable pour faciliter cette projection. De manière générale, l'enquête souligne le fait que cette information devrait également se prolonger au-delà du moment de l'acquisition, à différentes étapes de la vie de la copropriété.

Ces éléments de compréhension sont particulièrement déterminants dans le contexte actuel où les projets de rénovation énergétique deviennent incontournables. L'enquête révèle que plus d'un copropriétaire sur deux se dit sensibilisé à ces enjeux, un chiffre toutefois inférieur à celui mesuré dans le parc individuel lors d'une précédente étude de l'ANIL. Ce retrait semble directement lié à la complexité de la prise de décision en copropriété, et aux difficultés liées à l'émergence d'un projet et d'une dynamique collective à cet égard.

Le coût reste un frein important pour un ensemble de copropriétaires, notamment les plus modestes comme les primo-accédants. Ces coûts sont perçus comme étant d'autant plus élevés qu'une part certaine de copropriétaires ignorent encore les solutions d'accompagnement et d'aides, individuelles et collectives, dont ils peuvent bénéficier.

Au-delà de ces facteurs, les enseignements de l'enquête convergent vers l'idée que l'éloignement du cadre de la copropriété pèse également dans la faible sensibilisation à la rénovation énergétique. Les copropriétaires les moins investis dans le fonctionnement général sont aussi ceux qui se sentent le moins concernés par la réalisation potentielle ou avérée de travaux. À l'inverse, les plus engagés sont plus susceptibles de soutenir de tels projets, car ils ont éventuellement été convaincus de l'intérêt à long terme de ces investissements, mais aussi de la capacité de s'organiser collectivement autour de la rénovation énergétique.

À nouveau, l'AG est un moment clé de l'adhésion à la rénovation énergétique puisqu'elle participe directement à cette sensibilisation, en lien avec les professionnels présents et notamment le syndic. Si la rénovation énergétique agit comme le révélateur de fragilités liées à la gouvernance de la copropriété, elle est aussi un levier potentiel de mobilisation collective des copropriétaires.

Au regard des profils sociologiques des copropriétaires, les personnes retraitées apparaissent souvent comme particulièrement investies dans le fonctionnement de leur copropriété, ce que confirme l'approche statistique de l'enquête notamment en raison de leur disponibilité. Mais des transformations à venir pourraient se concrétiser, particulièrement dans les territoires où les catégories sociales supérieures sont représentées, en lien avec l'avènement du télétravail et les changements de rapport à la copropriété qu'il peut impliquer. De la même façon, le renouvellement des copropriétaires avec l'arrivée de primo-accédants, ou le départ de copropriétaires, interroge en continu la capacité de l'organisation à s'adapter aux changements de profils et dynamiques au sein de la copropriété.

La rénovation énergétique agit elle-même comme un facteur de la transformation de la gouvernance en copropriété, comme l'ont documenté les travaux de recherche sur les leaders énergétiques. Les résultats de l'enquête interrogent également l'évolution du positionnement des propriétaires bailleurs, longtemps considérés comme les plus éloignés de la vie collective. Si leur implication reste contrastée, leur sensibilisation à la rénovation énergétique s'est accrue, en lien avec la réglementation sur la non-décence énergétique. Ils sont désormais plus nombreux à soutenir ces travaux, en particulier lorsque leur logement est classé E, F ou G. Toutefois, leur intérêt semble encore centré sur ce seul enjeu, sans équivalence à l'égard d'autres projets de travaux. L'enjeu de leur sensibilisation à des rénovations plus globales reste entier. Les projets de vente se multiplient chez des bailleurs qui ne veulent ou ne peuvent pas procéder à la mise en conformité de leur logement avec le cadre légal. Cela soulève aussi la question de l'accompagnement et l'information de nouveaux copropriétaires faisant l'acquisition de passoires énergétiques, vers la projection et la réalisation d'un projet de travaux.

L'ensemble de ces éléments confirme alors que la massification de la rénovation énergétique des copropriétés ne peut être dissociée de la montée en compétences des copropriétaires, de leur implication dans les instances et de la qualité du cadre de gouvernance.

III. Les petites copropriétés : vulnérabilités et ressources

Cette dernière partie examine plus particulièrement la situation des petites copropriétés, qui constituent un troisième profil de l'étude. Longtemps peu étudiées, elles sont de plus en plus présentes dans les travaux et réflexions récentes portant sur les copropriétés et leur accompagnement. L'enquête réalisée par le réseau ANIL/ADIL a permis de réunir suffisamment de références pour autoriser une exploitation ciblée des réponses des propriétaires de logements situés dans des petites copropriétés, dans lesquels les primo-accédants et les primo-investisseurs sont proportionnellement plus présents. Ces résultats seront mis en perspective avec les différentes formes d'accompagnement que le réseau des ADIL met en œuvre de longue date et montrent les enjeux d'acculturation et de maturation de ces copropriétés pour les inscrire dans un projet de rénovation énergétique. L'analyse des actions et dispositifs portés par le réseau éclaire sur les ressources existantes et à développer pour enclencher "la mise en mouvement des petites copropriétés", selon l'expression retenue pour présenter le guide récemment publié à destination des acteurs de terrain par l'ADEME et l'ONPE.

3.1. De quoi parle-t-on ?

Comment définir les petites copropriétés ? Comme toute catégorie se référant à une variable quantitative (la taille, l'âge), la question du seuil retenu est un exercice délicat, qui admet une part de postulat. Le seuil retenu par l'étude s'appuie tout d'abord sur une définition juridique qu'un certain nombre d'indicateurs viendront corroborer.

3.1.1. Une qualification juridique et une définition quantitative

Les règles applicables aux immeubles soumis au statut de la copropriété, issues de la loi du 10 juillet 1965, ont longtemps été considérées comme inadaptées aux petites copropriétés.

Pour s'adapter à la diversité des immeubles en copropriété, l'ordonnance du 30 octobre 2019 et le décret du 2 juillet 2020 ont introduit un régime spécifique applicable aux petites copropriétés et aux copropriétés composées de deux copropriétaires.

Le régime des petites copropriétés et celui des copropriétés à deux sont deux régimes distincts, d'ordre public.

La qualification de petite copropriété est précisée par l'article 41-8 de la loi du 10 juillet 1965, qui pose deux critères alternatifs :

- la copropriété doit comporter au plus cinq lots à usage de logement, de bureaux ou de commerces ;
- le budget prévisionnel moyen du syndicat sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

Elles sont soumises aux mêmes règles que les autres, mais bénéficient d'un régime plus souple.

La constitution d'un Conseil syndical est facultative. Les petites copropriétés sont également dispensées de l'obligation d'une comptabilité en partie double (c'est-à-dire d'enregistrer les écritures comptables en compte débiteur et en compte créditeur).

Comme dans toute copropriété, les petites copropriétés peuvent choisir un syndic professionnel ou non professionnel ou prendre la forme d'un syndicat coopératif pour assurer la gestion. Dans ce cas, le

syndic est désigné parmi et par les membres du conseil syndical. Si aucun Conseil syndical n'a été institué, alors l'Assemblée générale (AG) peut désigner un syndic parmi ses membres.

La prise de décision est en outre simplifiée, et les décisions peuvent être prises via :

- une AG (obligatoire, au moins une fois par an, pour le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes) ;
- des consultations écrites ou orales pour lesquelles l'unanimité est requise.

L'initiative de la consultation appartient à un copropriétaire ou au syndic, ce dernier étant tenu de l'organiser dans les 21 jours suivant la demande. Les décisions prises sont valides lorsque tous les copropriétaires ont exprimé leur vote favorable. Elles sont inscrites sur un procès-verbal (PV) établi et signé par le syndic, indiquant le vote de chaque copropriétaire et la signature de ceux présents.

Il est à noter que les consultations constituent un mode de prise de décision supplémentaire et ne remplacent pas l'AG annuelle.

Le cas particulier des copropriétés à deux

Des règles spécifiques s'appliquent lorsque la copropriété est composée de deux copropriétaires uniquement.

Pouvoirs élargis pour les copropriétaires

Chaque copropriétaire peut prendre seul les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, même si elles ne sont pas urgentes. Par exemple, si un ravalement de façade est nécessaire, un copropriétaire pourra faire procéder seul à ces travaux. Ces mesures, inscrites dans un registre, doivent être portées à la connaissance de l'autre copropriétaire (y compris leur nature, leur coût...). Ce dernier peut les contester, devant le tribunal judiciaire, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision, comme pour les autres copropriétés. Comme pour les petites copropriétés, la désignation d'un syndic (professionnel ou bénévole) reste obligatoire. En cas de désaccord lors du vote, le choix du copropriétaire détenant la majorité des tantièmes l'emporte.

Prise de décision allégée

Chacun des copropriétaires peut convoquer l'autre à une AG ou solliciter une réunion informelle.

Les décisions nécessitant la majorité simple peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la majorité des tantièmes (le remplacement d'un ascenseur ou d'un système de chauffage collectif vétuste, la décision d'engager un diagnostic technique global...).

Celles nécessitant la majorité absolue peuvent être prises par le seul copropriétaire détenant au moins deux tiers des tantièmes (installation d'interphone, digicode...). Ces décisions peuvent être adoptées en AG ou dans le cadre d'une réunion informelle (sans convocation préalable).

Les deux copropriétaires doivent participer aux dépenses relatives à ces décisions proportionnellement à leurs tantièmes de copropriété. Par ailleurs, lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes correspondantes à des dépenses nécessaires, il peut obliger l'autre à rembourser sa part.

Dans tous les cas, le syndic doit toujours être informé des décisions prises par les deux copropriétaires ou par un seul d'entre eux.

En cas de blocage dans la prise de décision, un copropriétaire peut demander au juge l'autorisation d'agir seul (même en l'absence d'urgence), s'il justifie que ce blocage est contraire à l'intérêt de la copropriété.

Afin de limiter le risque de contentieux, les conditions de notification de la décision à l'autre copropriétaire pourraient être précisées.

Il serait également possible de prévoir une obligation de le prévenir avant la réalisation effective des travaux envisagés.

Par ailleurs, la consultation à l'unanimité peut rendre la prise de décision difficile. Si le mécanisme de prise de décision dans les petites copropriétés a été allégé pour faciliter la prise de décision, de nombreux freins peuvent empêcher la prise de décision.

Avant l'introduction d'une définition juridique, plusieurs travaux ont qualifié la petite copropriété comme une copropriété de 20 lots maximum. Cette jauge englobe la très grande majorité des copropriétés, à savoir 80 % des immeubles en copropriété selon la base de données Coproff.

Dans les faits, les règles juridiques correspondent davantage aux petites copropriétés composées de moins de 11 lots d'habitation, notamment au regard du critère du budget annuel courant (15.000 € sur trois ans). Les informations dont nous disposons, croisant les résultats de l'enquête et ceux de l'observatoire des charges de copropriétés à Marseille, montre que ce montant de budget correspond à des copropriétés de cette taille.

Pour la présente étude, nous retiendrons ce seuil de moins de 11 lots pour les analyses quantitatives réalisées par la suite. Ce choix s'écarte du plancher de 20 lots qui a pu être retenu dans le guide « Mettre en mouvement les petites copropriétés » ou l'expérimentation mise en œuvre par l'Anah à destination des petites copropriétés.

3.1.2. Les caractéristiques des petites copropriétés : cadrage statistique

Les données et indicateurs qui suivent sont issus de l'exploitation de la base de données Coproff au 1^{er} janvier 2023. Les traitements s'appliquent aux copropriétés contenant moins de 11 lots d'habitation, qui correspondent aux petites copropriétés.

- **La majorité invisible des villes et des campagnes**

Les deux-tiers des immeubles en copropriétés comportent moins de 11 lots d'habitation, soit 592.287 immeubles. Les micro-copropriétés de moins de 6 lots d'habitation composent les trois-quarts de l'ensemble. Ces petits ensembles immobiliers sont particulièrement présents dans la ruralité, en particulier les immeubles constitués de moins de 6 lots d'habitation. En zones peu denses, ces derniers composent 90 % des petites copropriétés.

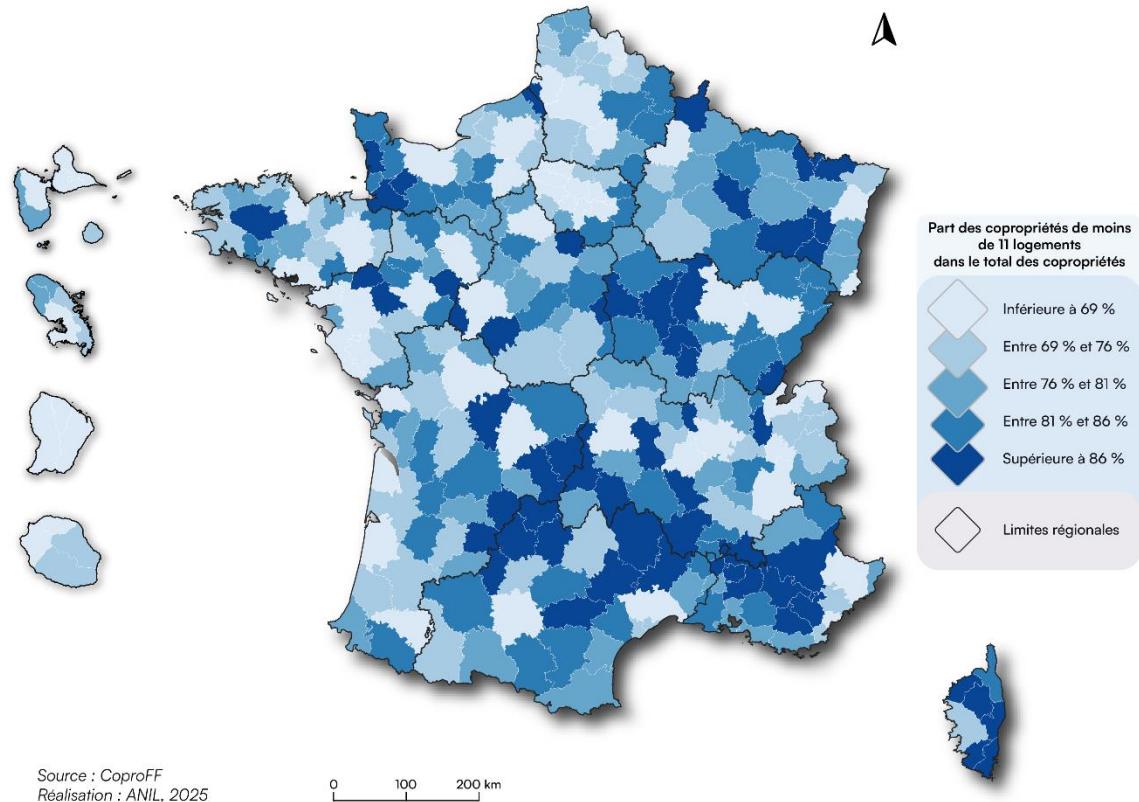
Répartition des immeubles en copropriété comportant moins de 11 lots d'habitation selon la grille de densité de l'INSEE en sept classes en 2023 : ensemble et petites copropriétés

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025

| | Répartition | Part dans l'ensemble |
|--------------------------------|-------------|----------------------|
| Grands centres urbains | 42,6 % | 58,6 % |
| Centres urbains intermédiaires | 18,4 % | 75,7 % |
| Ceintures urbaines | 8,1 % | 80,5 % |
| Petites villes | 8,7 % | 78,5 % |
| Bourgs ruraux | 12,2 % | 85,0% |
| Rural à habitat dispersé | 8,8 % | 87,7% |
| Rural à habitat très dispersé | 1,2 % | 94,5% |

Part des immeubles constitués en petites copropriétés au sein du total des immeubles collectifs par zone d'emploi

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025



Les petites copropriétés comptent pour 17,7 % des logements sous le régime de la copropriété. Elles représentent un parc de 2 416 746 unités. L'approche en volume de logement confirme l'importance des petites copropriétés dans les zones moins denses.

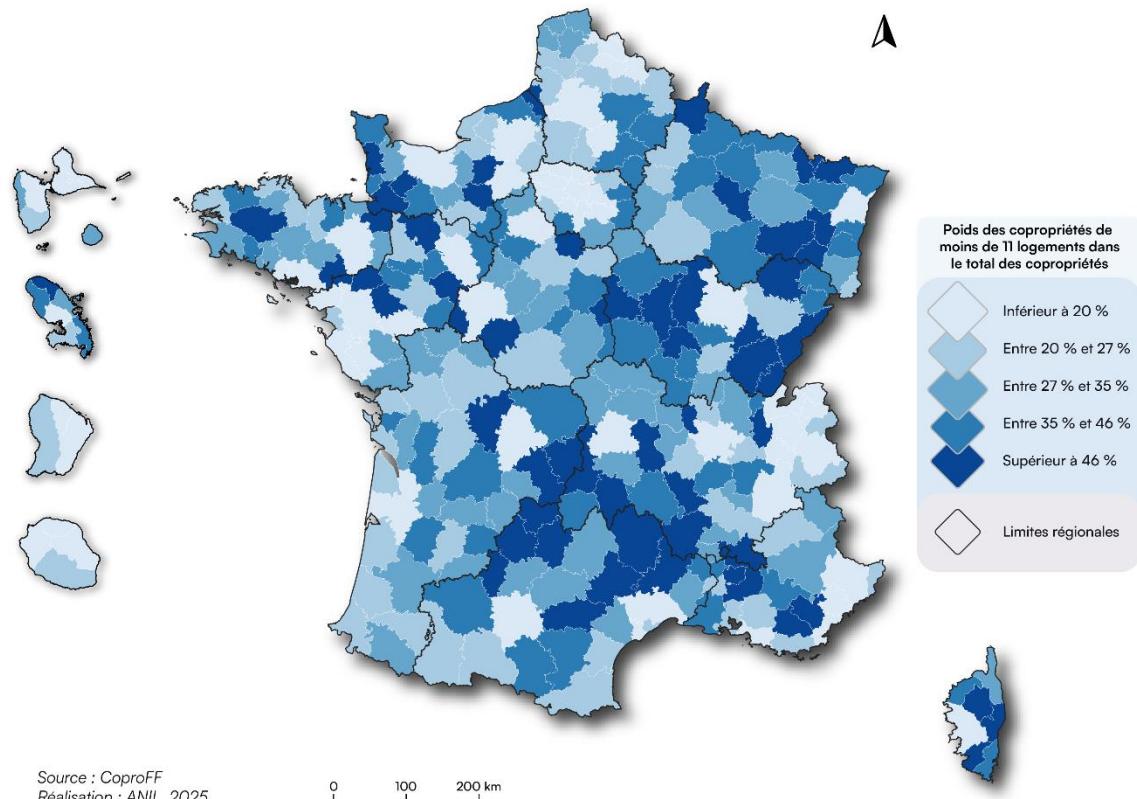
Répartition des logements en copropriété selon la grille de densité de l'INSEE en sept classes en 2023 : ensemble et petites copropriétés

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025

| | Ensemble | Répartition des logements des petites copropriétés | Part des logements en petites copropriétés dans l'ensemble |
|--------------------------------|----------|--|--|
| Grands centres urbains | 68,4 % | 49,2 % | 12,7 % |
| Centres urbains intermédiaires | 13,5 % | 18,3 % | 24,1 % |
| Ceintures urbaines | 4,6 % | 7,4 % | 28,5 % |
| Petites villes | 5,1 % | 7,4 % | 26,1 % |
| Bourgs ruraux | 4,8 % | 10,2 % | 37,8 % |
| Rural à habitat dispersé | 3,3 % | 6,6 % | 35,4 % |
| Rural à habitat très dispersé | 0,3 % | 0,8 % | 50,6 % |

Part des logements des petites copropriétés au sein du total du parc de logements en copropriété par zone d'emploi

Source : CoproFF 2023, traitement ANIL 2025



Ainsi, bien qu'elles ne représentent pas la majorité des logements en copropriété compte tenu de l'asymétrie de la distribution de la taille des copropriétés françaises³³, elles constituent la majorité des immeubles composant la forme urbaine des villes et des bourgs ruraux.

- **Un parc de quartiers anciens**

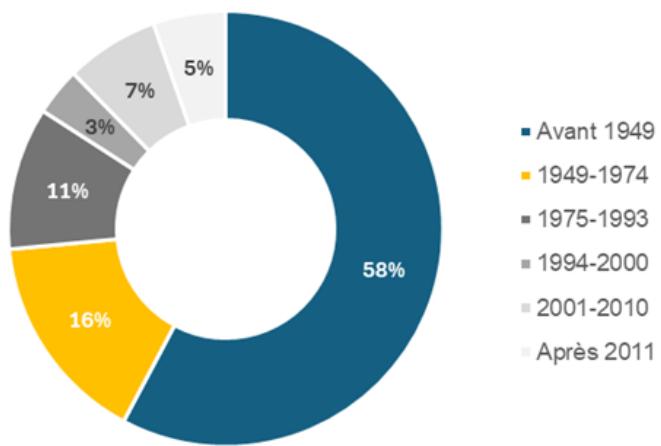
58 % des logements situés dans les petites copropriétés ont été construits antérieurement à 1949. Ces petites copropriétés sont très fréquemment situées dans les quartiers anciens : centres-villes, centres-bourgs, extensions faubourriennes. Elles sont aussi le fruit de divisions de maisons dans le cadre de successions ou d'investissements immobiliers. Les petites copropriétés sont donc en majorité antérieures à la loi de 1965, et ont acquis ce régime juridique *a posteriori*, voire à leur insu. Les copropriétés inorganisées (ou mal organisées) sont très présentes dans ces petites copropriétés de quartiers anciens, dont on verra qu'elles sont plus fréquemment gérées hors des cadres fixés par la loi de 1965.

Le rapport Braye précédemment cité a identifié trois catégories de copropriété en fonction des enjeux liés au vieillissement du parc. Il identifie ainsi les copropriétés construites avant 1950 dans des quartiers anciens, qui peuvent présenter des qualités patrimoniales, mais que les transformations successives et le défaut d'entretien ont pu dégrader. Cette catégorie est composée « essentiellement de petites copropriétés ».

³³ Voir chapitre 1, page 22

Répartition des logements en petites copropriétés par époque de construction, France entière

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025



- **Petites copropriétés ne signifient pas petits logements**

Les petites copropriétés comptent un peu plus de typologies familiales que l'ensemble du parc en copropriété, selon la distribution typologique. Cela tient à la nature même du parc : les petites copropriétés sont fréquemment issues de la division de petits immeubles de rapport anciens, voire de grandes maisons, où se créent fréquemment deux logements. La création d'un logement induit des contraintes structurelles (ajout d'un sanitaire, adaptation du réseau d'évacuation des eaux usées et des réseaux électriques, etc.) et juridiques, comme le respect des règles de divisions des bâtiments existants (CCH : L.126-17 et s.) qui limitent les possibilités de division. Il est fréquemment observé qu'un étage ne contient pas plus de deux logements, et que les divisions de maisons ne génèrent que deux logements.

Répartition des logements en copropriété par nombre de pièces, France entière

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025

| Nombre de pièces | Répartition au sein des petites copropriétés | Répartition dans l'ensemble |
|------------------|--|-----------------------------|
| T1 et T2 | 43 % | 46 % |
| T3 | 30 % | 29 % |
| T4 et + | 27 % | 25 % |

La répartition par statut d'occupation est également conforme à l'ensemble du parc en copropriété : 40 % des logements sont loués, 50 % occupés par leur propriétaire, et 10 % à titre de résidence secondaire.

- **Une forte exposition aux mauvaises performances énergétiques**

Un logement sur quatre serait classé F et G au sein des petites copropriétés selon les données en date du 1^{er} janvier 2023, contre 17 % pour l'ensemble. Les petites copropriétés contribueraient à hauteur de 29 % des passoires énergétiques. Ces ratios sont à considérer avec prudence toutefois, car le DPE est une information mal renseignée pour cette catégorie de copropriétés.

Part de logements en copropriété classés F et G selon la grille de densité de l'INSEE en sept classes en 2023 : ensemble et petites copropriétés

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025

| | Ensemble | Petites copropriétés |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Grands centres urbains | 17,7 % | 26,4 % |
| Centres urbains intermédiaires | 12,2 % | 19,8 % |
| Ceintures urbaines | 15,4 % | 20,4 % |
| Petites villes | 10,5 % | 17,5 % |
| Bourgs ruraux | 17,4 % | 20,6 % |
| Rural à habitat dispersé | 29,4 % | 28,1 % |
| Rural à habitat très dispersé | 37,4 % | 36,2 % |

La plus forte sensibilité des petites copropriétés aux mauvaises performances énergétiques se traduit dans les écarts avec l'ensemble : à mesure que leur poids dans le parc de logements se densifie, les taux de passoires énergétiques augmentent pour finalement s'aligner avec la moyenne d'ensemble dans les territoires ruraux, où elles constituent la très grande majorité de l'offre.

- **Une forte prévalence du recours à une gestion bénévole pour les petites copropriétés**

L'une des caractéristiques largement soulignée par la littérature est un recours plus fréquent à une gestion non professionnelle des petites copropriétés, autrement dit, lorsqu'il existe, le recours à un syndic bénévole.

La gestion bénévole est le mode d'administration utilisé pour 10 % des copropriétés en France. Pour les trois-quarts des petites copropriétés, l'information sur le mode de gestion n'est pas disponible si l'on se réfère à l'appariement entre les données foncières et le Registre national des copropriétés (RNC). Les syndics bénévoles tendent en général à moins renseigner le RNC (manque d'information, difficultés à rentrer dans l'application si non accompagnés, etc.).

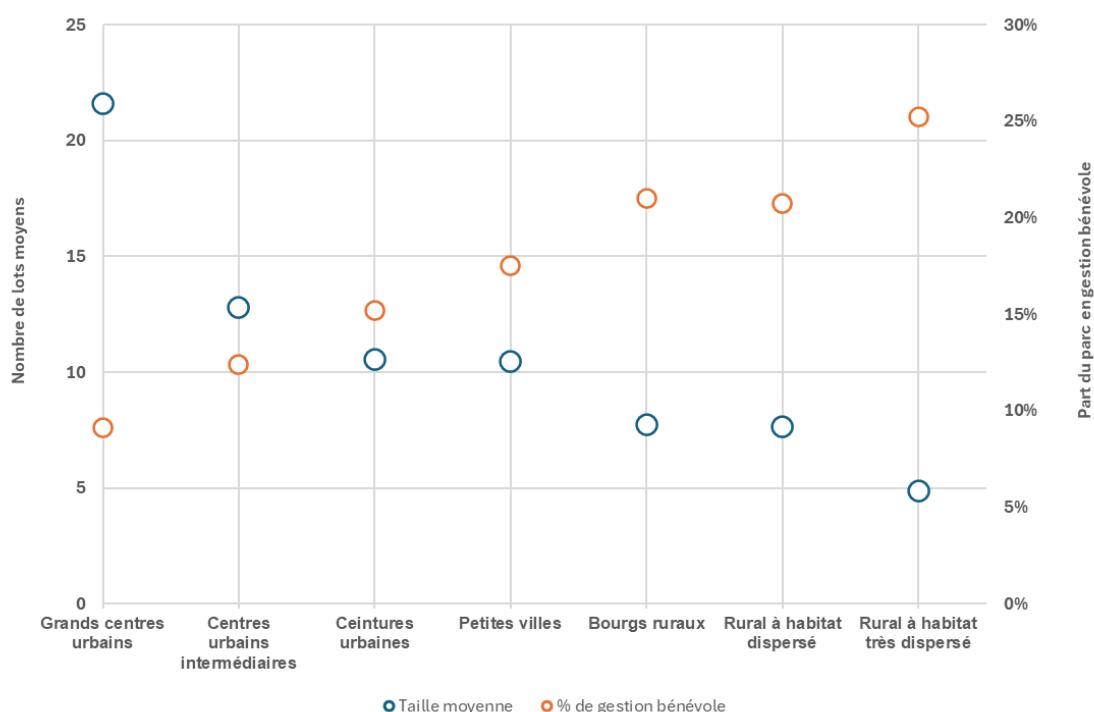
Or, on observe dans le graphique ci-dessous, sur la base des informations renseignées, que plus la copropriété est petite, plus le poids de la gestion bénévole augmente.

Le graphique met en évidence le lien entre la taille du parc en copropriété et recours à une gestion bénévole d'une part, et d'autre part, la difficulté à recruter des syndics dans les territoires ruraux.

Cela peut s'expliquer par la difficulté à réaliser des économies d'échelle tant pour les petites copropriétés que pour les syndics (modèle économique) et par un environnement qui invite à l'auto-gestion (petits immeubles avec peu de parties communes, voire des petites copropriétés qui s'ignorent).

Nombre moyen de lots d'habitation des copropriétés et part de logements en copropriété sous gestion non professionnelle

Source : Coproff 2023, traitement ANIL 2025



Un acteur rencontré lors de la campagne d'entretiens qualitatifs résume cette surreprésentation de la gestion bénévole - voire l'absence de gestion – dans les petits immeubles en copropriétés ainsi :

« *Dans un immeuble avec 2-3 bâtiments et une cinquantaine de lots, la copropriété est davantage une évidence. Mais dans un petit immeuble, ce n'est parfois pas évident : chacun paie son eau, ou alors il y en a un qui paie l'eau et récupère les fonds auprès des autres copropriétaires. On nettoie son palier, on sort ses poubelles. Ce n'est pas une évidence, compte tenu de la distance de la population générale au droit. Or, la copropriété est un objet juridique. Les petites copropriétés sont confrontées à une absence d'économies d'échelle. La mission du syndic contient des tâches incompressibles, quelle que soit la taille de la copropriété : le formalisme autour de l'AG, l'appel des charges, la tenue de la comptabilité, le paiement des factures. Il y a des frais a minima qui ne sont pas proportionnels à la taille de la copropriété.* »

Acteur de l'accompagnement

3.1.3. Un panel illustrant et précisant les caractéristiques de petites copropriétés issues des statistiques générales

Parmi les 1 993 réponses enregistrées, 602 émanent de copropriétés dont les logements sont situés dans des copropriétés composées de moins de 11 lots d'habitation, soit 30 % de l'échantillon total. Cette surreprésentation par rapport aux statistiques nationales autorise la constitution d'un échantillon suffisamment robuste pour étudier et caractériser les spécificités de ce segment du parc de logements. Les informations structurelles sont représentatives de la population générale (ensemble des petites copropriétés) et apportent des informations qualitatives et socio-économiques complémentaires.

- Des caractéristiques physiques, typologiques et géographiques du panel voisines de celles de la population générale

Quatre logements sur dix sont des logements locatifs

La répartition par statut d'occupation des logements constituant le panel est proche de celle de l'ensemble du panel d'une part, et d'autre part, des statistiques générales issues de Coproff : quatre logements sur dix sont loués, et un peu plus de 5 sur 10 sont occupés par leur propriétaire.

À noter que les propriétaires occupants restent majoritaires dans les très petites copropriétés, alors que les propriétaires de logements locatifs ou de résidences secondaires reprennent l'avantage dans les copropriétés composées de 6 à 10 lots d'habitation.

Répartition selon le statut d'occupation des logements selon la taille de la copropriété (en nombre de lots d'habitation)

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 602 répondants

| | Propriétaires bailleurs | Propriétaires de résidences secondaires | Propriétaires occupants |
|-----------------|-------------------------|---|-------------------------|
| Moins de 5 lots | 40,3 % | 36,0 % | 53,5 % |
| | 35,0 % | 4,0 % | 61,0 % |
| De 6 à 10 lots | 59,7 % | 64,0 % | 46,5 % |
| | 47 % | 5 % | 48 % |

100 %

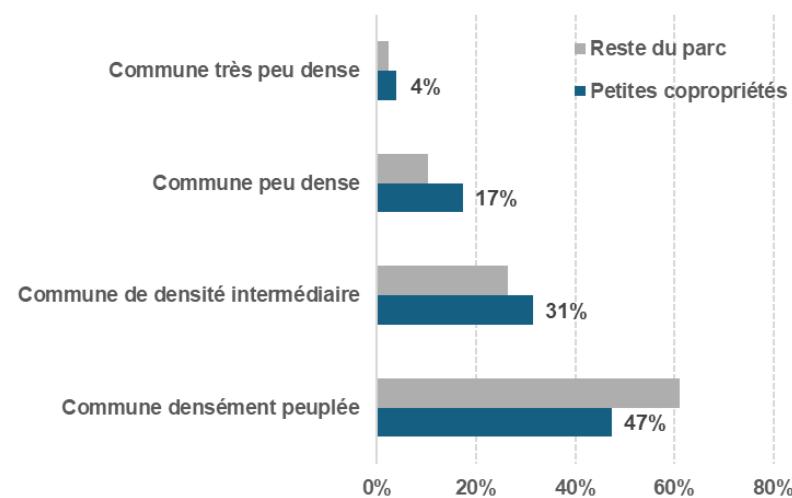
100 %

Une plus large implantation à l'extérieur des zones urbaines

Les petites copropriétés enquêtées sont moins fréquemment implantées dans l'urbain dense que les copropriétés plus grandes, conformément aux données générales. Cette distribution géographique est en effet comparable à celle de l'ensemble des copropriétés mesurée grâce à Coproff.

Localisation des petites copropriétés selon la grille de densité en quatre classes

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants



18 % des logements détenus par des copropriétaires occupants sont localisés dans l'espace rural, pour 13 % pour l'ensemble. Pour les copropriétaires bailleurs, c'est 24 % du patrimoine qui est implanté dans le rural, contre 16 % pour l'ensemble. Le différentiel est donc plus marqué dans les petites copropriétés rurales. Cela converge avec l'analyse du profil des propriétaires bailleur réalisée dans une autre étude

de l'ANIL³⁴ : le patrimoine collectif dans la ruralité est plus fréquemment acquis par héritage, et trouve une vocation locative par défaut, qui se traduit par des logements familiaux proposés à la location plus grands que la moyenne. Le patrimoine de cette catégorie de bailleurs est plus fréquemment éloigné des centres urbains. Par ailleurs, le logement individuel est le mode d'accession à la propriété privilégié dans les territoires peu denses.

Un parc majoritairement ancien

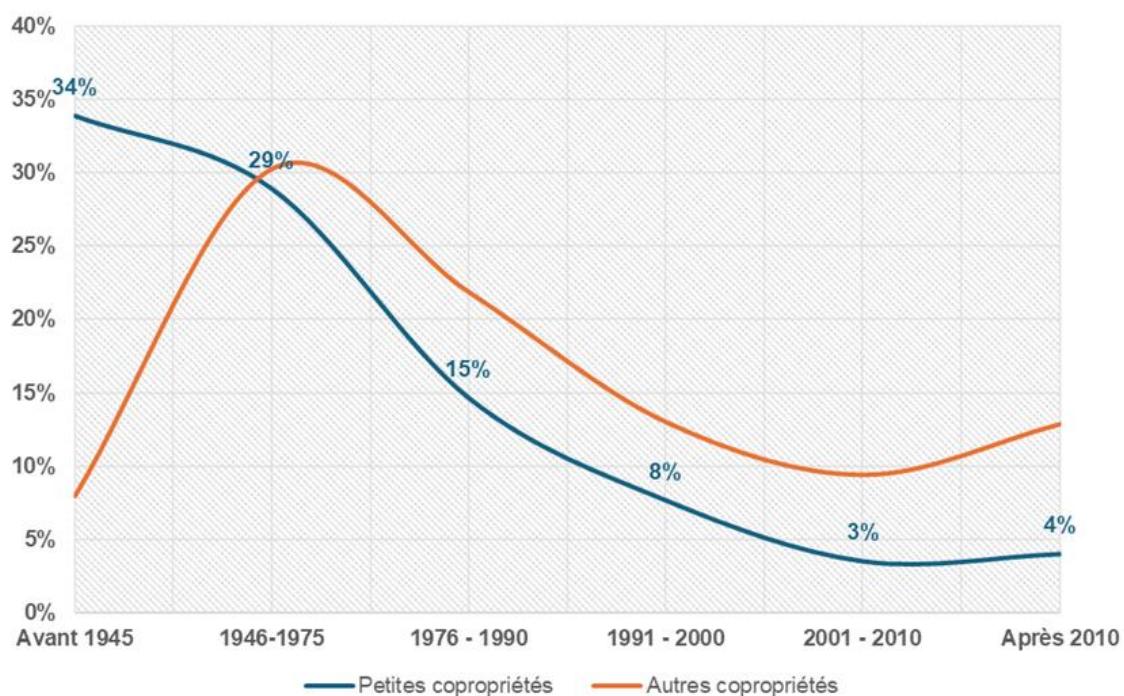
Deux logements sur trois sur les 1.993 logements constituant l'échantillon qui datent d'avant-guerre appartiennent à une petite copropriété. Après 1975, leur part recule rapidement, pour devenir très minoritaires dans les constructions récentes.

Les petites copropriétés sont souvent issues de la division de petits immeubles de rapport ou de maisons de ville construits avant 1950.

Le régime actuel de la copropriété est né en 1965 à la suite du développement d'un parc collectif de grande taille, et a permis la croissance d'un parc collectif regroupant plus de 20 lots, en partie en raison d'un cadre juridique facilitant la gestion d'un bien collectif.

Distribution des logements par époque de construction

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants



Une plus grande présence des grands logements et des très petites surfaces

La distribution typologique des logements du panel est comparable avec celle de l'ensemble du parc, dont la plus forte représentation des grands logements mise en évidence avec les statistiques générales établies sur l'exhaustivité du parc. L'enquête apporte une information complémentaire : la surface des logements. Le graphique ci-après superpose trois informations : la distribution en volume du panel par nombre de pièces et par tranche de surfaces, ainsi que la contribution du parc en petites copropriétés aux différentes catégories. Ainsi, les petites copropriétés contribuent à hauteur de 42 % du panel pour les T5 et + et les logements de plus de 90 m², alors qu'elles constituent 30 % de l'ensemble.

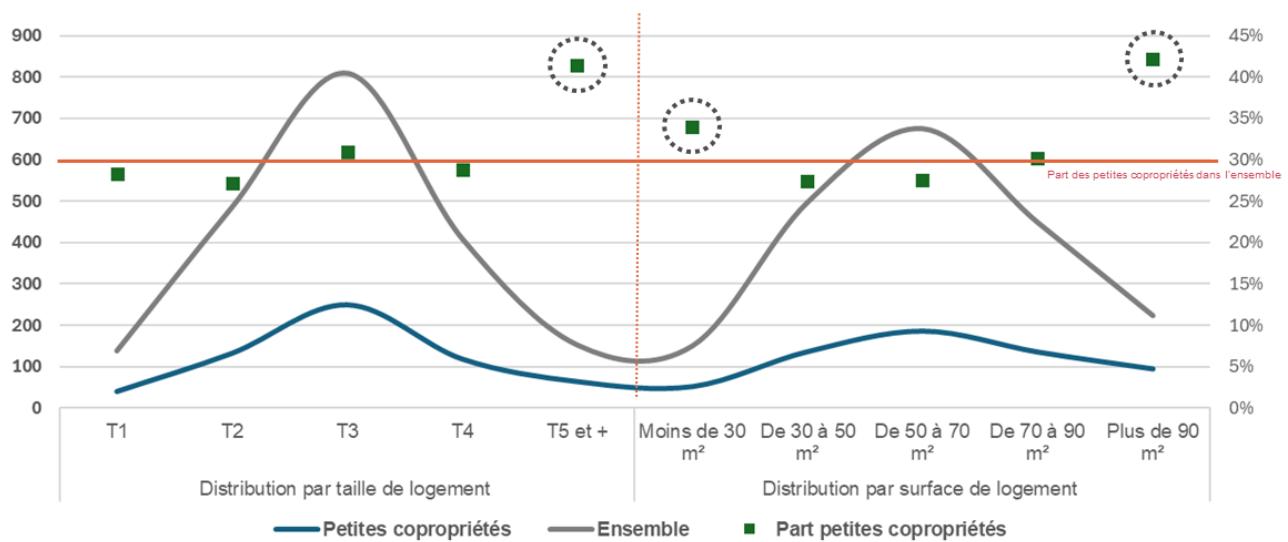
³⁴ [Connaître les propriétaires du parc locatif privé et leur patrimoine, ANIL, mai 2025](#)

Comme vu précédemment, la surreprésentation des grandes typologies tient à la présence de maisons ou petits immeubles de rapports divisés (1 étage = 1 logement). Cette surreprésentation des grands logements est encore plus marquée dans le patrimoine des propriétaires bailleurs. Ce patrimoine est associé à des localisations plus rurales et des formes semi-individuelles.

Enfin, à typologies équivalentes pour les studios, la contribution des petites copropriétés est plus forte sur les petites surfaces. On y retrouve les studios et autres "chambres de bonne" des hypercentres urbains investis par les étudiants.

Distribution des logements par taille et par surface

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants



Une plus forte densité de logements énergivores

La plus forte exposition du parc à de mauvaises performances énergétiques se vérifie également dans l'échantillon. 13 % des logements dont le DPE est connu sont classés F et G, contre 8 % pour le reste du parc en copropriété. Le taux de méconnaissance du DPE est sensiblement plus élevé parmi les copropriétaires au sein de petites copropriétés que les autres.

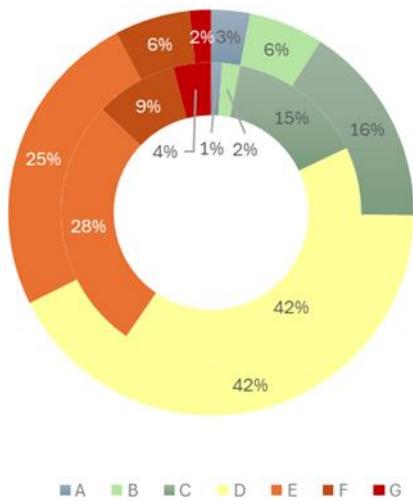
La surreprésentation des passoires énergétiques concerne les deux catégories de propriétaires, avec un écart et un poids plus marqués pour les copropriétaires bailleurs :

- + 6 points par rapport aux propriétaires occupants. Cet écart est de l'ordre de 4 points pour le reste du parc ;
- + 5,5 points par rapport aux propriétaires bailleurs du reste du parc. Cet écart est de 2,7 % entre les propriétaires occupants dans les petites copropriétés et ceux du reste du parc.

Compte tenu des exigences de décence énergétique, les propriétaires bailleurs en petite copropriété peuvent être amenés à se projeter dans la manière d'améliorer l'étiquette énergétique de leur logement, dans des immeubles par ailleurs anciens (autres besoins d'amélioration) et des copropriétés aux moyens et ressources limités au regard de leur taille (pas d'économie d'échelle, dépenses élevées face à des habitudes de charges courantes faibles).

Distribution des logements par étiquette énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 1993 répondants



Cercle intérieur : petites copropriétés
Cercle extérieur : autres copropriétés

Part de logements classés F et G par statut d'occupation

| | Propriétaires bailleurs | Propriétaires occupants |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Petites copropriétés | 16,0 % | 10,1 % |
| Ensemble | 11,5 % | 7,4 % |

Taux de méconnaissance du DPE

| | |
|----------------------|--------|
| Petites copropriétés | 30,6 % |
| Autres copropriétés | 28,5 % |
| Ensemble | 29,1 % |

▪ Un patrimoine bailleur davantage exposé à une vacance longue durée

Selon l'étude de l'ANIL sur les propriétaires bailleurs précédemment citée³⁵, l'ancienneté des logements et l'inscription dans un marché peu tendu augmentent les risques de vacance.

Cette probabilité s'observe dans l'échantillon des bailleurs de logements dans les petites copropriétés, où la vacance longue durée est surreprésentée par rapport aux autres copropriétés : 5,2 % des logements des propriétaires bailleurs au sein de petites copropriétés, soit le double de ce qui est mesuré dans le reste du parc en copropriété. Alors que 30 % des logements de l'ensemble sont situés dans des petites copropriétés, près d'un logement vacant depuis de deux ans y sont localisés.

C'est un patrimoine davantage acquis par transmission : 11 % du logement a été réalisé à la suite d'un investissement locatif, contre 18 % pour l'ensemble. Cette part est cohérente avec les caractéristiques des logements locatifs précédemment évoquées.

Etat d'occupation des logements détenus par des copropriétaires bailleurs

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 817 répondants

| | Copropriétaires en petites copropriétés | Copropriétaires autres copropriétés | Poids des petites copropriétés |
|-----------------------------|---|-------------------------------------|--------------------------------|
| Occupé | 84,3 % | 87,0 % | 29,7 % |
| Vacant depuis moins d'un an | 10,5 % | 10,4 % | 30,6 % |
| Vacant depuis plus d'un an | 5,2 % | 2,6 % | 46,4 % |

³⁵ [Connaître les propriétaires bailleurs et leur patrimoine, ANIL, avril 2025](#)

3.1.4. Des profils de copropriétaires plus hétérogènes et plus souvent modestes dans les petites copropriétés

L'enquête capte des informations socio-économiques sur les propriétaires de logements en petites copropriétés. Ces derniers, qu'ils soient bailleurs ou occupants, sont plus jeunes et moins aisés que l'ensemble.

Le tableau ci-dessous récapitule un certain nombre d'indicateurs, établis pour les copropriétaires occupants et les copropriétaires bailleurs, et l'écart avec l'ensemble pour mettre en évidence les spécificités. Le premier enseignement est que les écarts observés par rapport à l'ensemble sont valables pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Ces écarts indiquent des copropriétaires bailleurs et occupants plus jeunes par rapport à l'ensemble, et donc, majoritairement actifs, moins aisés (davantage de CSP intermédiaires et modestes, des revenus annuels moins élevés) et que l'investissement est plus récent, que ce soit au titre de sa résidence principale ou pour une location.

Les copropriétaires bailleurs présentent cependant des revenus sensiblement plus élevés que les copropriétaires occupants, malgré le décalage avec l'ensemble.

Les copropriétaires occupants se distinguent par une plus forte part de primo-accédants aux ressources modestes. L'explication peut résider dans la localisation des biens (une plus grande représentation dans les marchés peu tendus ou intermédiaires) et la nature des logements (logements anciens) qui se traduisent par des prix immobiliers plus accessibles à des ménages aux ressources modestes.

Principaux indicateurs socio-économiques des copropriétaires bailleurs et occupants comparés à l'ensemble des copropriétaires

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants

| | Petites copropriétés | Ensemble | Ecart |
|--|----------------------|----------|---------------|
| Copropriétaires bailleurs | | | |
| Copropriétaires bailleurs âgés de plus de 60 ans | 34,7 % | 39,4 % | -4,7 % |
| Copropriétaires bailleurs depuis moins de 5 ans de leur logement | 44,4 % | 38,0 % | 6,4 % |
| Copropriétaires bailleurs actifs | 65,7 % | 63,4 % | 2,3 % |
| Copropriétaires bailleurs employés ouvriers | 20,2 % | 17,1 % | 3,0 % |
| Rapport cadres / employés et ouvriers | 0,96 | 1,26 | - 0,30 |
| Copropriétaires bailleurs déclarant plus de 40 K€ de revenus annuels | 31,5 % | 33,8 % | -2,3 % |
| Copropriétaires occupants | | | |
| Copropriétaires occupants âgés de moins de 40 ans | 24,9 % | 21,8 % | 3,2 % |
| Copropriétaires occupants primo accédants | 60,8 % | 57,6 % | 3,2 % |
| Copropriétaires occupants actifs | 65,4 % | 61,6 % | 3,8 % |
| Copropriétaires occupants employés ouvriers | 29,5 % | 24,8 % | 4,7 % |
| Rapport cadres / employés et ouvriers | 0,60 | 0,84 | - 0,24 |
| Copropriétaires occupants déclarant plus de 40 K€ de revenus annuels | 17,9 % | 22,1 % | -4,1 % |



Le croisement des revenus annuels et des mensualités d'emprunt confirme un plus grand investissement par des ménages aux ressources intermédiaires et modestes, constituant une population plus endettée. La part des ménages sans emprunt est globalement moins élevée parmi les copropriétaires de logements dans des copropriétés de moins de 11 logements.

Parmi les ménages ayant une charge d'emprunt, ils sont proportionnellement plus nombreux à s'acquitter d'une mensualité inférieure à 1.000 € : 47 % contre 40 % pour les autres. Parmi eux, ils sont 13 % à rembourser tous les mois moins de 500 €, contre 9 % pour les autres.

En réalité, le centre de la distribution des mensualités acquittées est autour de 500 €. Comme déjà exposé, la géographie de ces petites copropriétés recouvre davantage celle des zones peu tendues, dont la caractéristique est le moindre coût du logement, ce qui le rend davantage accessible à des ménages aux capitaux limités. L'autre grande caractéristique est la part plus élevée d'absence d'emprunt pour les ménages à plus faibles ressources. Cela est à relier avec la part de logements acquis par héritage, plus élevée parmi les propriétaires en petite copropriété que ceux dans les autres copropriétés.

Enfin, si la part de personnes seules ne distingue pas les copropriétaires en petite copropriété, les couples sans enfant sont plus représentés d'une part, malgré une population globalement plus jeune : ceci est cohérent avec le poids des primo-accédants, qui engagent leur parcours résidentiel. D'autre part, les familles monoparentales sont davantage copropriétaires dans des petits immeubles. La part plus élevée de ce type de famille est fréquemment un indicateur de fragilité socio-économique.

Composition familiale des copropriétaires en petite copropriété comparée au reste des copropriétaires

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants

| | Petites copropriétés | Autres copropriétés |
|-----------------------|----------------------|---------------------|
| Personnes seules | 36,2 % | 36,4 % |
| Couple sans enfant | 28,9 % | 31,3 % |
| Couples avec enfant | 18,4 % | 20,1 % |
| Famille monoparentale | 9,6 % | 6,3 % |
| Autre | 6,8 % | 5,9 % |

Dans le détail, on observe une plus grande hétérogénéité dans les profils des ménages investissant au sein d'une petite copropriété. Cette composition sociale est cohérente avec le positionnement du parc privé ancien dans les trajectoires résidentielles et les marchés immobiliers locaux : il peut assumer un

rôle de "parc social de fait" - si ce terme est galvaudé, il reste cependant pertinent dans des marchés de centres anciens dévitalisés, avec un parc fréquemment dégradé ; selon les politiques de réinvestissement des quartiers anciens et d'attractivité résidentielle, il peut aussi trouver un certain intérêt auprès de CSP +, type cadres en début de parcours résidentiel, à la recherche d'une offre de centre-ville (commerces, équipements, transports, culture...).

- **Bien qu'elles ne représentent que 17 % des logements en copropriétés en France, les petites copropriétés représentent plus de six immeubles sur dix en copropriété. Elles sont donc très présentes dans les paysages des villes et des bourgs, et très intégrées dans les formes urbaines. Ce rapport d'échelle inversé en fait une majorité silencieuse, que les dispositifs publics peuvent embarquer dans une opération d'amélioration de l'habitat (volet copropriété dégradée d'une Opah), à la différence des très grandes copropriétés, souvent traitées comme des objets d'intervention spécifique (Plan de sauvegarde, voire ORCOD).**

Les petites copropriétés font cependant l'objet d'un régime juridique adapté depuis l'ordonnance de 2019, afin de mieux répondre à leur singularité. Leur définition juridique repose désormais sur des critères objectifs (nombre de lots ou budget prévisionnel).

Ces copropriétés sont plus fréquemment implantées dans les zones rurales ou dans les tissus anciens des centres urbains, souvent issues de divisions de maisons ou de petits immeubles de rapport, et abritent un parc majoritairement ancien, parfois énergétiquement peu performant.

Ce parc immobilier, plus fréquemment accessible financièrement en raison de sa nature et sa localisation, constitue une porte d'entrée à la propriété du fait de prix plus abordables. Les petites copropriétés sont ainsi davantage investies par des primo-accédants, jeunes, actifs, et souvent plus endettés que la moyenne. Elles peuvent répondre à une demande plus sociale, selon les configurations de marché.

Ce parc semble cependant présenter des vulnérabilités, que suggèrent une vacance locative plus fréquente et une concentration plus forte de logements énergivores, alors que la gouvernance y est souvent assurée de manière bénévole, voire informelle, dans un cadre de gestion parfois peu structuré. L'absence d'économies d'échelle, le formalisme administratif imposé même aux plus petites structures, ou encore le faible degré d'information des copropriétaires freinent la mobilisation autour des travaux nécessaires à la pérennité du bâti et à la transition énergétique.

Les petites copropriétés concentrent ainsi de nombreuses vulnérabilités, mais présentent également un fort potentiel d'action publique. Leur meilleure identification, l'accompagnement dans la structuration de leur gouvernance, et l'adaptation des dispositifs à leur échelle constituent des leviers indispensables pour permettre à ce segment du parc de jouer pleinement son rôle dans les trajectoires résidentielles et les politiques de transition énergétique.

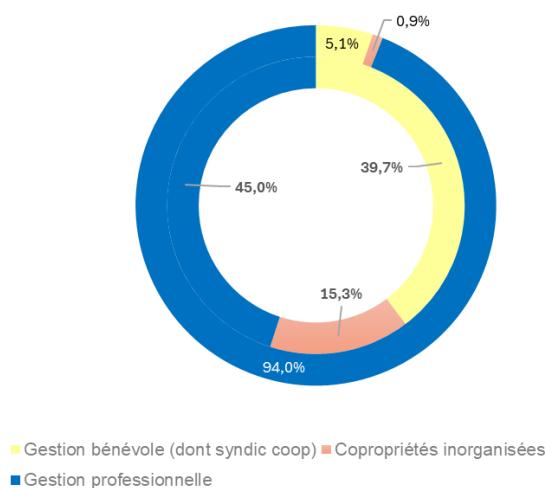
3.2. Une rénovation énergétique des petites copropriétés confrontée à des gestions plus souvent amateurs et sans possibilité d'économies d'échelle

Les analyses qui suivent s'appuient sur l'exploitation ciblée de l'enquête auprès de 602 répondants copropriétaires en petite copropriété, enrichie par 12 entretiens semi-directifs auprès d'acteurs de l'accompagnement et de l'information des petites copropriétés.

3.2.1. Des copropriétés caractérisées par une désorganisation et une gestion profane

Répartition du mode de gestion

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



Au total, 14 % des copropriétaires interrogés déclarent que leur copropriété est gérée par un syndic bénévole, y compris coopératif. Ce taux, supérieur de 4 points à la moyenne nationale, est lié à la surreprésentation des petites copropriétés dans l'échantillon d'enquête. Elles concourent effectivement à 77 % de la gestion bénévole parmi l'ensemble des copropriétaires interrogés. Les résultats de l'enquête confirment que les petites copropriétés se caractérisent par une part importante en gestion bénévole, en comparaison avec des copropriétés plus grandes. 39,7 % de ces petites copropriétés déclarent ainsi que leur syndic est bénévole ou coopératif, contre seulement 5,1 % dans les copropriétés plus grandes.

Ces petites copropriétés sont également plus fréquemment désorganisées : 15,3 % déclarent ne pas avoir de syndic, contre moins de 1 % pour les copropriétés de plus de 11 lots. Au total, seulement 45 % des petites copropriétés sont administrées par un syndic professionnel, soit moins de la moitié, alors que 94 % des copropriétés plus grandes recourent à ce mode de gestion. D'autres indicateurs corroborent une moindre organisation des petites copropriétés : le taux d'immatriculation y est de 57,1 %, contre 68,4 % dans les autres copropriétés, soit un écart de 10 points. La part des copropriétaires qui mentionnent que l'Assemblée générale n'est jamais réunie atteint même 13 % dans les petites copropriétés, contre 1 % dans les plus grandes.

De plus, il est envisageable que les copropriétés désorganisées soient en partie sous-représentées parmi l'échantillon enquêté, compte tenu d'un certain nombre de copropriétés qui s'ignorent. Dans ses travaux sur les copropriétés sans syndic dans l'Orne³⁶, Tess Simaillaud définit ainsi une catégorie de « copropriétés dont les copropriétaires se croient en monopropriété ». Elle décrit ainsi un ensemble de copropriétaires qui n'ont pas conscience que leur patrimoine se situe en copropriété. Ils considèrent leur bien comme une propriété exclusive, sans avoir connaissance de l'existence de parties communes. Ces

³⁶ Copropriétés : Les petites copropriétés sans syndic : une catégorisation pertinente ?, Tess Simaillaud - Editions PUCA, Collection Cahier Copropriétés n°2 - 120 p. - avril 2022

situations sont très fréquemment rencontrées par une ADIL, interrogée dans le cadre de ces travaux ainsi que de la présente étude.

« *J'ai récemment rencontré les habitants d'une copropriété horizontale, une longère qui a été divisée. Dans leur tête, ce sont des maisons mitoyennes, mais pas une copropriété. Tous les copropriétaires affirment ne pas être en copropriété car ils sont en maison et qu'il n'y a pas de règlement de copropriété... Mais il y a quand même une vanne d'eau dans ladite maison. Au moment de la vente, ils disent vendre une maison, et le notaire n'insiste pas sur le fait qu'il s'agit d'une copropriété, l'agent immobilier parle de petite maison mitoyenne. Les copropriétaires n'ont pas compris qu'ils avaient une toiture en commun, chacun rénove sa partie de toiture. Les canalisations sont communes, mais ils ne les voient pas. Visuellement, ils ont l'impression d'avoir une petite maison chacun.* »

Acteur de l'accompagnement

L'ensemble des éléments mentionnés convergent avec les travaux existants portant sur les petites copropriétés, où les questions de désorganisation et de gestion bénévole sont des problématiques centrales et récurrentes. Le focus statistique suivant met ainsi en avant les plus fortes probabilités d'une gestion bénévole et d'absence d'immatriculation dans les petites copropriétés.

- [Un lien statistique entre petites copropriétés, gestion bénévole et désorganisation](#)

Méthodologie de la régression logistique

La base Coproff permet d'observer les modalités de gestion sur l'ensemble du territoire. Une série de modèles statistiques a été construite pour estimer, selon les caractéristiques des copropriétés, leur probabilité d'être gérées de manière professionnelle, bénévole, ou de ne présenter aucune information (gestion non connue ou non renseignée).

L'analyse met en évidence un lien étroit entre la taille des copropriétés et le type de gestion déclaré. Les plus petites copropriétés, en particulier celles situées dans les territoires peu denses, sont plus souvent autogérées, non connues ou mal documentées. À l'inverse, les formes les plus institutionnalisées de gestion (notamment les syndics professionnels) sont fortement liées à des copropriétés de grande taille, situées dans des environnements urbains denses.

La régression logistique a été retenue comme méthode d'analyse. Elle permet d'estimer, pour chaque copropriété, la probabilité d'appartenir à l'une des modalités de gestion, en fonction d'un ensemble de variables descriptives. Quatre modèles distincts ont été estimés : l'un pour la gestion professionnelle, l'un pour la gestion bénévole, un troisième pour les cas où le type de gestion est non connu, et un quatrième pour les situations non renseignées dans la base d'immatriculation.

Chaque modèle prend la forme d'une régression logistique binaire. La variable expliquée est codée 1 lorsque la copropriété relève de la modalité étudiée (par exemple : nombre de logements supérieur > 50), et 0 dans les autres cas. Les modèles intègrent les mêmes variables explicatives, permettant une lecture cohérente des résultats : l'ancienneté de la copropriété (en sept classes), la taille (nombre de lots d'habitation regroupés en cinq tranches), le type de copropriété (verticale, horizontale ou mixte), et le niveau de densité de la commune d'implantation selon la grille INSEE (densité en 7 classes : DENS1 à DENS7).

Afin de faciliter l'interprétation, tous les résultats sont exprimés relativement à un profil de référence, commun à l'ensemble des modèles. Ce profil correspond à une copropriété construite entre 1975 et 1993, comptant entre 10 et 20 logements, de type vertical, et située en zone très dense (DENS1). Les effets estimés pour chaque modalité des variables explicatives doivent être interprétés comme l'écart (positif ou négatif) à ce profil de référence, toutes choses égales par ailleurs.

Les modèles produisent un score, appelé logit, qui est ensuite transformé en probabilité à l'aide de la fonction logistique. Celle-ci permet de convertir le score (qui peut être très négatif ou très positif) en une probabilité comprise entre 0 et 1. Plus le logit est élevé, plus la probabilité estimée est forte.

Pour faciliter la lecture des résultats, des profils types ont été construits en combinant plusieurs modalités observées dans les données. Chaque profil donne lieu à un calcul de probabilité, illustrant ainsi les effets croisés des variables. **On peut ainsi comparer la probabilité que le type de gestion d'une copropriété soit « bénévole » dans une très petite copropriété rurale, horizontale et ancienne, à celle d'une grande copropriété verticale en cœur de ville.**

Cette approche permet de faire émerger des logiques différencierées selon les modalités de gestion, et de mieux caractériser les situations de fragilité ou de désorganisation potentielle, en particulier dans les copropriétés de très petite taille, où l'information du mode de gestion fait défaut dans les données à disposition.

Des probabilités de gestion bénévole augmentées pour les petites copropriétés

Les probabilités présentées dans cette section correspondent à la probabilité qu'une copropriété soit gérée de manière bénévole, plutôt que par un syndic professionnel.

Les résultats du modèle montrent que la gestion bénévole est fortement liée à la petite taille de la copropriété. Pour le profil de référence – une copropriété construite entre 1975 et 1993, de type vertical, comportant entre 10 et 20 logements, et située en zone très dense (DENS1) –, la probabilité estimée de gestion bénévole est de **3,1 %**. Ce taux reste marginal dans les configurations urbaines denses, mais augmente rapidement dès que la densité urbaine diminue.

Parmi les variables explicatives, la taille du bâtiment est de loin la plus déterminante. Pour les copropriétés de 1 à 5 logements, toutes choses égales par ailleurs, la probabilité atteint **30,4 %**, soit une hausse de **27 points**. Elle peut atteindre plus de **80 %** lorsqu'elle est combinée à d'autres modalités favorables, comme un type horizontal et l'implantation dans une commune rurale ou très peu dense.

Certains profils extrêmes cumulent ces caractéristiques : une copropriété horizontale, construite avant 1949, comptant moins de 5 logements et située en zone très peu dense (DENS7) présente une probabilité estimée de gestion bénévole de près de **85 %**.

Des profils intermédiaires conservent une probabilité significative de gestion bénévole. C'est le cas des copropriétés récentes de petite taille situées dans des zones peu denses, ou encore des résidences horizontales de taille moyenne implantées dans des territoires ruraux.

Ces résultats confirment que la gestion bénévole est majoritairement le fait de copropriétés de proximité, souvent en marge des grandes agglomérations, où les solutions professionnelles sont moins présentes ou moins mobilisées.

| Groupe | Modalité | Probabilité | Delta | P-value | Référence |
|------------------------------------|----------------|-------------|-------|---------|-----------|
| Epoque de construction | Avant 1949 | 3,5% | 0,3% | ** | 3,1% |
| | De 1949 à 1960 | 3,4% | 0,2% | * | |
| | De 1961 à 1974 | 3,4% | 0,3% | ** | |
| | De 1994 à 2000 | 3,0% | -0,1% | | |
| | De 2001 à 2010 | 3,3% | 0,2% | | |
| | Après 2011 | 3,5% | 0,3% | ** | |
| | Non renseignée | 3,1% | -0,1% | | |
| Niveau grille de densité | 2 | 3,2% | 0,1% | *** | 3,1% |
| | 3 | 4,2% | 1,0% | *** | |
| | 4 | 5,7% | 2,5% | *** | |
| | 5 | 6,0% | 2,9% | *** | |
| | 6 | 7,2% | 4,0% | *** | |
| | 7 | 9,9% | 6,7% | *** | |
| | Horizontale | 10,2% | 7,0% | *** | |
| Type de copropriété | Mixte | 5,6% | 2,5% | *** | |
| | Entre 1 et 5 | 30,4% | 27,2% | *** | |
| | Entre 5 et 10 | 11,5% | 8,3% | *** | |
| | Entre 20 et 50 | 1,2% | -1,9% | *** | |
| Nombre de logements en copropriété | Supérieur à 50 | 0,9% | -2,3% | *** | |

| Profil | Ancienneté | Zone (grille de densité INSEE) | Forme | Taille (nb logements) | Commentaire synthétique | Probabilité estimée |
|---|------------|--------------------------------|-------|-----------------------|--|---------------------|
| 1. Copro très petite, horizontale, en zone rurale | 1949–1960 | DENS7 | H | 0–5 | Copropriété ancienne, isolée, de très petite taille, gérée localement | 84.9 % |
| 2. Copro ancienne, verticale, en zone rurale | AVANT 1949 | DENS7 | V | 0–5 | Petite copro verticale dans une commune rurale ; peu d'offre professionnelle | 61.7 % |
| 3. Petite copro mixte en centres urbains intermédiaires | 1975–1993 | DENS2 | M | 0–5 | Présence d'une organisation interne, peu d'incitation à professionnaliser | 44.9 % |
| 4. Moyenne copro horizontale dans une zone rurale | 1994–2000 | DENS6 | H | 20–50 | Résidence à gabarit modéré dans le rural | 41.2 % |
| 5. Copro horizontale récente dans l'espace rural (bougs ruraux) | 2001–2010 | DENS5 | H | 5–10 | Petite résidence pavillonnaire récente, souvent autogérée | 39.5 % |

Une gestion inconnue associée à des petites copropriétés des territoires peu denses

Les probabilités estimées ici reflètent la probabilité qu'une copropriété ait une gestion non connue, c'est-à-dire que le type de gestion ait été renseigné dans l'immatriculation mais sans précision, par opposition aux cas où la gestion est bien identifiée comme professionnelle ou bénévole.

Le modèle dédié aux copropriétés pour lesquelles le type de gestion est non connu révèle une structuration proche de celle observée pour la gestion bénévole, bien que moins marquée. La probabilité estimée pour le profil de référence s'élève ici à 22,6 %. Elle augmente sensiblement dans les configurations correspondant à de petites copropriétés peu visibles dans les bases.

En modifiant uniquement la taille du bâtiment pour passer à moins de 5 logements (toutes choses égales par ailleurs), la probabilité atteint 53,8 %, soit une hausse de 31 points. Un passage à une zone de densité faible (DENS6 ou DENS7) fait également augmenter la probabilité, jusqu'à 38,6 % pour DENS7. Une forme horizontale du bâti ou une ancieneté plus élevée renforcent aussi cette tendance, bien que de manière plus marginale.

Les différents profils montrent que certaines configurations cumulent les facteurs associés à la non-connaissance du type de gestion. Par exemple, une copropriété de très petite taille, ancienne, horizontale, située en zone peu dense, présente une probabilité estimée de **63,6 %** d'être classée en « non connu ».

Ce type de situation peut refléter soit une autogestion informelle, soit un défaut de déclaration, ou encore un manque de structuration. Le caractère non connu de la gestion peut ainsi être interprété comme un indicateur d'un défaut de formalisation, souvent concentré dans les segments les plus diffus du parc, en particulier dans les territoires ruraux ou périurbains.

| Groupe | Modalité | Probabilité | Delta | p-value | Référence |
|------------------------------------|----------------|-------------|-------|---------|-----------|
| Epoque de construction | Avant 1949 | 28,2% | 5,6% | *** | 22,6% |
| | De 1949 à 1960 | 25,4% | 2,9% | *** | |
| | De 1961 à 1974 | 24,3% | 1,8% | *** | |
| | De 1994 à 2000 | 22,0% | -0,6% | . | |
| | De 2001 à 2010 | 22,6% | 0,1% | . | |
| | Après 2011 | 26,1% | 3,6% | *** | |
| | Non renseignée | 35,0% | 12,4% | *** | |
| Niveau grille de densité | 2 | 22,2% | -0,3% | *** | 22,6% |
| | 3 | 26,4% | 3,8% | *** | |
| | 4 | 28,4% | 5,8% | *** | |
| | 5 | 31,1% | 8,5% | *** | |
| | 6 | 32,9% | 10,4% | *** | |
| | 7 | 37,6% | 15,0% | *** | |
| | Horizontale | 47,6% | 25,0% | *** | |
| Type de copropriété | Mixte | 29,4% | 6,8% | *** | 22,6% |
| | Entre 1 et 5 | 53,8% | 31,2% | *** | |
| | Entre 5 et 10 | 30,2% | 7,6% | *** | |
| | Entre 20 et 50 | 20,5% | -2,0% | *** | |
| Nombre de logements en copropriété | Supérieur à 50 | 19,5% | -3,0% | *** | |

| Profil | Ancienneté | Zone (grille de densité INSEE) | Forme | Taille (nb logements) | Commentaire synthétique | Probabilité estimée |
|--|----------------|--------------------------------|-------|-----------------------|--|---------------------|
| 1. Copro ancienne, très petite, en zone rurale | AVANT 1949 | DENS7 | V | 0-5 | Faible traçabilité, souvent autogérée ou sans formalisation claire | 63.6 % |
| 2. Copro très petite, ancieneté inconnue, localisée en zone rurale | Non renseignée | DENS6 | H | 0-5 | Copropriété peu structurée, information de datation souvent absente des bases | 59.2 % |
| 3. Copro ancienne, mixte, en petite ville | 1961-1974 | DENS4 | M | 0-5 | Résidence de petit gabarit dans les petites copros dans les extensions péricentrales | 43.9 % |
| 4. Copro verticale, ancienne, en zone rurale | 1949-1960 | DENS6 | V | 5-10 | Présence d'un collectif d'après-guerre sans syndic identifié, gestion floue | 39.7 % |

Une absence d'immatriculation largement associée aux très petites copropriétés

Les probabilités indiquées correspondent à la probabilité qu'aucune information ne soit renseignée dans la base d'immatriculation concernant le type de gestion, par opposition aux situations pour lesquelles un type de gestion a été déclaré.

La modalité « non renseignée » correspond aux copropriétés immatriculées pour lesquelles **aucune information sur le type de gestion n'a été saisie**. La probabilité estimée pour le profil de référence est de **8,5 %**.

Le modèle montre que cette absence est très fortement corrélée à la petite taille du bâtiment. En ne modifiant que la taille, et en passant à une copropriété de moins de 5 logements, la probabilité de non-renseignement atteint **52 %**, soit un effet marginal de plus de **43 points**. Une implantation en zone peu dense renforce également cette probabilité : elle passe à **19,5 %** pour DENS6, et **24,2 %** pour DENS7. On constate une correspondance entre type de gestion non renseigné et époque de construction non renseignée. Toute chose égale par ailleurs, ce facteur augmente la probabilité de **23,9 %**.

Certaines configurations cumulent ces caractéristiques une très petite copropriété ancienne, verticale, implantée en zone rurale, voit sa probabilité de non-renseignement atteindre **74,2 %**. Des copropriétés plus récentes, mais de très petite taille, conservent également des probabilités élevées, même en zone de densité intermédiaire.

L'absence d'information peut refléter des situations variées : copropriétés en sommeil, non actives, autogérées sans formalisation. Mais dans l'ensemble, elle traduit un déficit de structuration ou de déclaration, concentré dans les segments les plus diffus du parc.

| Groupe | Modalité | Probabilité | Delta | p-value | Référence |
|--------------------------|----------------|-------------|-------|---------|-----------|
| Epoque de construction | Avant 1949 | 7,1% | -1,4% | *** | 8,5% |
| | De 1949 à 1960 | 7,3% | -1,1% | *** | |
| | De 1961 à 1974 | 8,1% | -0,3% | *** | |
| | De 1994 à 2000 | 8,0% | -0,5% | *** | |
| | De 2001 à 2010 | 6,0% | -2,5% | *** | |
| | Après 2011 | 5,8% | -2,6% | *** | |
| | Non renseignée | 32,3% | 23,9% | *** | |
| Niveau grille de densité | 2 | 10,6% | 2,2% | *** | 8,5% |
| | 3 | 13,2% | 4,7% | *** | |
| | 4 | 13,2% | 4,8% | *** | |
| | 5 | 16,6% | 8,1% | *** | |
| | 6 | 24,4% | 15,9% | *** | |
| | 7 | 38,9% | 30,4% | *** | |
| | Horizontale | 16,7% | 8,2% | *** | |
| Type de copropriété | Mixte | 12,7% | 4,2% | *** | 8,5% |
| | Entre 1 et 5 | 52,0% | 43,5% | *** | |
| | Entre 5 et 10 | 20,7% | 12,2% | *** | |
| | Entre 20 et 50 | 6,9% | -1,6% | *** | |
| | Supérieur à 50 | 7,9% | -0,6% | *** | |

| Profil | Ancienneté | Zone (grille de densité INSEE) | Forme | Taille (nb logements) | Commentaire synthétique | Probabilité estimée |
|---|----------------|--------------------------------|-------|-----------------------|---|---------------------|
| 1. Copro très ancienne, très petite, en zone rurale | AVANT 1949 | DENS7 | V | 0-5 | Copropriétés anciennes dispersées, très mal documentées | 74.2 % |
| 2. Copro ancienne, forme mixte, localisées dans des petites villes | 1961-1974 | DENS4 | M | 0-5 | Résidences anciennes en zones péricentrales souvent en autogestion, mal identifiées | 54.9 % |
| 3. Copro non datée, verticale, en zone rurale | Non renseignée | DENS7 | V | 0-5 | Gestion probablement inactive ou absente | 49.5 % |
| 4. Moyenne copro, mixte, ancienne, en bourges ruraux | 1975-1993 | DENS5 | M | 20-50 | Typologie mal référencée, syndic probablement existant mais non transmis | 41.8 % |

■ Une informalité inhérente aux petites copropriétés

Comme l'explique Marie-Pierre Lefevre dans ses travaux³⁷, la copropriété est définie par un cadre juridique relativement lâche, qui laisse place à différentes organisations dépendantes de règles à la fois formelles et informelles, d'un ensemble d'interactions sociales entre de nombreux acteurs. La taille de la copropriété, qui influence la proximité entre les membres et leur possibilité d'anonymat, pèse intrinsèquement sur ces facteurs et structure les modes de fonctionnement qui en découlent. En raison d'un faible nombre de copropriétaires, ces petites copropriétés favorisent des interactions personnalisées, qui peuvent alors être amicales ou conflictuelles. La spécificité du fonctionnement des petites copropriétés repose ainsi partiellement sur la nature des interactions sociales, qui revêtent un caractère personnel en comparaison des copropriétés plus grandes. Le fonctionnement et la gestion de la copropriété se confondent alors éventuellement avec les relations quotidiennes de voisinage.

Les relations interpersonnelles pèsent ainsi particulièrement sur le fonctionnement des petites copropriétés, qui semblent s'éloigner davantage du cadre juridique légal, et ce pour plusieurs raisons. Tess Simaillaud décrit ainsi de petites copropriétés sans syndic qui sont quand même gérées, y compris bénévolement, mais avec une certaine liberté prise à l'égard des obligations légale. Elles se sentent en effet peu concernées, considérant que la taille de la copropriété ne nécessite pas que soient respectées de telles formalités. Le fonctionnement repose davantage sur l'entente des copropriétaires, qui s'arrangent avec une certaine souplesse pour faire simple et pratique.

³⁷ *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, Marie-Pierre Lefevre - Editions PUCA, Collection Recherche n°242 - 216 p. – juillet 2023 (réédition)

Fréquence des Assemblées générales annuelles

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



Cette élasticité de la gestion par rapport au cadre fixé par la loi de 1965 se vérifie largement dans les résultats de l'enquête : le rythme annuel de la tenue des AG est moins fréquemment respecté par les petites copropriétés, dans lesquelles seulement 74 % des copropriétaires déclarent la tenue annuelle de cette réunion – contre 95 % pour les autres copropriétés. Une fois le poids des copropriétés inorganisées neutralisé, la fréquence annuelle représente 86 % des cas, soit 10 points inférieurs aux copropriétés plus grandes.

L'AG n'est pas perçue comme obligatoire ou nécessaire pour un grand nombre de petites copropriétés, qui associent ce moment à des besoins particuliers occasionnant un moment d'échange contingent. En l'absence de problématiques spécifiques, l'AG n'est donc pas réunie, car elle n'est pas considérée comme nécessaire. La question de sa « nécessité », du point de vue des copropriétaires, n'est pas corrélée à son caractère obligatoire au regard de la loi. Cela va de pair avec l'idée qu'en étant peu nombreux, il est plus facile de s'arranger et de prendre des décisions consensuelles – ce qui ne se vérifie pas nécessairement dans les faits.

De manière générale, les acteurs interrogés décrivent un fonctionnement informel des petites copropriétés, éloigné du cadre légal, et l'illustrent par de nombreux exemples. La petite taille des groupes semble favoriser un assouplissement des règles : les copropriétaires privilient les arrangements et le « bon sens » à un cadre juridique perçu comme rigide, inadapté et imposé de l'extérieur. Si au quotidien, l'organisation à la “bonne franquette” ne pose pas de problème, elle peut vite mener à l'impasse et participer à la dégradation, progressive ou très rapide, de la copropriété, comme en témoigne un acteur de l'accompagnement.

« C'est souvent fait loin du cadre juridique, voire pas fait du tout. La bonne franquette, à un moment, ça ne marche plus ! J'ai eu une AG cette semaine, dans une copropriété qui a connu un sinistre important. L'assureur dit qu'il n'y a pas de compte bancaire de la copro, obligation que les copropriétaires découvrent (...). L'accompagnement vient souvent d'une problématique à un moment donné ; parfois, c'est un nouveau copropriétaire qui n'est pas d'accord, ou un évènement qui fait que "ça ne marche plus". Par exemple, quand quelqu'un n'est pas d'accord sur le mode de répartition de l'eau, et qu'un nouveau copropriétaire veut mettre les choses à plat. Une autre souhaite vendre en sachant que ça va être difficile vu que la copropriété est désorganisée. Un décès, qui entraîne un arrêt de paiement des charges... à chaque fois, c'est un problème qui soulève une nécessité de gestion. Ils attendent d'être au pied du mur. »

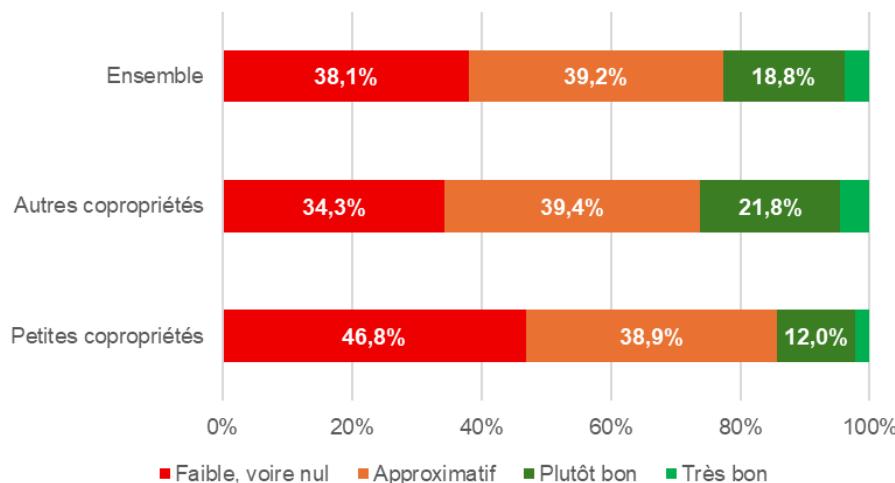
Acteur de l'accompagnement

- **Une méconnaissance persistante du fonctionnement de la copropriété**

Le manque de connaissance des copropriétaires du cadre juridique et du fonctionnement se confirme dans les résultats de l'enquête, et ce, dès l'entrée dans la copropriété. Au total, c'est 85,7 % des copropriétaires en petite copropriété qui déclarent un niveau de connaissance approximatif, voire nul, au moment de l'acquisition du logement. Cette part est supérieure de plus de 10 points au taux enregistré dans les copropriétés plus grandes.

Répartition des répondants selon le niveau de connaissance du fonctionnement de la copropriété à l'acquisition

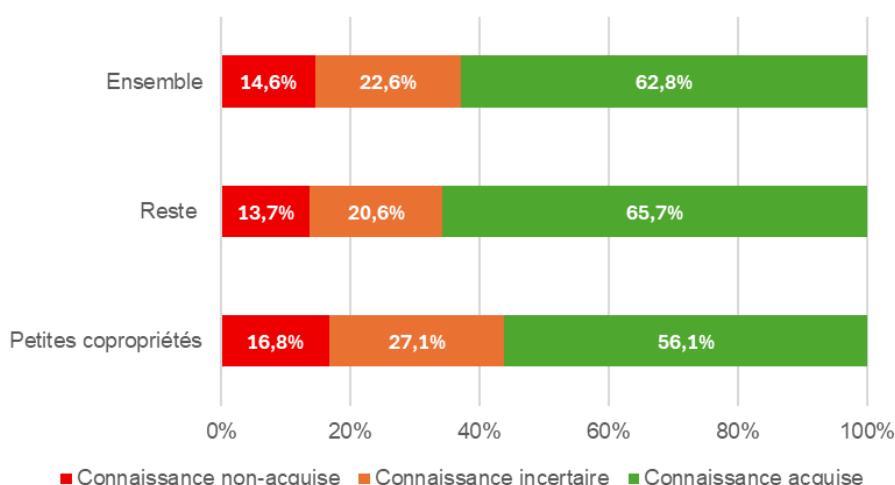
Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



Le faible niveau de connaissance se maintient dans la pratique quotidienne, comme l'illustre le graphique suivant : interrogés sur leur niveau de maîtrise actuel du fonctionnement de leur copropriété, les propriétaires en petite copropriété sont 43,9 % à déclarer cette connaissance non acquise ou incertaine – contre 34,3 % dans les autres copropriétés. Cette différence significative confirme une faible maîtrise du cadre en petites copropriétés, où à peine plus d'un copropriétaire sur deux estiment un bon niveau de compréhension.

Répartition des répondants selon le niveau de connaissance du fonctionnement de la copropriété à l'acquisition

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



La faible maîtrise observée est confirmée par les témoignages des acteurs de l'accompagnement interrogés. L'organisation des petites copropriétés ne favorise ni les échanges de savoirs, ni la montée en compétence des copropriétaires. Avec un nombre réduit de membres, il est moins probable de trouver des personnes expérimentées capables de transmettre leurs connaissances.

Par ailleurs, la petite taille limite l'émergence d'une dynamique collective propice à la répartition et à la complémentarité des savoirs entre copropriétaires. Cet environnement freine donc l'acculturation et la progression des nouveaux arrivants.

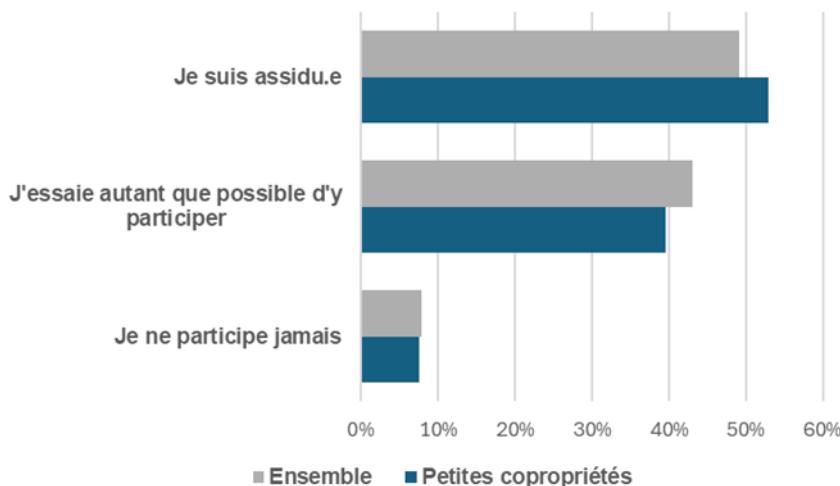
À l'inverse, dans des copropriétés plus grandes et mieux organisées, il est plus facile d'apprendre progressivement, en observant une AG, en posant des questions au conseil syndical, ou en s'intégrant dans un cadre formel existant — ce qui n'est pas toujours possible lorsque ces organes sont absents ou non conformes à la législation.

Les conditions nécessaires pour impulser une dynamique d'apprentissage vertueuse sont donc plus difficiles à réunir dans les petites copropriétés, ce qui affecte directement leur capacité à se structurer.

- Des difficultés d'appropriation de la copropriété qui ne traduisent pas un manque d'implication

Participation aux Assemblées générales – hors copropriétés inorganisées

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants



Les travaux sociologiques (G. Briseppierre, 2023) mettent plutôt en avant une participation moindre aux AG dans les petites copropriétés. Dans les répondants à notre enquête, une fois que l'on retire les copropriétés désorganisées, la participation des copropriétaires en petite copropriété n'est pas moindre, voire même plus assidue que dans les copropriétés plus grandes.

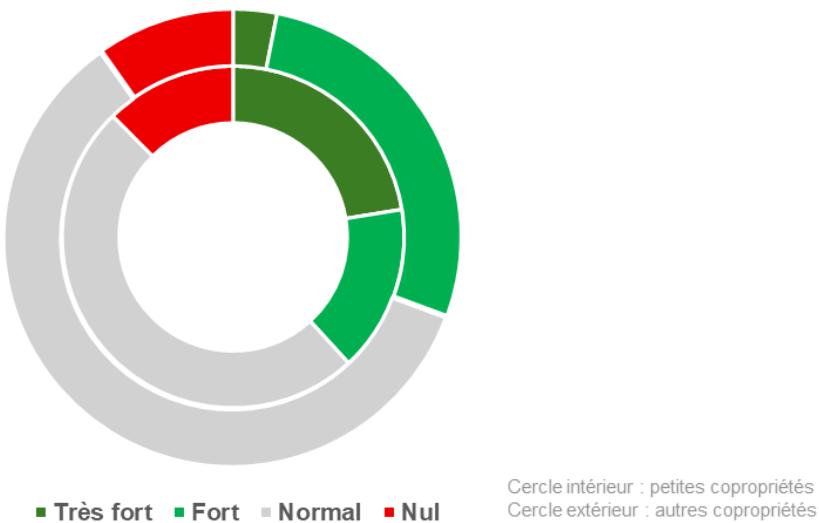
Comme on l'a vu, ce sont aussi des AG qui ont lieu moins fréquemment : seuls 86 % des copropriétaires évoquent une tenue annuelle de l'AG. C'est donc potentiellement plus intéressant de s'y rendre, d'autant plus que dans le cadre d'une gestion informelle, cette AG répond potentiellement directement aux besoins ressentis et exprimés par des copropriétaires, pour traiter de sujets variés en lien avec la copropriété. La taille fait que chaque vote peut compter de manière décisive. Un acteur de l'accompagnement rappelle que “*dans les petites copropriétés, un ou deux logements peuvent faire la différence.*”

En revanche, pour celles et ceux qui ne participent pas, l'absence d'intérêt est un facteur plus souvent évoqué que dans les autres types de copropriétés. Or, compte tenu du poids de chaque vote, un autre acteur rappelle que, “*pour des votes avec une certaine majorité, l'absence de décision engendre des frais, on explique que les gens ne sont pas venus, qu'il les faut pour voter, reconvoquer derrière coûte de l'argent.*”

Cet indicateur est cohérent avec celui du niveau d'implication en petites copropriétés.

Niveau d'implication par types de copropriétés

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



Les difficultés identifiées précédemment ne se traduisent pas par un faible niveau d'investissement parmi les petites copropriétés selon les réponses des copropriétaires sondés. Le graphique ci-dessus traduit plutôt un engagement important dans les petites copropriétés. La part totale des copropriétaires qui s'y déclarent fortement ou très fortement impliqués s'élève à 38,2 %, contre 30,6 % dans les copropriétés plus grandes. Dans le détail, c'est particulièrement le plus haut degré d'investissement que l'on retrouve dans ces petites copropriétés, avec 22,4 % qui déclarent une très forte implication qui correspond au rôle de syndic bénévole, contre seulement 3,1 % dans les autres copropriétés. L'engagement en petite copropriété se traduit cependant beaucoup plus rarement par l'appartenance au Conseil syndical, avec 15,8 % alors que cette part atteint 27,5 % dans les copropriétés de 11 lots et plus.

Si l'on s'intéresse au niveau d'implication dit normal – qui correspond à la lecture des dossiers de convocation aux AG ainsi qu'aux échanges avec le Conseil syndical et le syndic – il est plus fréquent dans les plus grandes copropriétés : il concerne 59,6 % des copropriétaires, contre 49,3 % dans les petites copropriétés. Dans le même temps, 12,5 % des petits copropriétaires se déclarent totalement désintéressés du fonctionnement de leur copropriété, contre 9,8 % parmi les plus grandes.

Le contraste important entre des degrés d'investissement très élevé et très faible à la fois révèle de grandes disparités dans les postures des membres des petites copropriétés. Ce côté « tout l'un, tout l'autre » est très cohérent avec les parts plus élevées de gestion bénévole et de copropriétés inorganisées parmi les petites copropriétés, qui repose sur la bonne volonté de quelques copropriétaires.

3.2.2. Le syndic bénévole, une figure imposée en petite copropriété

Là où dans les plus grandes copropriétés, qui ont majoritairement recours à un syndic professionnel, le plus haut degré d'engagement s'apparente fréquemment à l'appartenance au Conseil syndical ; les copropriétaires des petites copropriétés ont plus régulièrement l'occasion de s'investir comme syndic bénévole. Pour autant, ces différentes fonctions ne recouvrent pas les mêmes rôles et responsabilités : le syndic bénévole est soumis aux mêmes missions et responsabilités qu'un syndic professionnel.

Il existe donc intérêt particulier à s'attacher à la question des syndics bénévoles lorsque l'on parle de petites copropriétés : largement surreprésentés dans ce type de copropriétés, ils constituent 40 % de l'échantillon enquêté – contre 5 % des copropriétés plus grandes. De même, les résultats des régressions logistiques présentés ci-avant valident la probabilité élevée de ce mode de gestion ³¹.

Un ensemble des constats issus de l'enquête font écho aux travaux de l'équipe du projet « SYNBIOSE : SYNdics Bénévoles : Initiative, Organisation et Sens de l'Engagement », présentés en juillet 2025 dans le cadre d'un colloque du programme de recherche du PUCA intitulé « Régénérer les copropriétés ».

- **Une gestion bénévole induite par un éloignement des syndics professionnels**

Les motivations des petites copropriétés à recourir à un syndic bénévole sont expliquées par les acteurs interrogés par la difficulté à recourir à des syndics professionnels, confirmant la littérature existante sur le sujet. Cette distance se manifeste à la fois par le coût de telles prestations pour les copropriétaires, leur méfiance à l'égard des syndics professionnels, ainsi qu'un moindre intérêt de la profession pour les petites copropriétés.

Tout d'abord, avoir un syndic bénévole pallie le coût d'un syndic professionnel, qui peut s'avérer relativement important ramené au nombre de copropriétaires en comparaison avec des copropriétés plus grandes. En effet, les syndics professionnels proposent généralement des prix plafonds qui ne sont pas proportionnels au nombre de copropriétaires, car la gestion d'une copropriété, même de petite taille, mobilise un socle incompressible de missions et de temps. En l'absence d'économies d'échelle, le coût d'un syndic professionnel peut alors décourager les copropriétaires.

« Les petites copros n'ont pas de syndic pro de manière générale, car il y a un prix plancher: le coût est le même qu'il y ait 4 copropriétaires ou plus. Partager en deux ou en dix, ce n'est pas le même coût. Le poids de l'aspect financier est très important. »

Acteur de l'accompagnement

Le coût d'un syndic professionnel est perçu comme d'autant plus élevé par les copropriétaires qu'ils ne connaissent que très peu son rôle et ses responsabilités. Ils peuvent souvent avoir l'impression que les tâches de gestion sont relativement simples et qu'elles ne nécessitent pas de rémunérer un prestataire afin de les assumer, avec l'idée que les copropriétaires sont en capacité de les prendre en charge eux-mêmes. Pour autant, la charge que représente la gestion d'une copropriété n'est pas nécessairement bien identifiée par ces copropriétaires. Dans le même temps, de nombreux copropriétaires manifestent une méfiance importante à l'égard des syndics professionnels, "qui ne seraient là que pour prendre de l'argent". Cela renforce la perception de professionnels étant considérés comme peu utiles et coûteux.

« Ils ne comprennent pas pourquoi il y a besoin d'un syndic. 'À quoi ça sert d'avoir un syndic si on peut faire soi-même et que ça marche très bien ?' Ils ignorent le travail de gestion de l'immeuble, des demandes d'aide... »

Acteur de l'accompagnement

En parallèle, certaines petites copropriétés, dont le syndic bénévole a fini par s'épuiser, souhaitent faire appel à des syndics professionnels mais n'y parviennent pas en raison du manque d'attrait de la profession pour ce type de copropriétés, qui s'explique en partie par un modèle économique peu rentable. C'est aussi en raison des spécificités des petites copropriétés que ces professionnels peuvent souhaiter s'en écarter : la gestion d'une petite copropriété diffère des plus grandes et ne fait pas nécessairement appel aux mêmes compétences et méthodes d'actions. La gestion des relations sociales et de voisinage fait partie intégrante du fonctionnement des petites copropriétés ; elle réclame une proximité qui peut s'avérer chronophage, alors que les portefeuilles des syndics sont surchargés.

« Les syndics bénévoles doivent être outillés, mais je pense qu'il y a moyen de pouvoir donner accès à un accompagnement professionnel. Il faut donc que le syndic soit aussi un syndic de proximité, encore plus de réactivité, encore plus de transparence, et un temps incompressible de gestion, quelle que soit la taille de la copropriété... C'est pour cela que les syndics n'y vont pas. Or, les petites copropriétés sont soumises à une obligation d'entretien, de mise aux normes, et il faut constituer des fonds de travaux même s'il n'est pas obligatoire. Il faut, de la même manière que pour les grandes copropriétés, tenir les documents à jour et se doter des outils de suivi qui soient peut-être un peu plus simples. La complexité, c'est l'exacerbation des relations au sein des petites copropriétés. J'ai géré des copropriétés à 3 lots. Parce que le rez-de-chaussée ne s'entendait pas avec le deuxième étage, le premier était pris en sandwich. Il a donc fait appel à un syndic pour s'extraire de la situation conflictuelle. Les conflits en

petites copropriétés, cela devient sensible en cas de tension personnelle entre les personnes, et donc c'est là où vous devenez médiateur.»

Acteur de l'accompagnement

- Des critères associés à la réussite d'une gestion bénévole rarement réunis

S'investir dans la gestion bénévole de sa copropriété implique des responsabilités bien différentes de celles d'un simple membre du conseil syndical. Les syndics bénévoles assument les mêmes missions et obligations que les professionnels. Or, les entretiens révèlent clairement que ce mode de gestion a des effets notables sur le fonctionnement des copropriétés.

Trois conditions sont régulièrement citées comme déterminantes pour assurer une gestion bénévole efficace : le temps disponible, les compétences et la volonté de s'investir. Pourtant, ces trois éléments sont rarement réunis, malgré le nombre important de petites copropriétés gérées sans professionnel. Être syndic exige un engagement personnel significatif. Il faut consacrer du temps aux tâches courantes — suivi administratif, préparation des assemblées générales —, et encore davantage lorsqu'il s'agit de gérer des travaux (relation avec les prestataires, suivi de chantier, etc.). Comme l'ont montré les traitements statistiques de l'enquête, le temps disponible est un facteur clé d'implication. Les personnes retraitées, souvent plus présentes parmi les syndics les plus investis, bénéficient généralement de davantage de disponibilité. À l'inverse, les copropriétaires actifs disposent de moins de temps à consacrer à des activités bénévoles.

On pourrait donc supposer que les syndics bénévoles sont majoritairement retraités. Les résultats de l'enquête infirment cette hypothèse : 62,8 % d'entre eux sont en activité, une proportion quasi identique à celle de l'ensemble des répondants (62,1 %), et nettement supérieure à celle observée dans les copropriétés de plus grande taille (45,2 %). Les syndics bénévoles en petite copropriété ne semblent donc pas disposer de plus de temps du fait de leur situation professionnelle.

Au-delà de la disponibilité, la gestion d'une copropriété requiert des compétences variées : juridiques, financières, techniques, mais aussi relationnelles. Or, selon les acteurs de l'accompagnement, les syndics bénévoles qu'ils rencontrent disposent rarement de l'ensemble de ces compétences, qui reposent souvent sur une expérience professionnelle préalable. Les difficultés se manifestent notamment dans certaines obligations comme l'immatriculation des copropriétés, perçue comme complexe et décourageante, en particulier pour les personnes peu familières des outils numériques. Comme le souligne un acteur de l'accompagnement :

« L'immatriculation pose problème aux gens qui ne maîtrisent pas l'informatique. Ce n'est pas compliqué, mais pour ceux-là, je fais la mise à jour tous les ans. Fusionner un PDF, c'est parfois déjà trop dur. L'immatriculation peut être rédhibitoire, trop compliquée : ils veulent arrêter de le faire. Sachant que le site a quelques bugs, ça peut être rédhibitoire. »

Acteur de l'accompagnement

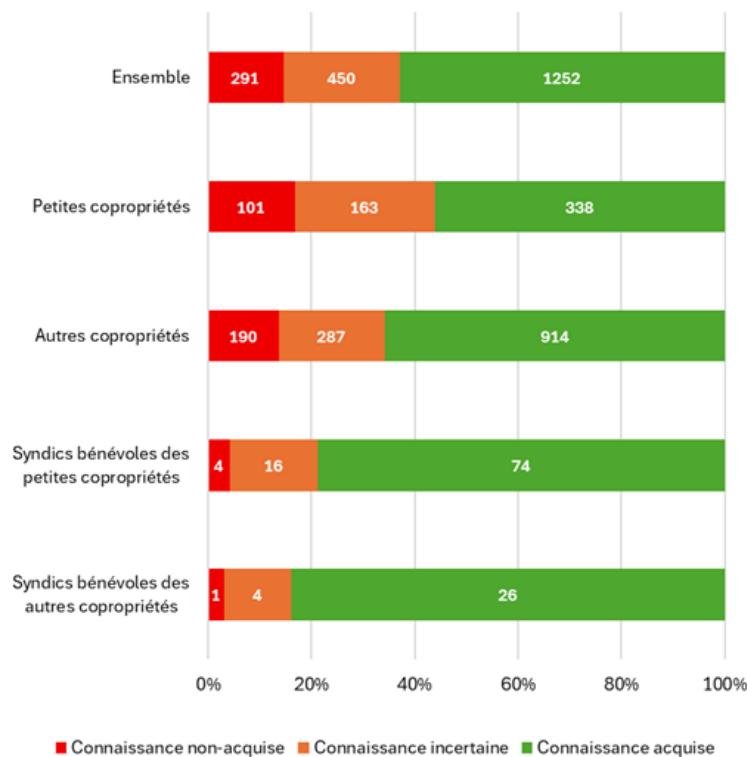
Enfin, il arrive que des copropriétaires endossoient le rôle de syndic bénévole non par choix, mais par défaut, faute de volontaires ou de dynamique collective. Cette prise de responsabilité contrainte résulte souvent de la difficulté à recruter un syndic professionnel. Certaines personnes, conscientes de la nécessité d'une gestion, se portent alors volontaires sans réelle motivation ni compétence particulière, sous-estimant l'ampleur des tâches à accomplir.

- Une gestion profane, éventuellement mal informée des règles de la copropriété

L'étude des 94 syndics bénévoles en petite copropriété de l'échantillon d'enquête permet d'interroger plus en détail leur niveau de connaissance du fonctionnement d'une copropriété. En proportion, ces gestionnaires se déclarent mieux informés que l'ensemble de l'échantillon et les membres des petites copropriétés, comme l'illustre le graphique suivant.

Nombre des répondants selon le niveau de connaissance du fonctionnement de la copropriété

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet / octobre 2024, 1993 répondants



Globalement, huit syndics bénévoles sur dix en petite copropriété déclarent un bon niveau de connaissance : sur 94 répondants, 74 l'affirment. Toutefois, cette part est inférieure à celle mesurée pour des syndics exerçant dans des copropriétés plus grandes. Parmi eux, 20 reconnaissent une méconnaissance totale ou partielle des règles de fonctionnement d'une copropriété, soit un sur cinq. Cette proportion interroge, dans la mesure où ces syndics agissent souvent seuls, au sein de collectifs très restreints. Dans ce contexte, un manque de connaissance peut fragiliser l'organisation et la gouvernance de la copropriété.

Plus largement, les acteurs de l'accompagnement soulignent une tendance à surestimer ses propres compétences. Les syndics bénévoles décrivent parfois des pratiques qu'ils considèrent comme conformes, alors qu'elles sont hors des clous.

« Souvent, il y a quelqu'un qui fait office de pseudo-gérant, qui fait vivoter la copropriété. Certains ne s'identifient pas comme syndics, mais s'en occupent quand même. En même temps, ils ne respectent aucune règle : pas d'AG, pas de PV, pas de compte bancaire... Les trois quarts payent les travaux sur leur compte perso. Pour l'eau, le copropriétaire abonné avance les frais, et les autres remboursent. Mais s'il y a une fuite importante, la facture peut exploser, et tout le monde paierait plus. »

Acteur de l'accompagnement

L'informalité et l'éloignement du cadre légal, déjà évoqués, sont ainsi souvent alimentés par une mauvaise compréhension des règles. L'appropriation des obligations réglementaires peut se révéler complexe pour des syndics profanes, ce qui contribue aux difficultés de gestion. Les besoins de structuration et de mise en conformité sont donc d'autant plus importants dans ces petites copropriétés. Pourtant, ils ne sont pas toujours identifiés par les gestionnaires bénévoles, qui ne disposent pas des outils ou des compétences pour les percevoir.

Ces éléments reflètent une dynamique plus large : les syndics bénévoles font face à de nombreuses difficultés — manque de temps, de connaissances, d'outils ou de soutien collectif — qui rendent leur mission d'autant plus lourde. Les acteurs de l'accompagnement décrivent un sentiment de

découragement, notamment lorsque les besoins s'accumulent, qu'il s'agisse d'organisation ou de travaux à réaliser.

« Le risque, c'est qu'il n'y ait pas eu de travaux depuis 40 ans. Tout est à refaire d'un coup, mais sans trésorerie, sans dettes, sans appels de fonds. Seulement des rustines. Dans une copropriété, la corniche est tombée sur le trottoir ; heureusement, il n'y avait personne. Les copropriétaires n'avaient pas conscience de leur responsabilité. Ils ne savent pas que l'entretien du bâti relève du syndicat des copropriétaires. Mais pour eux, cette entité n'existe pas, ce n'est qu'un mot. »

Acteur de l'accompagnement

- **Des missions étroitement liées avec la vie sociale et quotidienne de la copropriété**

Les spécificités de la gestion bénévole en petite copropriété tiennent largement aux dynamiques sociales propres aux petites organisations. Les liens de voisinage qui se nouent entre copropriétaires peuvent entrer en tension avec les exigences du cadre formel imposé par la législation. Le fait d'endosser le rôle de syndic bénévole peut ainsi transformer les relations interpersonnelles au sein de la copropriété.

Les acteurs de l'accompagnement identifient deux situations particulièrement sensibles. La première concerne la difficulté, pour certains syndics bénévoles, à exercer leur rôle de manière ferme vis-à-vis de leurs voisins. C'est notamment le cas en présence d'impayés, où il peut être délicat de relancer à plusieurs reprises un copropriétaire proche. Certains gestionnaires choisissent alors de laisser traîner les situations. Un syndic professionnel, plus extérieur aux relations sociales, n'aurait pas ces hésitations. La seconde situation est celle d'une appropriation excessive du rôle. Certains copropriétaires investis comme syndics peuvent considérer leur fonction comme une position de pouvoir. Une ADIL rapporte ainsi le cas d'un syndic bénévole se comportant en « chef » de copropriété, imposant un couvre-feu sans consultation des autres copropriétaires ni modification du règlement intérieur.

Dans ces deux cas, le rôle de syndic déborde du cadre légal, soit par excès de prudence, soit par abus d'autorité. Ces dérives sont souvent facilitées par la méconnaissance, par l'ensemble des copropriétaires, des règles qui encadrent la gouvernance d'une copropriété. À l'inverse, un syndic professionnel, extérieur au groupe, peut aussi jouer un rôle de tiers neutre ou de médiateur en cas de conflit. Sa position, détachée des relations de voisinage, constitue un atout souligné par les acteurs interrogés.

La gestion bénévole repose également sur les trajectoires personnelles des copropriétaires qui s'y engagent, ce qui la rend plus fragile. Contrairement à un professionnel lié par contrat, le syndic bénévole peut voir sa disponibilité remise en cause par des événements personnels — maladie, déménagement, décès. En l'absence de remplaçant volontaire, ces situations peuvent bloquer le fonctionnement de la copropriété.

« Quand il y a 3 ou 4 copropriétaires, ça limite qui va être syndic. Quand une personne vend, qui va prendre le relais ? Par exemple, une syndic bénévole a laissé en plan la gestion car elle avait des problèmes de santé, plus rien n'était géré. Au lieu de dire qu'elle ne pouvait plus, elle a continué, mais elle n'avait rien géré. Il faut quand même avoir des syndics bénévoles qui tiennent la route, certains le font pour faire passer leurs travaux, et après passent leur tour. L'intérêt peut être ponctuel, ou diffus. »

Acteur de l'accompagnement

3.2.3. Des travaux de rénovation nécessaires mais encore éloignés

Les ressources financières et organisationnelles limitées des petites copropriétés peuvent les éloigner de la perspective de travaux, et notamment de rénovation énergétique. Dans le même temps, l'objectif de décarbonation du parc résidentiel crée une opportunité de mettre en mouvement ces petites copropriétés. Comme le mentionnait la sociologue Sylvaine Le Garrec à l'occasion de la table ronde de l'ANIL organisée en septembre 2024 (ajouter note de bas de page), « *Les difficultés que rencontrent les copropriétés relèvent de la rénovation énergétique, mais aussi de la rénovation de manière générale, voire même de l'entretien courant et des décisions collectives* ».

- **Une moindre proximité avec la rénovation énergétique**

La part de copropriétaires se déclarant sensibilisés à la rénovation énergétique est de 53,2 % dans les petites copropriétés, alors qu'elle s'élève à 56,7 % pour l'ensemble des répondants.

Part des copropriétaires se déclarant sensibilisés à la rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants

| | Petites copropriétés | Ensemble |
|---------------------------|----------------------|----------|
| Ensemble | 53,2 % | 56,7 % |
| Copropriétaires bailleurs | 56,1 % | 57,8 % |
| Copropriétaires occupants | 49,9 % | 56,2 % |

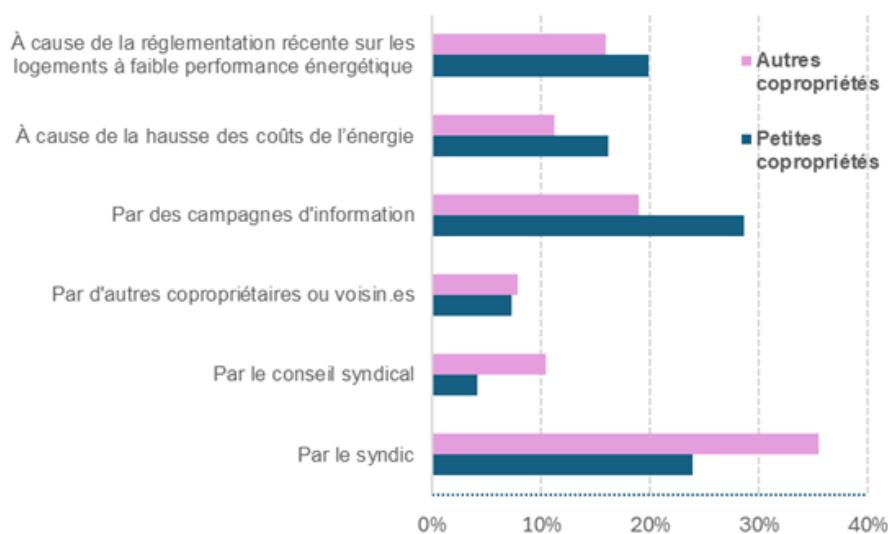
Dans le détail, les copropriétaires bailleurs restent plus souvent sensibilisés au sujet de la rénovation énergétique de leur copropriété que les copropriétaires occupants. Ils restent cependant proportionnellement moins nombreux que dans les copropriétés dans leur ensemble. Les propriétaires occupants sont eux encore moins sensibilisés à la question dans les petites copropriétés.

Pour l'ensemble des copropriétaires, le syndic était mentionné comme le premier vecteur de sensibilisation en matière de rénovation énergétique de la copropriété. En comparant les réponses selon le type de copropriété, il en ressort que ce constat ne se vérifie pas dans les petites copropriétés : 23,9 % le mentionnent, contre 35,5 % des autres copropriétés, soit un écart de près de 12 points. Cette différence s'explique à la fois par l'absence fréquente de syndics dans ces petites copropriétés, mais aussi par la surreprésentation des syndics bénévoles, moins informés sur les attendus réglementaires en matière rénovation énergétique. Ils ne maîtrisent pas nécessairement le sujet ou ne sont pas toujours en capacité de le porter - là où même les syndics professionnels rencontrent des freins.

Ce sont ainsi les campagnes d'information qui sont le plus souvent citées dans les petites copropriétés, avant le syndic. Pour autant, malgré les difficultés rencontrées, ces syndics restent le deuxième vecteur d'information mentionné, dans une proportion moindre que dans les copropriétés plus grandes. En parallèle, le Conseil syndical est très peu invoqué (4,1 % dans les petites copropriétés contre 10,5 % dans les copropriétés plus grandes).

Vecteur de sensibilisation à la rénovation énergétique de la copropriété

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants



- **Un taux d'engagement anémique en matière de rénovation énergétique**

Position de la copropriété en matière de rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants

| | Petites copropriétés | Autres copropriétés |
|---|----------------------|---------------------|
| Aucune démarche n'a été entreprise | 47,3% | 25,1% |
| Le syndic a donné les premières informations, mais nous n'avons pas encore réalisé de démarches | 22,8% | 22,1% |
| Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif ou le Diagnostic technique général (DTG) a été réalisé | 7,8 % | 13,9 % |
| Le Plan pluriannuel de travaux (PPT) a été voté | 3,0 % | 6,3 % |
| Des travaux ont été votés | 2,7 % | 8,0 % |
| Des travaux sont en cours ou ont été livrés | 5,0 % | 5,5 % |
| Sans objet : Mon immeuble est récent et très performant énergétiquement | 2,5 % | 8,3 % |
| Je ne sais pas | 9,0 % | 10,9 % |

Cette moindre sensibilisation se traduit dans l'avancement de la copropriété en matière de rénovation énergétique : dans près d'une petite copropriété sur deux, aucune démarche n'a été entreprise à cet égard - alors que cette part représente plutôt un quart dans les copropriétés plus grandes,.

70 % des petites copropriétés interrogées se situent au stade amont du DPE. De la même façon, la part de travaux en cours ou votés est bien plus faible en comparaison des copropriétés plus grandes. La mise en mouvement des petites copropriétés en matière de travaux de rénovation énergétique n'est pas encore enclenchée.

Or, le parc des petites copropriétés, compte tenu de ses caractéristiques, est plus susceptible d'être peu performant énergétiquement au regard de la part plus importante de logements classés F ou G en comparaison de copropriétés plus grandes.

- **Une reconnaissance de l'utilité de travaux embarquant la rénovation énergétique**

Le faible des petites copropriétés en matière de rénovation énergétique ne signifie pas pour autant que les copropriétaires n'en voient pas l'utilité.

Avis sur la rénovation énergétique

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants

| | Petites copropriétés | Autres copropriétés |
|--|----------------------|---------------------|
| C'est indispensable | 21% | 20% |
| La décision collective est compliquée à prendre | 21% | 20% |
| Les travaux sont très coûteux | 25% | 27% |
| La copropriété a d'autres priorités de travaux | 9% | 6% |
| Je ne suis pas convaincu.e par la nécessité ou la plus-value de tels travaux | 7% | 7% |
| Je manque d'informations claires pour me projeter dans un tel projet | 12% | 10% |
| Ce n'est pas utile | 3% | 8% |
| Difficultés techniques et administratives | 1% | 1% |
| Pas d'avis | 1% | 1% |

Les copropriétaires de petites copropriétés considèrent les travaux de rénovation énergétique tout aussi indispensables que les autres. Très peu estiment qu'ils sont inutiles, en accord avec l'ensemble des répondants. Leur distance vis-à-vis de la rénovation énergétique ne s'explique donc pas par un moindre intérêt.

Dans les petites copropriétés comme dans les plus grandes, le principal obstacle reste le coût élevé des travaux (25 % contre 27 %). Viennent ensuite la perception de leur nécessité (21 % contre 20 %) et la difficulté à prendre une décision collective (21 % contre 20 %), alors même qu'on pourrait supposer qu'un petit groupe — de 10 personnes ou moins — facilite les accords. La taille ne semble donc pas réduire les tensions liées à la décision collective. Cela s'explique notamment par le poids des relations interpersonnelles, déjà évoqué, qui peut freiner, voire bloquer, les processus de décision.

Enfin, les copropriétaires de petits immeubles sont plus nombreux à signaler d'autres besoins de travaux : 9 %, contre 6 % dans les copropriétés plus grandes. Cela reflète des retards d'entretien courant plus marqués dans ces immeubles, globalement plus anciens.

- Des besoins de remise à niveau du parc plus prégnants en petites copropriétés

Les petites copropriétés cumulent ainsi des besoins de travaux auxquels s'ajoute la rénovation énergétique. Un copropriétaire sur deux énonce le besoin de travaux à réaliser plus importants et prioritaires à la rénovation énergétique. Cette part est relativement plus élevée que dans les copropriétés plus grandes, comme le mentionne le tableau suivant.

Identification des besoins de travaux de la copropriété (hors rénovation énergétique)

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 1993 répondants

| | Besoins de travaux (hors rénovation énergétique) |
|-----------------------------|---|
| Petites copropriétés | 50,0 % |
| Propriétaires bailleurs | 43,6 % |
| Résidences secondaires | 40,0 % |
| Propriétaires occupants | 55,9 % |
| Autres copropriétés | 45 % |

Dans le détail, ce sont surtout les propriétaires occupants des petites copropriétés qui mentionnent d'autres besoins de travaux, alors qu'ils étaient plus en retrait sur la rénovation énergétique. Les propriétaires bailleurs, quant à eux, sont moins préoccupés par de tels travaux. Le constat établi pour l'ensemble prévaut aussi pour les petites copropriétés : les propriétaires occupants sont plus concernés par des travaux liés à la vie au sein de leur logement, alors que les propriétaires bailleurs sont plus alignés sur la rénovation énergétique du fait des exigences de décence énergétique. Le constat réalisé pour l'ensemble du panel prévaut pour les petites copropriétés.

Plus généralement, les travaux mentionnés par les petites copropriétés sont largement orientés par des besoins de remise en état et de conservation des biens. Comme travaux prioritaires à la rénovation énergétique, 21,1 % des petites copropriétés signalent des travaux d'aménagement et de rénovation des parties communes et 18,2 % évoquent la réfection de la toiture. C'est même 9,3 % d'entre eux qui relèvent des travaux de mise en sécurité.

- **Les exigences de rénovation énergétique viennent donc s'ajouter à d'autres besoins de travaux largement exprimés dans les petites copropriétés. La faible mobilisation autour de la rénovation énergétique peut s'expliquer en partie par le besoin d'autres travaux nécessaires et plus urgents, ce qui ne remet pas en cause la perception d'une réelle utilité qui pourrait être embarquée dans un projet de rénovation globale de la copropriété. Pour autant, au-delà de questions liées à la structuration de la copropriété, un ensemble de freins entravent la capacité de ces petites copropriétés à se projeter dans la réalisation de travaux de rénovation d'ensemble du bâti. Ils concernent notamment le modèle économique des petites copropriétés, peu adapté à de telles démarches.**

Le diagnostic structurel introduit par la loi Habitat dégradé n°2024-22 du 9 avril 2024³⁸

Voir l'analyse juridique de l'ANIL³⁹

Face aux risques d'effondrement qui menacent certains immeubles anciens, la loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024 a instauré un nouvel outil de prévention : le diagnostic structurel obligatoire des bâtiments d'habitation collectifs. Ce dispositif vise à mieux connaître l'état du parc immobilier collectif et à anticiper les situations de péril. Le décret du 12 août 2025 définit les modalités de mise en œuvre opérationnelle du diagnostic, ainsi que ses caractéristiques techniques, en particulier le contenu du diagnostic, les compétences exigées des professionnels chargés de leur établissement et les modalités de délimitation des secteurs concernés par l'obligation. Un arrêté du 22 août 2025 fixe le modèle de rapport à utiliser pour établir le diagnostic.

Les communes peuvent désormais délimiter des zones jugées sensibles, au regard de l'ancienneté des constructions, des matériaux utilisés ou encore de la nature des sols. Dans ces périmètres, tout immeuble collectif doit faire l'objet d'un diagnostic structurel : une première fois quinze ans après sa construction, puis au moins une fois tous les dix ans. Ce diagnostic identifie les désordres qui portent atteinte à la solidité de l'immeuble et évalue les risques qu'il présente pour la sécurité des occupants et celle du voisinage. L'obligation de réaliser un diagnostic structurel est satisfaite par l'élaboration du PPPT, qui comporte des liste de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble⁴⁰.

La responsabilité de cette démarche incombe aux propriétaires ou, en copropriété, aux syndicats des copropriétaires représentés le cas échéant par leurs syndics. Une fois informés par la mairie, ils disposent de dix-huit mois pour transmettre le rapport ou, le cas échéant, un projet de plan pluriannuel de travaux. À défaut de réponse, le maire peut faire réaliser le diagnostic d'office, aux frais des propriétaires.

Ce diagnostic, confié à des professionnels qualifiés et indépendants, consiste en une inspection minutieuse du bâti, appuyée par l'étude de l'historique des travaux et des éventuelles pathologies déjà relevées. Le rapport qui en découle doit recenser les désordres observés, évaluer leur gravité et proposer, si nécessaire, des mesures de sécurisation ou une hiérarchisation des travaux à engager.

Par ce nouvel outil, l'État entend doter les collectivités d'un levier de connaissance et d'action sur leur parc immobilier, tout en renforçant la sécurité des habitants. C'est une démarche à la fois technique et préventive, mais aussi une manière de redonner de la visibilité sur l'avenir des immeubles collectifs, souvent mal connus jusque-là.

³⁸ *Voir le décryptage juridique de l'ANIL sur la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024*

³⁹ *Analyse juridique n°2025-18 de l'ANIL, Diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs* (Loi « Habitat dégradé » n°2024-322 du 9.4.24 : art. 27 / CCH : L.126-6-1 / Décret n° 2025-814 du 12.8.25 : JO du 14.8.25 / arrêté NOR : ATDL2522962A du 22.8.25 : JO du 30.8.25)

⁴⁰ Voir page 26

- Des copropriétaires relativement modestes aux capacités de financement réduites

Les mensualités d'emprunt des copropriétaires ayant investis dans une petite copropriété se révèlent fréquemment plus faibles que pour ceux ayant réalisé leur achat dans de plus grandes copropriétés.

Répartition des montants des mensualités d'emprunt

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1.993 répondants

| | Petites copropriétés | Autres copropriétés |
|---------------------|----------------------|---------------------|
| Moins de 500 € | 12,5 % | 8,9 % |
| De 500 à 1 000 € | 34,2 % | 30,8 % |
| De 1 000 à 1 500 € | 7,3 % | 10,8 % |
| Supérieur à 1 500 € | 1,7 % | 2,5 % |
| Plus d'emprunt | 44,4 % | 46,9 % |

Au total, 46,7 % des répondants des petites copropriétés remboursent un emprunt mensuel inférieur à 1 000 €, tandis que cette part est de 39,7 % parmi les copropriétés plus grandes. Ces différences doivent être mises en perspective des caractéristiques du parc des petites copropriétés, plus ancien, surreprésenté dans des marchés peu tendus, et donc généralement plus abordable à l'achat.

De la même façon, ces mensualités d'emprunt plus faibles en petites copropriétés sont cohérentes avec les profils de leurs copropriétaires, plus fréquemment modestes, avec des revenus relativement plus faibles, une part de familles monoparentales, de ménages jeunes et primo-accédants plus importante. Or, il s'agit souvent des copropriétaires qui peuvent entrer en résistance face à la réalisation de travaux, compte tenu de capacités financières plus réduites.

Ces profils plus modestes s'accompagnent d'une part de copropriétaires débiteurs légèrement supérieure dans les petites copropriétés, où elle s'élève à 10 %, contre 8 % pour l'ensemble des répondants. Ces difficultés de recouvrement accrues dans les petites copropriétés impactent ainsi la capacité de ces copropriétaires à se projeter dans le financement de travaux supplémentaires, mais fragilise la santé financière de la copropriété.

« *Quand on parle de copros dégradées, on est sur des propriétaires modestes pour lesquels le reste à charge est un problème. Si des travaux sont votés, certains ne pourront pas payer.* »

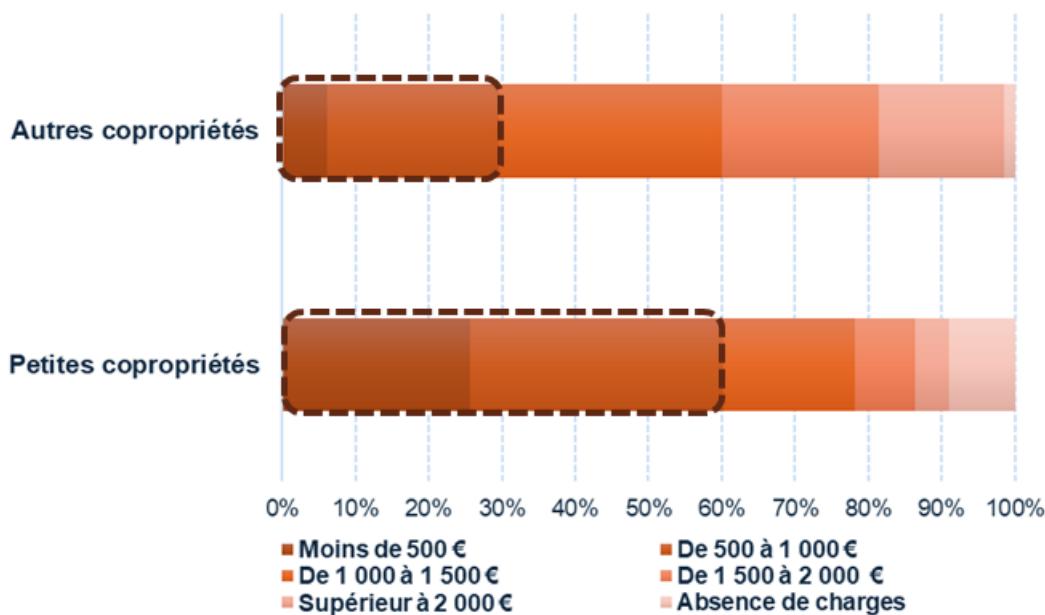
Acteur de l'accompagnement

- Un fonctionnement économique structurellement frugal en petites copropriétés

Le modèle économique même des petites copropriétés questionne la soutenabilité des travaux de rénovation. Le régime des petites copropriétés engendre en effet généralement peu de frais, en lien avec l'absence d'équipements communs comme des ascenseurs ou du chauffage collectif, mais aussi parce que la gestion bénévole est largement répandue. De plus, les charges d'entretien des parties communes sont relativement réduites, tout comme les frais d'assurance - lorsque la copropriété en possède une. Bon nombre de copropriétaires pensent que les assurances multirisques habitation prises sur leur logement suffisent, alors que celles-ci ne couvrent que leurs biens mobiliers. En cas de sinistre sur le bâtiment qui a un impact sur la partie privative, c'est l'assurance de la copropriété qui est pourtant mise en jeu.

Répartition des montants annuel de charges courantes

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants



Les frais de copropriété s'observent dans la distribution du montant de la quote-part annuelle acquittée par les copropriétaires sondés : 60 % d'entre eux s'acquittent de charges annuelles inférieures ou égales à 1.000 €, tandis que cette part ne représente que 30 % des copropriétaires de plus grands immeubles. En outre, une part significative des petites copropriétés, avoisinant les 10 %, fait état d'une absence totale de charges – en lien avec l'absence de gestion.

Evolution de la quote-part ces trois dernières années (hors absence de charges et nouveaux entrants)

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 1993 répondants

| | Petites copropriétés (hors absence de charges et nouveaux entrants) | Autres copropriétés |
|--|---|---------------------|
| Elle a peu augmenté (< 5 %) | 61,4 % | 42,7 % |
| Elle a augmenté significativement (>5 %) | 35,6 % | 55,8 % |
| Elle a baissé | 3,1 % | 1,5 % |

D'autre part, ces charges souvent plus faibles en petite copropriété augmentent moins que dans les copropriétés plus grandes. Les copropriétés plus grandes sont en effet plus de la moitié à mentionner une hausse significative de leur quote-part au cours des trois dernières années, alors que cette part dépasse à peine le tiers des répondants des petites copropriétés. En effet, le faible recours à des prestations extérieures et d'équipements collectifs les préservent des effets de révision de prix ou de l'augmentation du coût des fluides.

Les petites copropriétés fonctionnent avec des montants de charge relativement faibles et qui n'augmentent pas beaucoup. Peu de frais d'entretien sont ainsi investis au sein de la copropriété. De plus, les dispositifs mis en œuvre pour faciliter un fonctionnement collectif et la réalisation de travaux, comme le fonds travaux, s'avèrent éventuellement inadaptés aux petites copropriétés. En effet, lorsqu'ils sont provisionnés, ces fonds de travaux sont généralement peu dotés en volume compte tenu

du faible nombre de copropriétaires. Malgré l'existence de provisions, celles-ci risquent moins souvent d'atteindre des montants permettant la réalisation de travaux, compte tenu d'un prix plancher qui n'est pas proportionnel à la taille de la copropriété. Comme en témoigne un acteur de l'accompagnement, la faiblesse du fonds travaux, proportionnel au budget voté annuellement, décourage même les copropriétaires d'ouvrir un livret A pour constituer une épargne travaux.

« *Le fonds de travaux, le PPT etc., pour les petites copros, restent lettre morte. Vu les fonds par pourcentage, ça ne sert à rien. On me dit, 'On ne va pas ouvrir un compte bancaire pour mettre 50 euros dessus'. C'est difficile d'avancer des arguments.* »

Acteur de l'accompagnement

- Des investissements en travaux peu compatibles avec le modèle économique à l'œuvre

Les faibles dépenses des petites copropriétés, en parallèle des capacités de financement réduites des copropriétaires, participent directement des difficultés liées à la réalisation de travaux. Elles habituent leurs copropriétaires à l'acquittement de charges relativement faibles. Ils n'ont pas la culture d'investir et d'engager des frais importants dans l'entretien de la copropriété. En lien avec des revenus modestes, cela entraîne un fonctionnement général à l'économie où les copropriétaires essayent de faire par eux-mêmes, ce qui explique en partie la surreprésentation d'une gestion bénévole. De manière générale, les acteurs de l'accompagnement rapportent la volonté de ces copropriétaires de payer des coûts les plus faibles possibles, et acceptent mal les charges nouvelles. Le fonctionnement à l'économie est constitutif du modèle économique de ces petites copropriétés.

En conséquence, qu'il s'agisse d'une rénovation énergétique ou globale, le coût des travaux ne s'inscrit pas dans le modèle économique installé. Dans le même temps, il est peu envisageable que les copropriétaires puissent réaliser ces travaux par eux-mêmes.

« *C'est une spirale dans les petites copropriétés : elles engendrent peu de frais, chacun sort les poubelles, fait le ménage à son tour. Moins il y a de frais, moins on est prêts à faire des frais, plus on attire des populations avec budgets faibles, c'est le cercle vicieux de la dégradation. J'ai assisté à une AG avec des budgets pour frais postaux de 30€, ça a été contesté. On est dans l'économie à l'extrême.* »

Acteur de l'accompagnement

Au-delà de l'habitude de la faible dépense, l'absence d'économie d'échelle dans les petites copropriétés tend à accroître les coûts que devront supporter individuellement les copropriétaires. Plus le nombre de copropriétaires est faible, moins ces coûts sont répartis. Or, ces petites copropriétés peuvent être confrontées à d'importants besoins de travaux et de rénovation, ce qui amplifie le coût à supporter, notamment dans des marchés détendus où il peut paraître déraisonnable au regard de la valeur immobilière des logements.

L'échelle des coûts au regard de la taille des copropriétés est en quelque sorte logarithmique : aussi, le coût du reste-à-chARGE diminue avec la taille des copropriétés. Une ADIL qui réalise de l'accompagnement à la rénovation énergétique en copropriété indique que le reste-à-chARGE d'un audit énergétique est rédhibitoire pour les copropriétés de moins de 10 lots d'habitation, malgré des aides à 500 € par lot et l'information délivrée. Le tableau sur le coût du DTG selon la taille de la copropriété ci-après, réalisé par l'UNSFA, traduit bien cet effet logarithmique entre la taille de la copropriété et le montant du reste-à-chARGE :

| Taille de la copropriété | Coût du DTG | Quote-part par logement | Coût avec prise en charge | Quote-part logement avec prise en charge | Impact de la prise en charge par logement |
|--------------------------|-------------|-------------------------|---------------------------|--|---|
| 10 | 10.000 € | 1.000 € | 5.000 € | 500 € | 500 € |
| 50 | 20.000 € | 400 € | 15.000 € | 300 € | 100 € |
| 200 | 50.000 € | 250 € | 45.000 € | 225 € | 25 € |

Source : UNSFA, cité dans le rapport sur la paupérisation des petites copropriétés - page 99

- **Dans un tel contexte, les travaux peuvent apparaître comme une perspective lointaine, voire inatteignable.** Ce constat peut participer d'un sentiment de découragement, tant chez les copropriétaires que chez les syndics bénévoles, qui anticipent des obstacles financiers jugés insurmontables. À cela s'ajoutent des freins techniques : les acteurs interrogés évoquent la faible utilité perçue des premières étapes d'un projet de rénovation, comme les diagnostics ou les études, vues comme une dépense inutile dans un contexte où les travaux eux-mêmes semblent irréalisables.

« *Le DPE, ça coûte cher. Et divisé par trois ou quatre, ça reste cher. Les habitants ont le sentiment de bien connaître leur copropriété, donc ils ne voient pas l'intérêt du diagnostic. Le facteur déclencheur, c'est le prix. 4 000 € pour qu'on leur dise ce qu'ils pensent déjà savoir...* »

Acteur de l'accompagnement

Pourtant, des solutions existent : aides financières, dispositifs d'accompagnement, ingénierie adaptée.

- **Une connaissance des aides plutôt bonne, mais des aides difficiles d'accès aux petites copropriétés**

22,6 % des copropriétaires sondés déclarent ne connaître aucune aide ; autrement dit, plus des trois-quarts sont en mesure de citer au moins une aide concernant la rénovation énergétique. En moyenne, ils connaissent deux aides. Ces chiffres sont comparables à l'ensemble du panel : les petites copropriétés ne sont donc pas moins informées. Les propriétaires bailleurs apparaissent une population plus renseignée, compte tenu de l'exigence de décence énergétique sur leur patrimoine, en particulier des aides qui ne relèvent pas des subventions l'Anah. On peut supposer que cette connaissance plus étendue est liée à leur stature d'investisseur, acculturé à certaines logiques financières et fiscales, comme pour l'ensemble des bailleurs.

Aides connues des copropriétaires en petite copropriété selon leur catégorie (propriétaire ou occupant)

Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 602 répondants

| | Propriétaires bailleurs | Propriétaires occupants | Ensemble |
|--|-------------------------|-------------------------|----------|
| Aucune | 18,5 % | 24,6 % | 22,6 % |
| Fréquence de la citation de l'aide | | | |
| Ma Prime Rénov | 26,1 % | 26,8 % | 26,8 % |
| Ma Prime Rénov copropriété | 15,2 % | 16,9 % | 16,0 % |
| Eco-PTZ | 11,9 % | 13,2 % | 12,7 % |
| TVA à taux réduit | 13,0 % | 11,9 % | 12,3 % |
| Certificat d'économie d'énergie (CEE) | 13,0 % | 11,5 % | 12,1 % |
| Eco-PTZ copropriété | 9,0 % | 8,3 % | 8,6 % |
| Aide(s) d'une collectivité (commune) | 8,6 % | 8,5 % | 8,5 % |
| Prêt Action Logement pour la rénovation énergétique | 3,3 % | 2,9 % | 3,0 % |
| Nombre moyen d'aides connues | 2,33 | 2,19 | 2,22 |

Le panel a été sondé sur son appréciation de la lisibilité des aides. Ils sont 73 % à les juger complexes d'abord, soit une part comparable à celle de l'ensemble des copropriétaires. Les copropriétaires qui se disent sensibilisés à la rénovation énergétique sont, sans surprise, les plus avertis. Ils soulignent également davantage leur complexité. Comme ils se sont intéressés à la question, ils expriment d'une part davantage un avis, et d'autre part, sont partis à la recherche d'information. Là encore, la taille de la copropriété influe peu sur le résultat comparé à l'ensemble.

Connaissance des aides et avis sur leur lisibilité selon la sensibilité à la rénovation énergétique
 Source : enquête réseau ANIL / ADIL, juillet - octobre 2024, 602 répondants

| | Copropriétaires sensibilisés à la rénovation énergétique | Copropriétaires "indifférents" à la rénovation énergétique | Ensemble |
|--|--|--|----------|
| Connaissance d'aucune aide | 14,1% | 32,3% | 22,6% |
| Appréciation de la lisibilité des aides | | | |
| Très facile | 0,9% | 2,1% | 1,5% |
| Assez facile | 9,4% | 6,4% | 8,0% |
| Plutôt compliquée | 47,8% | 40,4% | 44,4% |
| Très compliquée | 30,6% | 27,7% | 29,2% |
| Je n'ai pas d'avis | 11,3% | 23,4% | 16,9% |

Plusieurs obstacles de la mobilisation des aides de l'Anah sont largement identifiés par les acteurs et les travaux de recherches sociologiques, telles que définies par l'instruction relative au régime d'aides en faveur des syndicats de copropriétés pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' copropriété (MPR copro) créée en décembre 2023 et mise à jour par la suite⁴¹.

Le premier est la condition d'un gain énergétique de 35 % qui constitue un critère d'éligibilité à MPR copro. Un tel gain s'obtient sur des immeubles pouvant réaliser une isolation thermique par l'extérieur, équipés d'un chauffage collectif. Les statistiques d'attribution des aides de l'Anah sont à ce titre parlantes : six dossiers sur dix financés par MPR Copro concernent des copropriétés construites entre 1961 et 1974 et des copropriétés équipées de chauffage collectif. Cette époque de construction caractérise des ensembles immobiliers de grande taille favorisant des économies d'échelle (11 % des immeubles pour 19 % des logements en copropriété), équipés de chauffage collectif et une architecture adaptée à l'isolation par l'extérieur. Enfin, MPR copro représente seulement 8,6 % des aides attribuées par l'Anah. MPR copro n'est pas ou très peu mobilisée par les petites copropriétés, très présentes dans les centres anciens pourtant plus fréquemment engagées dans des dispositifs opérationnels.

Comme évoqué, leur taille ne facilite pas la réalisation d'économie d'échelle, ce qui pénalise notamment les petites copropriétés modestes. Le rapport du Sénart sur la paupérisation des petites copropriétés invite à ce que les aides de l'Anah permettent un reste-à-chARGE davantage proportionné aux petites copropriétés.

Ensuite, les caractéristiques patrimoniales et techniques constituent un obstacle majeur à l'atteinte du gain énergétique de 35 %. Le recours à l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est fréquemment impossible (contraintes architecturales, exigences patrimoniales dans les secteurs protégés) et les solutions alternatives peuvent être très onéreuses (pathologies structurelles à résoudre), sans possibilité d'économies d'échelle pour lisser les surcoûts et sans garantir une efficacité comparable à l'ITE. Ces travaux peuvent paraître moins prioritaires que d'autres, pouvant relever de réparations urgentes ou structurelles, inhérentes à un parc ancien soumis à l'usure bâti mentaire. Le déploiement

⁴¹ Délibération n° 2024-45 du 11.12.24 et instruction du 3.5.24 [et analyse juridique de l'ANIL](#).

de diagnostics structurels va reconnecter la rénovation énergétique à d'autres enjeux de rénovation du parc.

Par ailleurs, le mode de chauffage joue de manière déterminante sur le calcul du gain énergétique. Or, les petites copropriétés sont majoritairement équipées en chauffage individuel. Les alternatives à l'électricité ou au gaz sont aussi très contraintes, comme les possibilités de connexion à des réseaux de chaleur urbain.

« Quelques copropriétés ont engagé des travaux, elles ont souvent des difficultés à rentrer dans les aides, parce qu'elles n'atteignaient pas forcément le gain énergétique. C'est compliqué d'aller sur un projet global pour les petites copropriétés. On est plutôt sur des mono-travaux. Par exemple, changer une chaudière pour en mettre une plus performante ».

Acteur de l'accompagnement

Enfin, lorsque les petites copropriétés sont localisées dans le centre-ville ou les centres-bourgs, elles peuvent inclure des surfaces commerciales en rez-de-chaussée. Or, un critère d'éligibilité de MPR Copro est que les lots d'habitation représentent 75 % des tantièmes, ce qui peut exclure des petites copropriétés avec un rez-de-chaussée commercial.

Un point moins soulevé est aussi la plus forte prévalence de gestion bénévole ou d'absence de syndic au sein des petites copropriétés, qui augmente les chances de ne pas réunir les conditions nécessaires aux aides de l'Anah. Pour rappel, l'octroi de MPR Copro est suspendu à l'immatriculation dans le registre des copropriétés. Et *“pour être éligibles à MPR Copro, les copropriétés doivent présenter un fonctionnement sain au regard de la gouvernance : organes de gestion présents (conseil syndical et syndic de copropriété), règlement de copropriété publié, taux de présence en assemblée générale.”*

Afin de répondre à ces différentes contraintes que des publications de G. Brise pierre ont mises en évidence⁴², l'Anah a créé un régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de moins de 20 lots, adopté lors du Conseil d'administration du 6 décembre 2023⁴³. La cible de cette expérimentation sont les copropriétés dans l'impossibilité de remplir les conditions fixées par le régime d'aides de MPR copro. L'expérimentation dure trois ans et fera l'objet d'une évaluation annuelle présentée au Conseil d'administration de l'Anah.

L'expérimentation propose « un régime d'aides pour répondre aux obstacles patrimoniaux, techniques, économiques et réglementaires qui excluent de facto les petites copropriétés de MPR copro, notamment en centres anciens ». L'aide est ouverte à toutes les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins, situées dans le périmètre d'une Opah-ru, d'une Opah-CD ou d'un POPAC. Elle déroge à MPR copro sur deux points majeurs : la part de tantièmes d'habitation est abaissée à 65 % et le financement n'est pas conditionné à un gain énergétique de 35 %. La condition substitutive est la réalisation des travaux prescrits par un audit ou un DTG définis en fonction du potentiel énergétique du bâtiment. Des dérogations sont possibles en cas d'obstacle réglementaire (avis négatif de l'ABF ou du service urbanisme de la collectivité compétente). Un gain énergétique de 15 % reste cependant exigé. Les modalités de financement restent inchangées, que ce soit pour une copropriété de « droit commun » ou en difficulté. Enfin, les financements sont accordés si et seulement si la copropriété a recours à une maîtrise d'œuvre en mesure de réaliser des études thermiques et une assistance à maîtrise d'ouvrage apportant un accompagnement technique, social et financier.

Il est à noter que l'attribution des aides de l'Anah suppose une organisation minimale de la copropriété (l'AMO ne contient pas de missions d'aide à la structuration de la copropriété) et qu'elle ancre l'expérimentation dans les secteurs couverts par un dispositif opérationnel (Opah et/ou POPAC), afin qu'elles bénéficient du suivi-animation garantissant une ingénierie pour informer et accompagner la copropriété. Le manque de relais et d'organisation empêchent la mobilisation d'aides aussi favorables soient-elles, ainsi que la conduite de travaux.

⁴² Par exemple, [passoires thermiques : les petites copropriétés, oubliées des aides à la rénovation énergétique](#), par G. Brise pierre, article publié le 17 octobre 2024 dans "Conversation".

⁴³ [Délibération pour instaurer un régime d'aide expérimental en faveur de la rénovation énergétique des "petites copropriétés" \(vingt lots d'habitation ou moins\), CA de l'Anah du 6 décembre 2023.](#)

« *Ce qui fait levier, c'est surtout la notion d'aide collective, et l'accompagnement de la copropriété. Si on explique bien les choses, ils comprennent très bien. Les questions sont : combien ça coûte ? quelles aides recevoir ? En réalité, il peut y avoir des aides importantes quand on peut les cumuler, notamment en rénovation globale. Il faut juste donner l'ensemble des cartes et des informations, et les copropriétés suivent. Il est rare qu'une copro refuse les travaux après un audit.* »

Acteur de l'accompagnement

7,6 % des copropriétaires sondés lors de l'enquête réseau déclarent que leur immeuble est situé dans un périmètre d'Opah. Cette part est supérieure aux autres copropriétés (6,4 %). Cela peut s'expliquer par la géographie des Opah, plus fréquemment mises en œuvre dans des centres anciens, où les petits immeubles de rapport constituent la forme dominante. Mais l'écart reste somme toute peu marqué avec le reste des copropriétés, et la part de copropriétaires ne sachant pas si leur immeuble est localisé dans un périmètre d'Opah est équivalente à celle du reste du panel. Le plus fort recours à la gestion bénévole peut en effet éloigner des dispositifs même lorsqu'ils sont actifs, d'où l'importance d'un accompagnement et d'un aller-vers les petites copropriétés.

Pas davantage d'intention de vente dans les deux ans que les autres copropriétaires, mais des motivations propres aux caractéristiques des petites copropriétés

18 % des propriétaires au sein de petites copropriétés du panel envisagent de vendre dans les deux prochaines années. Cette part est comparable à celle des autres copropriétaires du panel. Dans le détail des motifs, on observe cependant une répartition des motifs assez différentes.

La réalisation d'une mobilité géographie est plus fréquemment citée en petites copropriétés : cela est à mettre en rapport avec la plus grande part de primo-accédants au sein des petites copropriétés.

Le coût de l'entretien est en revanche bien moins cité : les charges courantes d'entretien sont moins élevées (budget courant limité, peu de charges travaux votées, etc.).

La difficulté à louer est plus fréquemment citée : cela s'explique par la surreprésentation de logements anciens avec des DPE défavorables et/ou une localisation du patrimoine dans des marchés peu attractifs. En revanche, les difficultés de gestion liées à l'âge constituent un motif de vente peu exprimé, du fait du poids de bailleurs globalement plus jeunes dans les petites copropriétés.

Enfin, l'indicateur le plus signifiant est l'envie de quitter une "copropriété difficile", qui marque l'écart avec les autres catégories de copropriétés, en particulier parmi les propriétaires occupants. Plusieurs interprétations sont possibles : la dégradation de la copropriété, la difficulté à la remettre à niveau ou encore l'effet du manque de cadre qui laisse la place aux relations interpersonnelles et l'exacerbation des tensions. C'est l'effet "Clochemerle" : la gestion se mélange avec la vie quotidienne de la copropriété et du voisinage, et les relations personnelles interfèrent dans la prise de décision ; les oppositions peuvent ainsi s'exacerber. Ce fonctionnement est moins présent dans les plus grandes copropriétés.

"On voit un peu plus de conflits de voisinage. Parfois, le syndic bénévole connaît un tel, il favorise un tel, plus que dans les grosses copropriétés. C'est un plus un microcosme avec de petits clans, avec un vilain petit canard. Il y a plus de conflits d'intérêt, avec des associations pour créer un contrepouvoir, ce que facilite la taille de la copropriété par rapport à une plus grosse copro."

- **À cet égard, la simplification des prises de décision, qui suppose une unanimité, est inopérante dans un fonctionnement où les relations interpersonnelles ne sont pas cadrées ou diluées dans une AG rassemblant plusieurs dizaines de copropriétaires. La gestion de ces petits ensembles doit composer avec la gestion des conflits et la capacité à objectiver les décisions avec forte incidence financière.**

Les motivations des copropriétaires déclarant une intention de vente dans les deux prochaines années

| | Petites copropriétés | Autres copropriétés |
|---|----------------------|---------------------|
| Réalisation d'une mobilité géographique (ex : mutation professionnelle) | 14,8% | 10,7% |
| Logement devenu inadapté aux besoins (ex : souhait d'agrandissement) | 18,3% | 18,5% |
| Logement devenu trop coûteux à entretenir | 23,9% | 30,8% |
| Difficultés à louer | 9,2% | 6,8% |
| Copropriété difficile | 28,2% | 24,0% |
| Difficultés liées à la gestion du bien locatif (ex : trop âgé.e) | 4,9% | 7,8% |

3.3. La structuration des petites copropriétés au cœur des dispositifs d'accompagnement confiés aux ADIL

3.3.1. Une attention croissante des pouvoirs publics en faveur d'un accompagnement adapté aux petites copropriétés

- Une compréhension et des méthodes convoquant les sciences sociales

Les petites copropriétés font l'objet d'une attention croissante des politiques publiques. L'expérimentation de l'Anah en est une illustration, ainsi que la publication du guide du syndic bénévole que l'Anah a réalisé en partenariat avec l'ANIL et la CLCV, actualisé en 2024⁴⁴. En 2024 également, l'ADEME et l'ONPE ont publié un guide à destination des acteurs de terrain : "mettre en mouvement les petites copropriétés vers la rénovation et la transition écologique" ⁴⁵. L'élaboration de ce guide s'appuie sur une étude préalable menée par des sociologues reconnues dont la copropriété constitue l'un des principaux terrains de recherche.

En effet, la nécessité d'outiller les acteurs sur les petites copropriétés a pu cristalliser autour des travaux conduits par la recherche en sociologie sous l'égide du PUCA. Le PUCA a lancé un programme de recherches entre 2021 et 2025 : « (Ré)générer les copropriétés : connaître et comprendre les copropriétés pour gérer les villes durables », partant du constat suivant : « Bien qu'organisant un tiers des logements français, les copropriétés demeurent peu explorées par les sciences sociales. Or, elles apparaissent désormais comme l'une des clés de transition vers une ville plus durable. Le PUCA a lancé en 2021 un programme de recherche pour permettre l'émergence de recherches axées sur les principaux besoins de connaissance identifiés par les acteurs et les chercheurs des copropriétés françaises. » Parmi les six recherches engagées, l'une porte sur la connaissance des syndics bénévoles, mode de gestion associé aux petites copropriétés (le programme SYNBIOSE : SYNdics Bénévoles : Initiatives, Organisation et Sens de l'Engagement), sous la direction de Camille Devaux, rassemblant l'Université de Caen, l'Université Sorbonne Paris Nord, Sylvaine Le Garrec en cours de réalisation⁴⁶.

⁴⁴ [Guide du syndic bénévole](#), les clés pour bien gérer sa copropriété, édition 2024, 65 fiches pratiques, réalisé par l'Anah, en partenariat avec l'ANIL et la CLCV.

⁴⁵ ["Mettre en mouvement les petites copropriétés vers la rénovation et la transition écologique"](#), par : Maya Leclercq, Séverine Romanowski, Laurence Dubin, Sylvaine Le Garrec / ADEME et ONPE, septembre 2024 - Direction scientifique mandatée par l'ONPE : Sylvaine Le Garrec

⁴⁶ Détail des six programmes de recherches : voir site du [PUCA](#).

On peut également signaler les travaux de Tess Simaillaud, publiés en mai 2022, « les petites copropriétés sans syndic : une catégorisation pertinente ? »⁴⁷, réalisés avec le soutien du PUCA au sein de l'ADIL de l'Orne, qui porte un accompagnement individualisé aux copropriétés sans syndic.

L'ancrage dans les sciences sociales s'explique par la dépendance de la mise en œuvre de la rénovation du parc en copropriété à la transformation d'un groupe d'individus hétérogène en un collectif décisionnaire. Dans le cas de petites copropriétés, la taille réduite de ce collectif le rend plus vulnérable à une mauvaise compréhension des enjeux et des relations interpersonnelles fortes. Chaque vote est déterminant pour emporter la majorité. Un résultat de l'enquête est assez illustratif : les propriétaires occupants motivent le désir de vendre leur logement en raison d'une copropriété qu'ils jugent difficile plus fréquemment en petite copropriété que dans des copropriétés plus grandes. L'administration de liens peut prendre le pas sur l'administration du bien.

La notion « accompagnement » est donc particulièrement centrale dans la mise en place de dispositifs visant à la remise à niveau du parc en petites copropriété. Les termes « mise en mouvement » ou « mise en marche » reviennent fréquemment dans la sémantique utilisée pour caractériser cet accompagnement préalable, qui doit constituer une communauté apprenante pour l'emmener vers une communauté sachante et investie.

- Des recommandations pour accompagner les petites copropriétés

Comme évoqué plus haut, l'ADEME et l'ONPE ont publié un guide à destination des acteurs de terrain. Celui-ci invite à une approche graduelle et progressive, de l'information jusqu'aux travaux, en passant par le conseil, l'animation et l'appui à la gouvernance. Il rappelle le rôle clé des collectivités, au regard de leur capacité d'animation territoriale, de portage de politiques intégrées, comme le Programme local de l'habitat et de coordination des acteurs impliqués dans l'accompagnement et la rénovation du parc en copropriété. Il souligne qu'elles sont aussi une formidable caisse de résonnance des initiatives portées par des acteurs professionnels et/ou citoyens, qu'elles ont la capacité de convertir en actions pérennes.

Ces collectivités peuvent notamment porter des dispositifs d'aller-vers les petites copropriétés, y compris celles qui s'ignorent, du repérage à la prise de contact pour leur apporter une information adaptée pour créer les conditions de confiance. Les interactions dépassent les campagnes d'information standardisées et s'appuient sur des demandes concrètes, qui visent un problème précis. Le guide précise que les syndics sont des partenaires et des relais à mieux mobiliser.

Lorsque les copropriétés sont prêtes, le guide préconise un accompagnement global, qui articule conseil et soutien financier. Cela consiste par exemple à rassembler informations et conseils en un lieu unique, ce qui facilite l'articulation des dispositifs entre acteurs. L'accompagnement doit pouvoir s'appuyer sur la définition de travaux par des audits complets. Cet accompagnement conditionne les aides financières, qui doivent être adaptées à la taille de la copropriété. En cela, le guide inscrit les petites copropriétés dans le droit commun d'une rénovation énergétique (la technicité de la rénovation énergétique en copropriété ne peut faire l'économie d'un accompagnement complet, quelle que soit la taille de la copropriété) et l'expérimentation en cours de l'Anah (rendre les aides accessibles aux petites copropriétés).

Il propose d'aller plus loin avec une série de mesures pour mieux inscrire les petites copropriétés dans les politiques publiques.

Le cadre juridique de la copropriété étant parfois ignoré par les propriétaires, il est préconisé une sensibilisation renforcée au statut de copropriétaire pour que la copropriété fasse partie des connaissances de base du plus grand nombre.

Il invite à faire évoluer les politiques publiques de l'habitat, en décloisonnant les politiques de précarité énergétique de celles de l'habitat indigne ou encore en stabilisant et fiabilisant le DPE, qui est l'outil de mesure et d'évaluation de l'atteinte des objectifs. Cela rejoint le constat réalisé par notre précédente étude sur la rénovation énergétique.

⁴⁷ « [Les petites copropriétés sans syndic, une catégorisation pertinente ?](#) », par Tess Simaillaud, Cahier copropriétés n°2, PUCA, mai 2022, mise à jour mai 2023

Enfin, il ouvre des pistes de travail pour impliquer les syndics professionnels dans la gestion des très petites copropriétés, comme expérimenter des aides financières pour faciliter leur rémunération ou développer des syndics à but non lucratifs (constitution en SCIC par exemple). Adapter les modèles économiques aux spécificités des petites copropriétés suppose des innovations qui pourraient être à l'agenda d'un groupe de travail national sur les syndics professionnels en petite copropriété.

L'ensemble de ces recommandations vise à créer un écosystème d'accompagnement coordonné, adapté aux spécificités des petites copropriétés, alliant action publique, innovation juridique et expérimentation de nouveaux modèles économiques.

Le rapport du Sénat sur la paupérisation des copropriétés invite, quant à lui, à créer un Plan initiatives copropriété dédié aux petites copropriétés, afin de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés. Ce plan, fondé sur des objectifs et définissant des moyens budgétaires, pourrait donner un cadre national pour structurer et généraliser une action en faveur des petites copropriétés, dont l'expérimentation de l'Anah constitue une première marche. Le rapport reprend à son compte nombre de propositions en faveur de la rénovation des petites copropriétés présentes dans le guide de l'ADEME : renforcer le pilotage par les intercommunalités les actions de repérage et d'orientation, fédérer et coordonner les acteurs, développer les dispositifs d'aller-vers les petites copropriétés, mieux informer pour mieux mobiliser, adapter les aides de l'Anah et le contrat de syndic aux réalités des petites copropriétés, simplifier et harmoniser le cadre réglementaire de la copropriété (mise à disposition d'un règlement de copropriété type, création d'une plateforme digitale recensant les dernières dispositions législatives devant entraîner modification du règlement de copropriété, codification du droit de la copropriété...).

Les propositions du guide et du rapport s'inspirent largement des actions réalisées par le réseau des ADIL en matière d'information, de formation, de sensibilisation et d'accompagnement à la structuration.

3.3.2. Les quatre dimensions de l'accompagnement aux petites copropriétés par le réseau des ADIL

Le réseau des ADIL dispose d'une offre de service complète en matière de copropriété. Au titre de sa mission socle d'accès à l'information juridique, elle renseigne gratuitement un large public composé d'accédants, de copropriétaires, de membres du conseils syndicaux ou encore de syndics bénévoles, voire professionnels. Les ADIL peuvent également mener des actions plus spécifiques, comme l'animation de formations pour tous les acteurs, auprès de professionnels comme particuliers, sur des thématiques variées (organisation et fonctionnement de la copropriété, charges de copropriétés, règles comptables, ou encore décryptage de l'actualité juridique...) Enfin, elles peuvent contribuer au repérage des copropriétés fragiles et être parties prenantes de dispositifs qui nécessitent un suivi personnalisé de la copropriété au regard de leur expertise juridique. Ce suivi est soit dédié (appui à la structuration des copropriétés), soit intégré dans un suivi-animation type POPAC ou Opah. L'intervention de l'ADIL est justifiée par sa maîtrise du droit de la copropriété et sa connaissance des aides à disposition des copropriétaires, qu'elles soient nationales ou locales.

Le centre de ressources des ADIL partage des dépliants sur l'immatriculation des copropriétés ou encore l'achat d'un logement en copropriété. Il a également élaboré des dépliants sur le fonctionnement d'une copropriété (Assemblée générale, conseil syndical, règlement de copropriété, etc).

Enfin, le réseau est à l'origine de la semaine de la copropriété, qui a lieu une fois par an, pour aider les copropriétaires, futurs copropriétaires et syndics bénévoles à mieux comprendre les règles relatives à la copropriété et à participer à son organisation. En 2024, l'ANIL a privilégié une campagne de communication sur la copropriété avec une série de vidéos relayée sur les réseaux sociaux. Un particulier explique la plus-value des informations et conseils apportés par l'ADIL dans les problématiques qu'il a rencontré dans sa copropriété.

Les ADIL sont donc présentes sur quatre dimensions de l'accompagnement des petites copropriétés :

- informer, former, conseiller
- observer, repérer
- structurer les petites copropriétés pour les préparer à un projet de rénovation énergétique

- accompagner à la rénovation énergétique

Les développements qui suivent illustrent les actions et accompagnements menées par les ADIL, afin d'en retirer des enseignements sur les besoins et les méthodes d'accompagnement en matière de petites copropriétés - mais pas seulement.

Les actions de sept ADIL ont été abordées de manière analytique, en ce qu'elles sont représentatives des quatre dimensions et de leur complémentarité : ADIL 13, ADIL 35, ADIL 42-43, ADIL 61, ADIL 68, ADIL 73.

- **Informier, former, conseiller**

En 2024, le réseau a accompagné plus de 41 800 ménages sur des questions liées à la copropriété. Parmi celles-ci, 39 % ont abordé plusieurs sujets, ce qui représente un total de 60 854 conseils délivrés (hors travaux). Les consultations en copropriété font partie de celles dont la durée moyenne est la plus longue, en raison de la nécessité d'examiner des documents spécifiques pour cerner la situation (analyse des charges, vérification de la conformité des convocations, examen des règles de majorité inscrites dans les PV d'assemblées générales, étude du règlement de copropriété). Ces consultations génèrent également le plus grand nombre de nouveaux rendez-vous afin de garantir une réponse adaptée. Le conseil en copropriété nécessite un suivi.

17 % des copropriétés sont gérées par un syndic non professionnel, tandis que 4 % n'ont pas de syndic. Cette part est très supérieure à la moyenne nationale. Le réseau reste donc la porte d'entrée privilégiée des copropriétés qui ne bénéficient pas d'une gestion par un syndic professionnel.

Les principales préoccupations des copropriétaires concernent le syndic : comment le désigner, quel est son rôle, et quelles sont ses responsabilités. Vient ensuite la question du fonctionnement de l'Assemblée générale, en particulier les règles de majorité. Enfin, le calcul des charges occupe la troisième place des interrogations. Ce classement des thèmes abordés lors des consultations varie peu d'une année sur l'autre.

« Le champ de vision de l'ADIL est bien éclairé par le conseil au quotidien. C'est un territoire avec pas mal de copropriétés, de petites copropriétés, dont l'accompagnement prend du temps, avec des problématiques plus globales. On essaye de transmettre le socle juridique pour que les copropriétaires puissent mieux appréhender la relation avec le syndic, etc. Ce n'est pas du tout ancré dans la conscience des particuliers. »

Acteur de l'accompagnement

Au-delà de l'information juridique délivrée auprès de ménages copropriétaires qui consultent les juristes en ADIL, le réseau est largement impliqué dans la formation des copropriétaires à travers différentes formes : réunion d'information ou ateliers collectifs. Ces ateliers visent à inculquer les fondamentaux du droit de la copropriété à des particuliers et participent d'un dispositif élargi d'information sur les territoires.

Former les copropriétaires : l'exemple des ateliers collectifs, animés par l'ADIL des Bouches-du-Rhône

L'ADIL 13 anime depuis septembre 2024 des **cycles d'ateliers collectifs : les clés de la copropriété**. Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'ADIL a mis en place des cycles de formation à destination des copropriétaires. Cette action s'inscrit dans une logique de prévention de la dégradation des copropriétés.

Inspirés d'une action précédemment conduite auprès de conseillers syndicaux, ces ateliers ont été repensés par l'ADIL, puis intégrés au PLH à la suite d'un échange constructif avec la Métropole. Ils visent à transmettre les connaissances de base sur le fonctionnement d'une copropriété afin d'encourager l'implication des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Chaque cycle comprend six ateliers mensuels, d'une durée de 2 à 2h30, animés en fin de journée par des juristes de l'ADIL. Tout copropriétaire peut y participer gratuitement sur inscription préalable. Les

thèmes abordés couvrent les acteurs, l'assemblée générale, le règlement de copropriété, les charges, les travaux, avec un atelier spécifique dédié aux petites copropriétés. Les réunions collectives s'appuient sur une approche pédagogique favorisant la compréhension de tous, grâce à une transmission claire et adaptée des informations. Elles sont également conçues pour être interactives, en encourageant les échanges avec les participants et en intégrant des quiz tout au long des sessions.

Le repérage des participants repose sur plusieurs canaux : base de données issue du guichet France Rénov', consultations juridiques, communication ciblée (mailing, dépliants), ou encore orientation via le diagnostic flash copropriétés.

Depuis le lancement, trois cycles ont été menés auprès de 130 copropriétaires. Les profils des participants et les copropriétés touchées sont variés : syndics bénévoles ou professionnels, copropriétaires expérimentés ou novices, copropriétés récentes ou très anciennes, y compris certaines sans syndic, petites copropriétés ou grands ensembles.

Les retours sont très positifs, avec une forte satisfaction exprimée et un intérêt marqué pour une meilleure compréhension des règles de la copropriété. L'action permet également de mieux cerner les besoins réels en matière d'information et d'accompagnement.

« Les clés de la copropriété » constituent un outil apprécié de prévention et un levier d'appropriation citoyenne des enjeux liés à l'habitat collectif.

Ces sessions d'information, privilégiant la forme d'ateliers, renforcent la compréhension du fonctionnement de la copropriété, en le rendant préhensible à des habitants éloignés du droit. Ces actions de formation demeurent un préalable indispensable. « On ne naît pas copropriétaire, on le devient. » L'exploitation de l'enquête réseau (cf. [chapitre 2](#)) a mis en évidence que l'implication des copropriétaires dans la copropriété est corrélée à la bonne connaissance du fonctionnement de la copropriété, ce que confirme un acteur de l'accompagnement :

« *La méconnaissance du régime de la copropriété fait que ça dysfonctionne, il faut que chaque propriétaire ait la conscience d'acquérir en copropriété et de ce que ça implique, c'est la porte d'entrée vers une meilleure organisation.* »

Une information didactique et continue est indispensable pour créer les conditions d'un engagement progressif. Cette posture est bien perçue, le statut de « tiers éducatif » contribuant à installer celui de « tiers de confiance ». Or, la confiance est un point clé de la préparation à l'accompagnement.

Ces formations doivent s'inscrire dans la durée et se dupliquer sur l'ensemble du territoire afin de bénéficier au plus grand nombre. Si l'objectif principal est de sensibiliser au fonctionnement de la copropriété, l'ADIL 13 observe que ces ateliers constituent un premier point de rencontre avec l'ADIL pour certains copropriétaires, qui reviennent ensuite consulter les conseillers-juristes pour aborder leur situation personnelle et approfondir certains sujets.

Vu dans le réseau :

D'autres ADIL portent des ateliers à destination des copropriétaires :

- *L'ADIL de Saône-et-Loire propose des réunions d'information aux syndics non professionnels et conseils syndicaux sur les droits et obligations des syndics ; en Savoie, ces réunions s'intitulent « Bien gérer sa copropriété ».*
- *L'ADIL du Finistère a organisé un cycle d'ateliers pour les copropriétaires néophytes ou acquéreurs d'un logement en copropriété pour expliquer ce qu'est une copropriété, comment elle fonctionne, et décrypter les obligations et les outils issus de la loi climat et résilience.*
- *L'ADIL du Morbihan, partie prenante au sein de l'Espace Info Habitat, coanime chaque année des ateliers collectifs sur le « B-a Ba de la copropriété », les procédures de recouvrement des charges et l'assemblée générale.*
- *L'ADIL du Bas-Rhin a proposé plusieurs sessions sur les enjeux d'immatriculation des petites copropriétés.*
- *L'ADIL des Alpes-Maritimes, dans le cadre des mardis du logement de l'office municipal Niçois des séniors est intervenue sur le thème de l'assemblée générale des copropriétaires et le conseil syndical.*

- **Observer et repérer les (petites) copropriétés à accompagner**

Les ADIL, par leur contact régulier avec des copropriétaires en recherche d'informations, sont aux avant-postes pour détecter les copropriétés en souffrance organisationnelle. Ce rôle de détection a été relayé par le rapport du Sénat sur la paupérisation des copropriétés. Ainsi, une ADIL explique être directement sollicitée par des copropriétaires de copropriétés dysfonctionnelles, du fait de l'ancrage et la forte notoriété de l'ADIL en matière de droit de la copropriété. Des copropriétés peuvent être aussi détectées via des questions sur les aides, qui révèlent un défaut d'immatriculation et une absence d'organes de gestion, ou les obligations en matière d'assurance. Un acteur de l'accompagnement observe que « *le point d'entrée est de parler de financement, aides... Mais sans volet structuration, il faut expliquer qu'ils vont passer à côté des aides* ».

Repérer les copropriétés et qualifier leur situation : Diagnostic flash copropriété / ADIL des Bouches-du-Rhône

Dans le cadre de sa convention entre avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'ADIL 13 intervient à la demande de la collectivité pour réaliser un diagnostic flash sur des copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles ou en difficulté. Cette action s'inscrit dans la politique métropolitaine de repérage et de prévention de la dégradation du parc de copropriétés.

Les diagnostics sont réalisés lorsque les indicateurs des dispositifs de VOC font ressortir des signaux d'alerte, après des remontées d'opérateurs de terrain ou des habitants eux-mêmes, et dans le cas où la collectivité ne dispose pas ou de peu d'informations pour évaluer le niveau de fragilisation de la copropriété.

Le diagnostic vise à établir une photographie du syndicat et à apporter un éclairage à la collectivité sur les forces et faiblesses de la copropriété. Il porte sur :

- le fonctionnement des organes de gestion (syndic, conseil syndical...),
- la situation financière de la copropriété,
- sa politique de travaux et son entretien courant,
- son positionnement sur le marché immobilier local (en lien avec le pôle études de l'ADIL).

L'analyse repose sur les documents transmis volontairement par le syndic et est enrichie par des entretiens qualitatifs menés auprès du gestionnaire, de membres du conseil syndical ou de copropriétaires, afin de recueillir les informations utiles à la compréhension de la situation des éventuels dysfonctionnements.

Ce diagnostic n'aborde ni le volet technique, ni le volet social et ne se substitue pas, de ce fait, aux études qui peuvent être conduites par un opérateur ou bureau d'études, mais peut en être un élément déclencheur.

Sur la base de ce diagnostic, l'ADIL émet des préconisations, qui peuvent notamment inclure :

- des actions de sensibilisation ou de formation des copropriétaires (notamment via les ateliers organisés par l'ADIL (cf. plus haut),
- une orientation vers les services métropolitains ou municipaux compétents, pour traiter une problématique relevant de leurs compétences (habitat dégradé, voirie, gestion des déchets...),
- la mise en place de dispositifs judiciaires (mandataire ad hoc, administration provisoire...) ou opérationnels (OPAH, POPAC...).

Les échanges menés dans le cadre de ces diagnostics révèlent souvent une situation dégradée ou bloquée, et une méconnaissance importante des enjeux collectifs de gestion. Cet outil est donc aussi l'occasion d'alerter et de sensibiliser les interlocuteurs rencontrés sur les problématiques soulevées et d'éveiller les consciences sur les potentiels risques de dégradation de la copropriété.

Depuis le lancement de l'action, une vingtaine de copropriétés a été diagnostiquée. Si le volume d'intervention reste ciblé, il constitue un levier important pour enclencher une dynamique de connaissance et d'action dans des copropriétés non encore repérées ou traitées dans le cadre des dispositifs classiques.

Le diagnostic flash est un outil de repérage rapide, mobilisable en amont d'une intervention plus lourde, de dialogue avec les copropriétaires, souvent en difficulté d'identification des enjeux collectifs, et d'aide à la décision pour la collectivité, en apportant un éclairage objectif sur la situation de la copropriété. Ce diagnostic requiert cependant une expertise juridique et une capacité à dialoguer avec le syndic ou des copropriétaires. Il est également constitutif de l'arsenal pédagogique indispensable à la conscientisation des problématiques de la copropriété et le point de départ d'un accompagnement adapté. Il participe pleinement à un dispositif d'aller-vers, qui peut commencer par la structuration d'une copropriété avant toute démarche de projet de rénovation.

Vu dans le réseau :

Cette activité de repérage peut se structurer via des dispositifs d'observation dédié aux copropriétés.

- *L'ADIL du Gers anime un dispositif de Veille et observation des copropriétés (VOC) avec la Maison du Logement et de l'Habitat pour la ville d'Auch.*
- *À la demande de communautés de communes, l'ADIL de la Drôme réalise des panoramas des copropriétés à partir de l'exploitation du fichier Coproff. Elle analyse la structure des logements (tailles des copropriétés et des logements, ancienneté, etc.) et évalue la fragilité (indicateurs statistiques)*
- *Dans le cadre du Plan Initiative Copropriété de Toulouse Métropole, l'ADIL de Haute-Garonne tient depuis 2015 un observatoire des copropriétés en partenariat avec différents opérateurs (bailleurs sociaux, Action Logement, Procivis, Soliha, Urbanis).*

Ces missions peuvent associer l'observation avec installation d'un premier niveau d'accompagnement, en s'appuyant sur l'expertise juridique de l'ADIL et sa mission d'information. Ainsi, l'ADIL 31 conduit également des actions opérationnelles auprès des copropriétaires (formations, conseil juridique) et organise des commissions de suivi des impayés avec le syndic sur six copropriétés du PIC. Elle peut répondre à des sollicitations ponctuelles, par exemple la création d'un livret d'accueil pour une copropriété importante (500 lots).

Observatoire des charges de copropriété de la métropole Aix-Marseille-Provence (O2C)

L'ADIL 13 mène une expérimentation pour observer les charges de copropriété sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence. L'observatoire des charges de copropriété est un outil statistique multicritère, qui permet d'alimenter les connaissances des copropriétés avec des données objectives et des statistiques fiables sur le niveau des charges de copropriété et leur évolution. Les deux premières années (2024-2025) ont vocation à être expérimentales et portent sur les communes de Marseille ainsi que d'Aix-en-Provence. En 2026, la méthodologie appliquée et vérifiée validera la pérennisation de l'outil et son déploiement à l'échelle du réseau des ADIL.

L'Observatoire repose sur une approche juridico-statistique. L'analyse statistique est enrichie par des définitions juridiques et des éléments de fonctionnement des copropriétés. La construction de la méthode s'est faite conjointement par le pôle études et observation et le pôle juridique de l'ADIL 13.

L'analyse statistique se concentre sur les principaux postes de dépenses courantes qui entrent dans la détermination du budget prévisionnel d'une copropriété. L'Observatoire des charges de copropriété autorise la comparaison des charges entre différentes catégories de copropriétés, et à terme, de positionner les charges d'une copropriété par rapport aux médianes observées.

Les sources utilisées sont la base Coproff et le RNC pour échantillonner la collecte et les annexes comptables transmises par les syndics pour élaborer les indicateurs. Les petites copropriétés, ici définies comme des copropriétés composées de 2 à 11 lots d'habitation et d'activité sont très largement couvertes, puisqu'elles représentent 66 % du parc marseillais et 64 % des copropriétés observées. Le montant des charges courantes s'étalonne de 4588 € pour moins de 25 % d'entre elles à plus de 8 358 € pour 25 % des charges les plus élevées. La médiane s'établit à 6 039 €. La distribution des charges observée dans le parc d'avant 1949 est proche de celle des petites copropriétés : les petites copropriétés composent en effet la majeure partie du parc ancien, et réciproquement. Les frais de gestion et le coût de l'assurance pèsent relativement plus lourd dans ces petites copropriétés - respectivement 16 % et 30 % - que pour des copropriétés plus grandes, alors que la part des frais d'entretien et de petites réparations est comparable, voire légèrement plus faible.

L'outil permet de mieux comprendre la composition des dépenses des copropriétés en fonction de leur taille, et est amené à s'enrichir d'indicateurs de santé financière plus précis, comme des indicateurs sur le solde et de charges restants à recouvrer en fin d'exercice, qui sont des informations présentes dans les annexes comptables collectées.

- **Structurer les petites copropriétés pour les préparer à la rénovation énergétique**

Une fois repérées, la structuration des petites copropriétés conditionne leur mise en mouvement. Ce sont des missions réalisées par des ADIL, soit par le biais de dispositifs dédiés (ADIL de l'Orne, ADIL de la Loire -Haute-Loire), soit par l'intégration de suivi-animation de POPAC ou d'Opah (par exemple, ADIL de Seine-Maritime, ADIL du Haut-Rhin et ADIL de Savoie). Compte tenu de leur mission d'information, les ADIL sont en proximité naturelle des missions portées par les POPAC, et certaines en sont historiquement actrices. C'est le cas de l'ADIL du Haut-Rhin, qui a animé trois POPAC depuis 2014 dans le département, dont les missions premières consistent à accompagner la structuration des copropriétés (1^{er} POPAC 2014-2018) pour ensuite les préparer à une mission de préparation des copropriétés à la rénovation énergétique (2^{ème} POPAC 2019-2023) qui a été également déployée par le PIG de Mulhouse Alsace Agglomération.

Les dispositifs dédiés :

Accompagnement des copropriétés sans syndic à Flers Agglomération - ADIL de l'Orne

Dans le cadre de sa mission d'accompagnement des copropriétaires, l'ADIL 61 intervient spécifiquement auprès des petites copropriétés dépourvues de syndic. Ce type de situation, bien que fréquent, révèle une méconnaissance importante du statut juridique de la copropriété et une organisation souvent informelle, où les règles de gestion collective ne sont ni connues ni appliquées. L'accompagnement vise principalement des copropriétés de petite taille, souvent bloquées dans leur fonctionnement ou qui se dégradent au fil du temps en l'absence de travaux. Le repérage se fait au fil des sollicitations : la plupart du temps, un problème concret (demande d'aide pour des travaux, conflit, difficulté administrative...) permet d'initier une relation avec l'ADIL. Les changements de propriétaire constituent également des opportunités : les nouveaux arrivants souhaitent rénover, bénéficier d'aides, ils sont donc enclins à s'informer sur la structuration de la copropriété, et sollicitant même parfois la mise en place d'un syndic jusqu'alors inexistant dans une copropriété habituée aux dysfonctionnements. Dans ces contextes, l'ADIL devient un référent juridique qui accompagne la transition vers un fonctionnement conforme.

L'ADIL propose deux séances d'information de deux heures. La première séance présente le statut de la copropriété, du rôle et des fonctions du syndic, et initie à la mise en place d'une gouvernance. Elle permet de sensibiliser les copropriétaires à leurs obligations et de poser les bases d'un fonctionnement structuré. Bien que l'ensemble des copropriétaires ne soit pas toujours présent, ceux qui assistent à la réunion prennent généralement conscience de l'absence de cadre légal dans leur gestion actuelle – voire de leur absence totale de gestion. La seconde séquence est axée sur les aspects financiers (trésorerie, exercice comptable, ouverture d'un compte bancaire, assurance...). Cette session révèle souvent des carences importantes, notamment l'absence d'assurance collective et de compte bancaire, la méconnaissance des millièmes, ou encore l'impossibilité de suivre une gestion transparente des charges. Les copropriétaires comprennent alors les risques réels encourus et se montrent en général très réceptifs à l'accompagnement proposé.

Les réunions nécessitent une grande maîtrise réglementaire, car les échanges peuvent être tendus ou dominés par des copropriétaires très opposés à toute forme de gestion professionnelle. L'ADIL adapte sa posture en fonction des dynamiques internes : posture ferme ou didactique, selon les besoins. L'objectif est de débloquer les rapports de force, souvent figés, sans stigmatiser les personnes impliquées.

L'accompagnement a permis la structuration de plusieurs copropriétés, avec environ 80 % des situations débouchant sur la mise en place d'un syndic professionnel, et 20 % sur un syndic bénévole. A ce jour, aucune copropriété accompagnée n'est revenue en arrière : une fois l'organisation mise en place, les copropriétaires constatent les bénéfices du fonctionnement collectif.

Cette action a plusieurs bénéfices. Elle accompagne la prise de conscience du statut de copropriété et des responsabilités juridiques associées. Elle oriente vers une gestion professionnelle, souvent perçue *a posteriori* comme plus confortable et sécurisante, voire libératrice. Cet appui à la mise en route d'un

fonctionnement collectif est un préalable indispensable pour engager des travaux, sécuriser l'immeuble, ou valoriser les biens. Au-delà des aspects techniques, l'intervention d'un tiers neutre est déterminante pour dénouer des conflits ou sortir de situations bloquées en redonnant aux copropriétaires une capacité d'action mais aussi de réappropriation de la copropriété et de ses projets.

L'accompagnement doit composer avec quelques contraintes. La première est de réunir les copropriétaires : il faut trouver un lieu, mobiliser les personnes, composer avec des profils très variés (souvent âgés, peu à l'aise avec les outils numériques). La deuxième est la méfiance envers les syndics professionnels, souvent perçus comme trop coûteux, bien que des exemples concrets montrent qu'un syndic professionnel puisse être accessible et efficace. La troisième est la résistance à des situations installées : certaines copropriétés fonctionnent depuis des années de manière informelle, sans appels de fonds ni Assemblée générale, ce qui rend difficile l'introduction de procédures conformes. À cela peuvent s'ajouter des résistances individuelles fortes, notamment quand un copropriétaire s'est accaparé la gestion (parfois de façon autoritaire), ou quand l'absence de gestion est vue comme un « confort », un intérêt personnel ou une économie.

Cet accompagnement spécifique constitue une étape essentielle à la structuration des copropriétés non gérées, en agissant à la fois sur la connaissance du cadre légal, la prise de conscience des risques, et l'appropriation collective des enjeux liés à la gestion d'un immeuble. Il se révèle être l'occasion de soulever d'autres problèmes juridiques et d'usages, ainsi que de rentrer en contact avec le syndic pour travailler au bon fonctionnement de la copropriété. Cet accompagnement répond à un besoin réel, souvent invisible, mais déterminant pour éviter la dégradation du bâti et les conflits entre occupants.

Accompagnement des petites copropriétés dans la Loire – Adil Loire-Haute-Loire

Dans le département de la Loire, l'ADIL 42-43 mène depuis 2019 une action d'accompagnement à destination des petites copropriétés. Cette initiative répond aux besoins particuliers de copropriétés de taille modeste, souvent non structurées et peu informées de leurs obligations légales. Elle concerne principalement des ensembles de moins de dix lots, parfois jusqu'à quinze, qui sollicitent directement l'ADIL ou sont orientés par des partenaires locaux.

Les demandes d'accompagnement proviennent fréquemment de copropriétaires rencontrant une difficulté ponctuelle, repérés à l'occasion de consultations juridiques. D'autres situations sont signalées par des opérateurs de terrain, des collectivités, ou par l'équipe de Rénov'Actions 42 (ALEC), notamment lorsque des projets de travaux révèlent un manque d'organisation dans la gestion de la copropriété. Ces orientations sont facilitées par la présence de l'ADIL et de Rénov'Actions au sein de la Maison Départementale de l'Habitat et du Logement, qui héberge plusieurs acteurs de l'habitat, permettant ainsi un travail en proximité et une fluidité dans les échanges.

L'objectif de l'accompagnement est de permettre à ces copropriétés d'atteindre un socle minimal d'organisation, à savoir la désignation d'un syndic, l'obtention d'une assurance et l'immatriculation au registre national. L'accompagnement débute systématiquement par l'élaboration d'une fiche de repérage, qui dresse un état global du bâti, de son état de conservation et du mode de fonctionnement de la copropriété. À partir de cette première analyse, l'accompagnement est modulé en fonction des besoins exprimés par les copropriétaires, ou de ceux repérés progressivement par la personne en charge du suivi. Dans certains cas, des besoins non identifiés au départ émergent au fil des échanges.

La démarche repose sur un accompagnement de proximité, à forte valeur qualitative. L'écoute, la disponibilité, la pédagogie, et si nécessaire, la visite des lieux, constituent autant de leviers pour instaurer un climat de confiance. Ces rencontres permettent souvent de lever des blocages liés à un manque d'information, à des tensions internes ou à la crainte de s'engager dans une gestion collective. L'ADIL intervient alors pour aider à l'immatriculation de la copropriété, organiser une première assemblée générale, proposer des ateliers de sensibilisation ou de formation, mettre à disposition des ressources documentaires adaptées, voire créer un guide pratique propre à la copropriété.

Selon les cas, l'intervention de l'ADIL peut être temporaire ou s'inscrire dans la durée. Certaines copropriétés sont accompagnées pour un besoin ponctuel et ne sollicitent plus l'ADIL par la suite. D'autres, en revanche, restent en lien régulier avec le service, notamment lorsque les syndics bénévoles souhaitent faire valider les documents ou les démarches chaque année.

Cet accompagnement continu est perçu comme rassurant, en particulier pour les personnes peu familières avec la réglementation.

Depuis le lancement de cette action, 190 copropriétés ont bénéficié de cet accompagnement, dont 41 en 2023 et 61 en 2024. À ce jour, 54 copropriétés sont toujours suivies activement par l'ADIL. Ce soutien apporte une véritable plus-value, en particulier pour les syndics bénévoles, souvent isolés et confrontés à des responsabilités peu maîtrisées. Le rôle de l'ADIL consiste alors à répondre à leurs questions, à participer à certaines assemblées générales, et plus largement à les aider à rester investis dans leur fonction.

À noter :

Depuis janvier 2025, l'ADIL de Seine-Maritime a engagé une nouvelle mission d'accompagnement de copropriétés rurales, financée par la Région Normandie.

Les objectifs et les méthodes sont comparables à ceux mis en place par l'ADIL 61 et l'ADIL 42 43.

L'action vise une dizaine de copropriétés situées en dehors de tout programme existant, réparties dans des EPCI ruraux. Les copropriétés ciblées se situent dans les centres anciens et présentent des signes de dégradation avancée. Elles comptent généralement entre onze et treize lots, parfois davantage, jusqu'à une trentaine. Le profil de ces copropriétés diffère de celles du milieu urbain. Elles sont détenues en majorité par des propriétaires occupants. Les structures d'accompagnement y sont quasiment inexistantes, et il faut refonder les bases mêmes de la gestion collective.

La mission en est encore à la phase de repérage, et aucun bilan n'a encore été dressé à ce stade. Il s'agit avant tout d'identifier les copropriétés concernées, d'établir un contact, et de poser les premiers jalons d'un accompagnement qui s'annonce particulièrement exigeant dans un contexte territorial en découverte de ces enjeux.

Dispositifs intégrés

La mission de structuration peut s'intégrer aux dispositifs opérationnels pour rénover le parc. Or, afin de pouvoir s'engager dans un programme de travaux, les petites copropriétés doivent pouvoir être en mesure de le mener : gouvernance en place, comptes installés, budget en place... Cette organisation préalable requiert un accompagnement comparable à celui mené par l'ADIL de l'Orne ou l'ADIL de la Loire - Haute-Loire, mais s'en démarque par l'inscription dans un périmètre opérationnel, qui peut être adossé à un dispositif opérationnel incitant à la réalisation de travaux. L'accompagnement joue ici la phase d'incubation pour mettre la copropriété en état d'investir dans des travaux de rénovation.

Dispositif articulant POPAC et Opah-RU au Havre – ADIL de Seine-Maritime

L'ADIL 76 porte depuis 2023 une mission d'accompagnement dans le cadre du POPAC, en ciblant prioritairement les copropriétés très dégradées du centre ancien du Havre, couvert par ailleurs par une Opah-RU. Les deux dispositifs agissent en complémentarité à travers le volet « copropriété » de l'Opah. Ces copropriétés comptent majoritairement entre onze et treize lots, parfois jusqu'à une trentaine.

L'ADIL assure un accompagnement complet. Elle organise des ateliers mensuels sur le fonctionnement de la copropriété, et réalise des diagnostics multicritères associant une évaluation technique, sociale, juridique et financière. Ce travail s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire, comprenant une architecte, une travailleuse sociale et une chargée de mission. L'ADIL intervient également pour structurer les copropriétés : constitution de conseils syndicaux, rédaction de règlements de copropriété, ou encore aide à l'organisation interne.

Le partenariat avec le suivi-animation de l'Opah-RU est fluide : l'ADIL assure l'accompagnement amont, tandis que l'Opah prend le relais au moment des travaux. Cette articulation permet une lisibilité et une continuité d'action, perçue comme un véritable guichet unique par les copropriétaires.

Le bilan est très encourageant au bout de deux ans. Une copropriété a déjà vu ses travaux aboutir et sortir d'une situation de dégradation avancée. L'articulation avec la collectivité est efficace : même dans des situations où un arrêté aurait pu être pris, la ville accepte de suspendre la procédure si les copropriétaires montrent leur engagement. Cela a renforcé la conviction des acteurs que ce type d'intervention pouvait réellement inverser une trajectoire de dégradation.

Le dispositif rencontre toutefois des limites. L'accompagnement est très chronophage et est décalé avec la durée des dispositifs. Certaines copropriétés ne sont même pas conscientes de leur statut de copropriété. La rédaction d'un règlement de copropriété peut ainsi prendre trois ans. Dans ces contextes désorganisés, la phase de structuration est souvent plus longue et plus complexe que les travaux eux-mêmes. Le profil des copropriétaires complique aussi l'intervention : les propriétaires bailleurs, souvent majoritaires (jusqu'à 80 % dans certaines copropriétés), sont peu investis, peu présents, et peu motivés pour voter ou financer des travaux. Le reste à charge est un autre frein majeur : les copropriétaires, souvent modestes, peinent à assumer la part non couverte par les aides. Le risque est alors d'aggraver leur situation.

Par ailleurs, les syndics bénévoles – très fréquents dans ces petites copropriétés – se retrouvent souvent en difficulté pour assumer leur rôle. Ils endosseront ce rôle par défaut, faute de volontaires, et sont généralement des propriétaires occupants qui partagent les mêmes problèmes que leurs locataires. Le niveau de complexité de la gestion est tel que l'ADIL déconseille fortement à un bénévole de prendre cette fonction sur une copropriété de 30 ou 40 lots, au regard de l'investissement important et des compétences requises exigées. L'ADIL est donc très sollicitée pour répondre à leurs nombreuses interrogations quotidiennes.

Enfin, le dispositif met en évidence la nécessité de repenser les modalités d'adhésion. Il ne suffit pas d'informer : il faut faire preuve de pédagogie, d'adaptabilité, et surtout prendre du recul pour imaginer des formes d'accompagnement mieux ajustées aux profils des copropriétaires et aux configurations locales.

À noter :

L'ADIL de la Savoie propose aux collectivités deux modalités d'accompagnement des copropriétés pour les aider à s'organiser et prévenir la dégradation du bâti.

D'abord, un « accompagnement copropriété » a été mis en place sur certains territoires. Il est plus poussé que le simple conseil juridique. La juriste aide la copropriété à s'organiser pour la conduire à un fonctionnement normalisé. Elle établit un état des lieux de la copropriété et propose un plan d'actions avec un suivi des échéances avec les copropriétaires. Cependant, l'ADIL ne joue pas le rôle de syndic et ne participe pas aux assemblées générales. Ensuite, depuis fin 2024, l'ADIL de Savoie porte le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur le territoire de Cœur de Savoie, avec la participation de SOLIHA sur les aspects techniques et sociaux. Ce programme s'adresse aux copropriétaires, conseillers syndicaux et syndics bénévoles et ponctuellement aux syndics professionnels en cas de copropriété en grande difficulté.

La juriste référente de l'ADIL accompagne les copropriétés dans leur structuration : choix du syndic, organisation des assemblées générales, actualisation du règlement de copropriété. Elle s'assure également du respect des obligations réglementaires : enregistrement au registre des copropriétés, ouverture d'un compte bancaire et souscription d'une assurance adaptée.

Cet accompagnement se décline sous plusieurs formes : ateliers collectifs, entretiens individuels d'information et de sensibilisation, ainsi que diagnostics sur mesure permettant aux copropriétés d'identifier leurs difficultés et leur propose des solutions adaptées.

Vu dans le réseau :

- *Outre les exemples cités, plusieurs ADIL interviennent dans le cadre d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement (POPAC) mené en partenariat avec un département ou un EPCI (par exemple, les ADIL de Corse, du Doubs, du Gard, de Loire-Atlantique, du Lot-et-Garonne, du Bas-Rhin).*
- *Dans le cadre plus particulier des petites copropriétés, l'ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir a formé des bailleurs sociaux et des professionnels de l'immobilier sur les particularités des petites copropriétés, son régime juridique, et les recours dans le cadre des copropriétés à deux.*

- *Accompagner à la rénovation énergétique via une mission spécifique*

Quelle que soit la taille de la copropriété, la rénovation énergétique est un parcours, que d'aucun qualifie de parcours du combattant et qui requiert que la copropriété soit bien informée et prête.

Un chargé de mission en ADIL le résume ainsi : « *Pour celles qui ont opté pour les travaux, ça ne se fait pas au forceps, l'ADIL s'articule avec l'AMO. Les copropriétaires sont informés des différentes étapes, des précautions à prendre, ils sont accompagnés étape par étape. Il est important d'intervenir, de donner la vision de l'ADIL, ils arrivent alors à poser les enjeux, à poser les bonnes questions.* »

Des missions d'accompagnement à la rénovation énergétique en copropriété sont menées de manière plus ciblée par quelques ADIL. Elles ne touchent pas spécifiquement les petites copropriétés, qui en sont encore éloignées pour les raisons plusieurs fois évoquées : manque de structuration et absence d'économies d'échelle. Mais elles font la démonstration de l'importance d'un accompagnement global, incluant un tiers expert du fonctionnement de la copropriété pour réassurer la compréhension des copropriétaires, leur délivrer une information juste et vérifiée, et les aider à se projeter dans une stratégie de rénovation qui ne se résume pas à des questions techniques.

Accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés, ADIL du Haut-Rhin

Depuis 2018, l'ADIL 68 est engagée dans l'accompagnement des copropriétés à la rénovation énergétique dans le cadre des Pactes territoriaux signés avec les collectivités locales. Cette mission s'inscrit dans une logique d'appui aux politiques publiques locales, à la demande des collectivités. Celles-ci ont souhaité soutenir le passage à l'acte des copropriétés à travers des aides complémentaires à MaPrimeRénov' Copro, tout en constatant qu'un accompagnement spécifique était nécessaire. Comme le souligne un interlocuteur, si le financement de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) était assuré par l'Anah, il manquait encore un maillon pour convaincre les copropriétaires de voter les travaux. L'ADIL est ainsi venue combler ce vide, en jouant un rôle à la fois d'intermédiaire et de médiateur.

Cet accompagnement ne cible pas une typologie particulière de copropriété : toutes tailles et configurations peuvent être concernées. Le repérage des copropriétés accompagnées repose sur plusieurs canaux. Un réseau a été mis en place avec les professionnels de la gestion immobilière, qui, compte tenu du turnover important dans la profession, doivent être régulièrement recontactés pour maintenir le lien. Les collectivités elles-mêmes sollicitent aussi l'ADIL, parfois sur des problématiques de rénovation énergétique, mais aussi sur des situations plus urgentes, comme les copropriétés frappées d'un arrêté de péril. Les copropriétés peuvent également prendre contact directement avec l'ADIL, souvent par bouche-à-oreille, ou via le site internet de l'agence, où un formulaire dédié permet de signaler son besoin.

Le rôle de l'ADIL est très large. Elle intervient à différentes étapes du projet, depuis la première réunion d'information jusqu'à l'accompagnement au vote des travaux, en fonction de la demande. L'intervention de l'ADIL commence souvent par un premier contact, qu'il s'agisse d'un appel ou d'une réunion téléphonique, à l'initiative d'un copropriétaire ou d'un conseil syndical ayant besoin d'éclaircissements. Cela peut se poursuivre par une rencontre avec le conseil syndical, puis par une réunion élargie avec l'ensemble des copropriétaires, en dehors ou dans le cadre d'une assemblée générale, notamment pour aborder des sujets tels que l'audit énergétique ou le projet de plan pluriannuel de travaux (PPT). L'objectif est de susciter l'intérêt et la mobilisation des copropriétaires, de faire émerger une dynamique collective favorable à l'organisation d'une réunion, et ainsi permettre à l'ADIL d'intervenir. Le contexte réglementaire, qui impose aux syndics d'inscrire le PPT à l'ordre du jour, incite également les copropriétés à s'engager dans une réflexion sur les travaux à prévoir dans la décennie à venir.

Dans certains cas, l'accompagnement de l'ADIL peut aller bien au-delà de la simple information. Par exemple, dans une copropriété dont la façade menaçait de s'effondrer, l'ADIL a été sollicitée pour faire comprendre les enjeux et les risques pour inciter les copropriétaires à engager des travaux. L'intervention a permis de présenter les solutions envisageables, de réorganiser le fonctionnement interne de la copropriété et d'initier un projet de rénovation. Il s'agissait d'une situation bloquée depuis une vingtaine d'années.

Le rôle de médiation est au cœur de son action. Dans le cadre d'une rénovation énergétique, le processus est plus complexe que le vote de travaux classiques. Il est donc crucial de sécuriser les copropriétaires, de les informer à chaque étape, et de leur offrir un cadre rassurant. La médiation peut aller très loin, notamment dans des copropriétés conflictuelles ou désorganisées. L'ADIL insiste sur le fait qu'elle n'est pas là pour trancher en faveur d'un copropriétaire ou contre un autre, mais pour rappeler le cadre réglementaire. Par exemple, dans des petites copropriétés de deux logements, il est parfois

difficile pour les occupants d'accepter que le respect du droit s'applique de la même façon que dans des ensembles plus vastes.

Le bilan de cette action est significatif : plus de 250 copropriétés ont été accompagnées dans leur parcours de rénovation énergétique. Cette réussite repose sur la capacité de l'ADIL à s'adapter à chaque situation. Elle module son intervention en fonction du profil des copropriétaires. Lorsqu'il y a beaucoup de propriétaires bailleurs, elle insiste sur les aides existantes, la logique incitative actuelle, et l'opportunité que représentent les aides à la rénovation énergétique de mettre en conformité les logements énergivores. À l'inverse, dans les copropriétés où les propriétaires occupants sont majoritaires, l'accompagnement est davantage axé sur la compréhension des démarches et la pédagogie autour du fonctionnement de la copropriété et l'amélioration de la qualité de vie.

L'ADIL est perçue comme un tiers de confiance au regard de sa posture neutre, indépendante et désintéressée. Elle s'assure que la copropriété bénéficie de l'ensemble des dispositifs mobilisables. Elle apporte également un appui juridique : elle vérifie la régularité des convocations aux assemblées générales, ce que d'autres intervenants ne font pas toujours. Face à une réglementation complexe, à des obligations parfois mal comprises par les professionnels eux-mêmes, l'ADIL joue un rôle de traducteur. Elle guide les copropriétés pour que leurs audits, leur DPE collectif ou leur mémoire technique soient les plus pertinents possible et permettent d'obtenir les aides escomptées, notamment via les CEE.

Certaines difficultés viennent cependant limiter son champ d'action. L'ADIL rencontre des difficultés particulières lorsqu'il s'agit d'intervenir auprès de copropriétés dépourvues de syndic. Ces dernières se trouvent souvent dans des situations fragiles, susceptibles de basculer rapidement vers des difficultés majeures. L'équipe de l'ADIL exprime la volonté d'intégrer ces copropriétés à ses actions d'accompagnement, mais souligne le besoin de légitimer davantage son rôle sur ce type de dossiers, afin de pouvoir intervenir plus efficacement. Par exemple, dans une copropriété de six logements, le syndic bénévole en place n'avait pas la légitimité requise pour exercer cette fonction. L'ADIL a alors dû identifier une solution permettant à une autre personne de prendre le relais. Elle est intervenue à quatre reprises à différents moments clés du projet : lors de l'audit, au cours de réunions d'information, pour accompagner le vote du maître d'œuvre, et pour sensibiliser les copropriétaires à la charge de travail que représente une telle démarche.

Par ailleurs, un autre obstacle récurrent est la pénurie de maîtres d'œuvre, qui rend difficile la montée en charge des projets de rénovation énergétique. Face à cette situation, des formations ont été proposées afin de permettre à de nouveaux acteurs de se saisir de ces missions, et ainsi pallier ce manque de ressources techniques.

Malgré ces obstacles, l'ADIL reste un acteur clé pour favoriser la rénovation énergétique des copropriétés. Elle apporte un accompagnement fin, humain et structurant, qui complète l'offre technique existante et contribue à lever les freins sociaux, juridiques ou organisationnels souvent peu pris en charge dans les autres dispositifs.

Rénover les copropriétés avec une exigence BBC : EcoTravo Copro – Rennes Métropole

Depuis 2017, l'ADIL intervient dans le cadre du dispositif **EcoTravo Copro**, mis en place par Rennes Métropole pour accompagner la rénovation énergétique des copropriétés jusqu'au niveau BBC. Ce programme trouve son origine dans une phase expérimentale menée dès 2016-2017 avec six copropriétés rennaises volontaires, dans le cadre d'une action pilote portée par la Caisse des Dépôts et Rennes Métropole. Ce premier test a permis de poser les bases méthodologiques de l'accompagnement.

À partir de 2017, la première phase d'EcoTravo est officiellement lancée, avec un soutien renforcé dans le cadre du PCAET 2019-2024, notamment à travers des aides financières complémentaires aux subventions de l'Anah. La reconduction du programme est envisagée pour 2025, dans le prolongement du nouveau PCAET. Rennes Métropole finance ainsi le dispositif dont le pilotage est confié à la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Territoires publics, chargée d'accompagner les copropriétés dans l'ensemble des phases (audit, conception et phase avant vote de travaux). L'ADIL est, elle,

mandatée pour intervenir en matière de conseil financier et individuel auprès de tous les copropriétaires concernés, au titre de tiers de confiance et en partenariat avec la SPLA.

Le programme s'adresse à des copropriétés volontaires, dont le projet est validé en assemblée générale. Les immeubles concernés comptent généralement entre 20 et 150 lots et sont majoritairement classés en D ou E. Les copropriétés très énergivores (F ou G) sont souvent exclues, car les travaux nécessaires pour atteindre le BBC y seraient inabordables financièrement.

L'ADIL a tenté d'intégrer des petites copropriétés, notamment celles de moins de dix lots, mais l'absence d'économies d'échelle rend le coût des audits disproportionnés par rapport aux moyens de ces copropriétés. Malgré une aide de 500 € par lot pour l'audit énergétique, les coûts restent trop élevés. Les petites structures, souvent composées de 4 à 8 lots, ne parviennent pas à entrer dans le dispositif faute de faisabilité économique. En conséquence, ce sont surtout des copropriétés de taille moyenne ou importante, entre 20 et 150 lots, qui sont aujourd'hui accompagnées.

L'accompagnement de l'ADIL, sous le pilotage de Territoires publics, se fait en lien étroit avec les conseils syndicaux et les syndics, et porte spécifiquement sur les aides individuelles destinées aux copropriétaires. Une convention est signée entre la copropriété et Rennes Métropole, avec un engagement formel à présenter un projet BBC en AG dans un délai de trois ans. Ce projet est préparé à travers plusieurs étapes : deux réunions d'information sont proposées, l'une à vocation technique (présentation du projet BBC par la maîtrise d'œuvre), l'autre à vocation financière (simulation personnalisée des aides, reste à charge, impacts sur la valeur du bien).

L'ADIL réalise des rendez-vous individuels avec chaque copropriétaire pour garantir une compréhension fine du projet avant le vote.

Les travaux sont préparés sur la base de deux scénarios proposés par la maîtrise d'œuvre : un scénario « simple » correspondant à des travaux d'entretien classiques, et un scénario BBC. Ces deux options sont présentées au vote en AG.

Entre 2017 et 2024, 406 copropriétés sont rentrées dans le dispositif, et 28 sont arrivées à la phase de vote de travaux – dont 24 ont voté en faveur d'un projet de travaux au niveau BBC pour générer 54 millions de travaux et honoraires. En 2025, 18 votes de travaux sont d'ores et déjà prévus. Le succès du programme repose en grande partie sur l'implication des conseils syndicaux, dont le rôle est crucial. Un conseil syndical fort constitue une condition essentielle à l'avancement du projet. De même, la motivation des syndics est un facteur clé : ces derniers ne sont pas rémunérés avant le vote des travaux et doivent assumer une charge supplémentaire considérable. Seuls les gestionnaires convaincus et investis parviennent à suivre le rythme.

Toutefois, certaines difficultés subsistent. Le temps et l'investissement nécessaires sont importants, quelle que soit la taille de la copropriété.

Des difficultés structurelles freinent également la dynamique : pénurie de maîtres d'œuvre qualifiés, délais de réponse aux appels d'offres trop longs, envolée des coûts post-Covid et méfiance croissante des copropriétaires. Cette défiance peut s'exprimer vis-à-vis des pouvoirs et aides publiques ou même des conseils syndicaux. Parfois, des membres de ces conseils s'engagent dans le seul but de faire échouer le projet. Enfin, la lourdeur du dispositif, combinée au bénévolat des copropriétaires impliqués, peut conduire à un épuisement moral après l'aboutissement du projet.

Malgré ces obstacles, EcoTravo montre que la rénovation énergétique des copropriétés nécessite un accompagnement global, individualisé et de proximité, inscrit dans une logique partenariale forte.

- **L'accompagnement des petites copropriétés requiert une approche singulière. Il doit s'inscrire dans une temporalité respectueuse des rythmes propres à ces structures, où beaucoup est à construire. L'expérience du réseau des ADIL démontre qu'un accompagnement adapté permet à ces copropriétés de franchir les étapes de leur organisation interne et de s'engager progressivement dans des projets de rénovation énergétique. Mais cette dynamique ne pourra se développer pleinement sans une évolution des politiques publiques et des dispositifs d'accompagnement.**
- **La transition énergétique du parc résidentiel passe nécessairement par une structuration préalable des copropriétés. C'est dans l'articulation entre accompagnement juridique, éducation citoyenne et transformation technique que des dispositifs dédiés pourraient se construire.**

Synthèse et mise en perspective

Les petites copropriétés représentent une composante particulière du parc immobilier français.

Si elles représentent 18 % des logements sous le régime de la copropriété, elles réunissent près de 593.000 immeubles, soit les deux-tiers des copropriétés. Une large majorité est constituée d'immeubles d'avant-guerre. Elles sont très présentes dans les centres-villes et centres-bourgs, et restent la forme collective la plus répandue dans les marchés peu tendus, les grandes copropriétés étant concentrées dans les communes denses. La vacance longue durée y est plus élevée. Bien que la mesure de la performance énergétique des logements situés en petite copropriété est imparfaite, les logements classés F et G y sont surreprésentés. Or, le poids des logements locatifs est comparable à l'ensemble du parc. Les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants, forment une population hétérogène, où les ménages modestes et primo-investisseurs sont toutefois plus présents.

Une proportion significative de ces copropriétés est dépourvue d'un cadre de gestion robuste. Les données statistiques et celles de l'enquête valident que l'administration bénévole est souvent plus fréquemment appliquée. Les syndics bénévoles entretiennent une inégale aisance avec le cadre réglementaire et une certaine confusion entre les relations de copropriété et les relations de voisinage. Nombre de copropriétaires ignorent les obligations qui leur incombent et peinent à appréhender les règles encadrant la gestion collective de l'immeuble. En attestent une plus grande irrégularité des Assemblées générales, un entretien courant fréquemment réalisé entre "copropriétaires qui s'entendent bien". Des tensions internes et des jeux de pouvoir peuvent générer des blocages décisionnels pouvant rendre toute initiative de transformation épineuse.

Par ailleurs, en raison de leur petite taille, ces copropriétés ne bénéficient d'aucune économie d'échelle. Les coûts relatifs à une gestion professionnelle, aux audits ou aux prestations d'accompagnement sont ainsi proportionnellement plus lourds que dans les ensembles de plus grande envergure. Les petites copropriétés se heurtent également à des caractéristiques structurelles qui entravent leur éligibilité aux aides : la difficulté à réaliser des isolations par l'extérieur lorsque s'exerce une exigence patrimoniale (les petites copropriétés sont majoritairement un parc de centre ancien) et l'absence d'équipements collectifs de chauffage mettent en échec l'atteinte du gain de performance énergétique de 35 %.

Ces déséquilibres structurels constituent un frein majeur à l'engagement de ces copropriétés dans un projet de rénovation énergétique, qui peut paraître secondaire à d'autres besoins de travaux. L'enquête réseau montre que ces petites copropriétés sont éloignées de la rénovation énergétique. Cette distance se matérialise par la quasi-inexistance dans les aides distribuées par l'Anah au titre de MaPrimeRénov' Copro à des petites copropriétés antérieurement à l'expérimentation en cours. En l'absence d'immatriculation, l'accès aux aides publiques est impossible. De plus, ces copropriétés disposent très rarement d'une trésorerie collective ou d'une vision pluriannuelle des travaux, ce qui limite toute perspective de programmation à moyen ou long terme. Si l'expérimentation de l'Anah débrite la contrainte du gain énergétique pour attribuer MPR Copro, la durée de l'expérimentation, trois ans, semble courte au regard du temps nécessaire à l'organisation de la décision et des moyens financiers et la condition de localisation en secteur programmé exclut une grande partie du parc.

Les petites copropriétés, majorité silencieuse longtemps restée en angle mort des politiques publiques, font l'objet d'une attention croissante des politiques publiques. L'expérimentation initiée par l'Anah, déjà citée, en est une expression. En 2024, l'Anah a mis à jour le guide du syndic bénévole, tandis que l'ADEME et l'ONPE ont publié un guide à destination des acteurs de terrain pour mettre en mouvement les petites copropriétés. La même année, le Sénat a présenté un rapport sur la paupérisation des petites copropriétés, qui a eu un certain écho. Il suggère un Plan Initiative Copropriétés dédié aux petites copropriétés (PIC-PC), qui organiserait le cadre d'accompagnement à la rénovation de cette majorité silencieuse, ponctuellement révélée par les outils de lutte contre l'habitat indigne en centres anciens, habité par des ménages parfois modestes. Le rapport reprend à son compte la nécessité d'un aller-vers et d'un accompagnement graduel et global porté par le guide de l'ADEME et qui s'inspire des actions menées de longue date par le réseau des ADIL, dans le prolongement naturel de sa mission d'information juridique et financière.

Le réseau des ADIL a développé une offre de service pour les copropriétés selon une approche graduée, structurée autour de quatre dimensions complémentaires : l'information, l'observation, la structuration et l'accompagnement à la rénovation.

La première dimension vise à renforcer l'appropriation citoyenne du fonctionnement des copropriétés. En 2024, plus de 41 800 ménages ont ainsi bénéficié d'une information individuelle. Nombre d'ADIL anime des ateliers collectifs en direction des particuliers. L'objectif est de rendre compréhensible, voire « préhensible », une matière juridique jugée opaque. Cette démarche repose sur une pédagogie progressive et continue, permettant aux copropriétaires de mieux s'approprier les règles qui structurent la vie collective de leur immeuble, et de s'impliquer plus activement dans les prises de décision.

La seconde dimension consiste à observer et repérer les copropriétés en difficulté. Ne serait-ce que par la mission socle : des petites copropriétés en souffrance organisationnelle sont détectées, car un syndic bénévole est venu s'informer sur les aides à la rénovation. Des initiatives comme les diagnostics flash copropriété peuvent alors identifier de manière précoce les situations de fragilité, en mobilisant des outils de diagnostic juridique, financier et technique. Les actions de repérage peuvent être menées en partenariat avec les collectivités territoriales et les opérateurs de terrain, dans le cadre de dispositifs d'observation locaux qui permettent d'orienter les copropriétés vers des dispositifs d'accompagnement adapté lorsqu'ils existent.

La troisième dimension a pour objectif de structurer les petites copropriétés désorganisées, en les accompagnant dans la mise en conformité avec leurs obligations réglementaires. Cet accompagnement porte sur l'immatriculation, la désignation d'un syndic, la souscription d'une assurance, mais aussi sur le renforcement des organes de gouvernance. Un soutien spécifique est apporté aux syndics bénévoles, à travers des formations, des outils et un accompagnement régulier. Cette posture de « tiers éducatif », neutre et de confiance, permet également de résoudre les conflits internes et de sortir de situations figées.

Enfin, la dernière dimension concerne l'accompagnement à la rénovation énergétique. Elle repose sur une préparation en amont, destinée à s'assurer que la copropriété est en capacité de porter un projet d'envergure. Les ADIL jouent un rôle de médiation à la fois technique et financière, en traduisant les enjeux, en simulant les aides mobilisables et en accompagnant les copropriétaires jusqu'au vote des travaux. Cet accompagnement, personnalisé, est adapté à la diversité des profils et des contextes locaux. Comme les petites copropriétés sont éloignées de la rénovation énergétique, les accompagnements des ADIL les concernent moins. Mais l'accompagnement global proposé, comme par l'ADIL 68, constitue la méthode préconisée par le guide de l'ADEME.

L'implication des copropriétaires dans la vie de leur immeuble apparaît étroitement corrélée à leur compréhension des règles qui le régissent. Comme le souligne avec justesse l'un des enseignements tirés de l'analyse : « on ne naît pas copropriétaire, on le devient ». Ce processus d'appropriation suppose une pédagogie accessible et adaptée, une information continue et progressive, et un climat de confiance propice à l'engagement.

Le rôle de « tiers éducatif » assumé par les ADIL est ici fondamental. Cette posture, fondée sur la neutralité et l'absence d'intérêts commerciaux, confère aux intervenants une légitimité forte. Leur maîtrise du droit de la copropriété, conjuguée à leur capacité à le rendre intelligible, leur permet d'instaurer un dialogue constructif avec des habitants souvent éloignés de ces enjeux.

La réussite de l'accompagnement repose également sur l'inscription de l'action dans le temps long. La copropriété est une structure dont les dynamiques internes se construisent lentement. Il convient d'accepter que certaines démarches, notamment celles liées à la rénovation énergétique, puissent s'étaler sur plusieurs années. C'est dans cette temporalité propre, respectée et accompagnée, que la structuration, puis la prise de décision pourront se construire.

Enfin, la dimension territoriale et partenariale est essentielle : l'efficacité de l'accompagnement dépend de la capacité à coordonner les actions avec celles des collectivités, des syndics et des opérateurs locaux. Cela implique une territorialisation des interventions, une modularité des réponses, et une

complémentarité avec les dispositifs existants. Le maillage partenarial doit pouvoir se déployer dans un cadre clair et partagé, garant de la bonne articulation des différents niveaux d'accompagnement. Comme le souligne le guide de l'ADEME, l'inscription de cet accompagnement dans les politiques locales de l'habitat pilotées par les Collectivités locales est une condition nécessaire de la montée en puissance de cette indispensable dimension territoriale et partenariale.

L'accompagnement des petites copropriétés se heurte néanmoins à plusieurs limites. Le taux de mobilisation des copropriétaires demeure faible, avec une participation aux ateliers qui reste modeste. Des résistances culturelles persistent dans des copropriétés en autogestion depuis des années, notamment vis-à-vis de la professionnalisation de leur administration. Les capacités financières limitées des copropriétaires, combinées à un manque de professionnels pour les accompagner, constituent également des obstacles majeurs. Et cela renvoie aux difficultés de financement soulignées préalablement : les aides publiques laissent des restes-à-chARGE trop élevés en l'absence d'économies d'échelle qui empêchent toute forme de mutualisation, contrairement aux plus grandes copropriétés. Ainsi, les coûts des audits et des prestations d'accompagnement apparaissent souvent disproportionnés.

L'avenir de l'accompagnement des petites copropriétés repose sur la mise en œuvre d'une approche intégrée, couvrant l'ensemble de leur parcours, depuis leur structuration initiale jusqu'à la rénovation énergétique. Ce continuum suppose le renforcement des partenariats, l'innovation pédagogique, et la structuration d'une gouvernance territoriale à même d'articuler les différents volets de l'intervention : juridique, éducatif et opérationnel. Cela place à nouveau les collectivités au centre du jeu, via leur politique d'habitat privé et la contractualisation des Pactes territoriaux et leur capacité à coordonner des compétences complémentaires.

Les acteurs convergent sur la nécessité d'adapter dispositifs publics aux réalités de ces copropriétés. Cela implique de créer des aides financières spécifiques tenant compte de leur échelle, et de généraliser l'accompagnement à la structuration, selon une méthode éprouvée par le réseau des ADIL.

Conclusion

Principaux enseignements

La rénovation énergétique du parc résidentiel est pour l'heure moins avancée pour le parc collectif que pour le parc individuel. Un indicateur est la contribution encore modeste de MaPrimeRénov' Copro aux aides distribuées par l'Anah, en décalage avec le poids que représente le parc collectif. Cette asymétrie trouve son origine dans les spécificités propres au logement collectif, en particulier dans les formes de gestion relevant du régime de la copropriété. L'amélioration de la performance énergétique des copropriétés implique des travaux sur les parties communes, qui sont co-financés par les copropriétaires. La décision sur l'opportunité et les moyens alloués au projet de rénovation est donc collective. Elle obéit à un vote, qui s'inscrit dans un processus cadré au plan réglementaire. Et avant toute démarche de rénovation, les copropriétés doivent se conformer notamment à la réalisation d'une série de diagnostics, certains obligatoires, d'autres facultatifs. Le chemin à la prise de décision de tels travaux peut être long, l'opportunité sujette à controverse et le financement soumis à contestation. Chaque décision engage un collectif de propriétaires aux profils, aux moyens et aux aspirations parfois divergents.

La mise en œuvre d'un projet de rénovation suppose donc une dynamique de groupe fondée sur une compréhension partagée du fonctionnement de la copropriété. Celle-ci s'avère d'autant plus efficace lorsqu'elle repose sur une mobilisation collective qui favorise la montée en compétence des copropriétaires. La corrélation entre degré d'appropriation de la connaissance de la copropriété et engagement dans un vote favorable à un projet de travaux a été vérifiée dans notre étude. Cependant, le fonctionnement de la copropriété est insuffisamment approprié, ce qui constitue une source d'incompréhension, mais aussi de résistance. Les impératifs de rénovation énergétique agissent comme un puissant révélateur des tensions et latences qui traversent la copropriété au regard des objectifs calendaires de la décarbonation du parc résidentiel français. Ils recomposent les jeux d'acteurs au sein de la copropriété. Dans ce contexte, le rôle du syndic évolue. Il ne s'agit plus seulement de gérer un bien, mais d'animer une communauté, d'en faire une communauté apprenante capable de s'approprier les enjeux techniques, financiers et sociaux d'un projet de rénovation.

Aujourd'hui, quatre logements locatifs sur dix sont situés dans des copropriétés. Parmi eux, les logements classés F ou G – c'est-à-dire les plus énergivores – sont surreprésentés. Ces logements ne répondent plus aux exigences de décence énergétique attendues pour autoriser leur location. Dans ce contexte, les propriétaires bailleurs, jusqu'ici perçus comme peu investis dans la vie de la copropriété, tendent à se mobiliser davantage pour préserver leur investissement. Ils apparaissent plus volontaires dans la réalisation de travaux, voire entrent en négociation avec les propriétaires occupants, traditionnellement avantagés en termes de tantièmes, et donc, dans la capacité à peser sur la décision. Toutefois, cette mobilisation semble pour l'instant centrée sur le seul objectif de la rénovation énergétique, sans ruiseler sur les autres besoins d'entretien des copropriétés. Les propriétaires de résidences secondaires restent plus en retrait.

Les primo-accédants constituent quant à eux une catégorie apprenante et souvent fragilisée par l'endettement. Ils ne sont pas hostiles à la rénovation énergétique, bien au contraire : ils la considèrent comme un objectif vertueux, mais hors de portée financière. Ils manquent parfois d'informations, de repères culturels sur la copropriété et d'accompagnement au moment de l'acquisition. Ces nouveaux acquéreurs ont cependant un rapport renouvelé à leur lieu d'habitation, où ils peuvent régulièrement télétravailler et où ils passent plus de temps. Ils entretiennent alors une proximité avec la vie de l'immeuble, qui peut nourrir un intérêt pour son bon fonctionnement. Lorsqu'ils sont issus de catégories socioprofessionnelles supérieures, leur légitimité dans les débats internes à la copropriété peut s'en trouver renforcée, et leur sensibilité aux normes sociales et environnementales les pousse à s'impliquer davantage.

À ces premiers profils s'ajoute celui, aujourd'hui central, des copropriétaires dont le logement est situé dans des immeubles de moins de onze lots d'habitation, qui représentent plus de six copropriétés sur dix. Ces « petites copropriétés » ont une définition juridique claire, et présentent de nombreuses spécificités. Le profil des copropriétaires y est plus hétérogène, avec une présence accrue de ménages modestes. Le bâti est souvent ancien, construit avant la Seconde Guerre mondiale, marqué par une faible présence d'équipements collectifs, et présente parfois une valeur patrimoniale qu'il convient de conserver. Les besoins d'entretien sont nombreux, et la rénovation énergétique vient s'y ajouter sans que les ressources nécessaires soient toujours disponibles.

Dans ces petites copropriétés, la gestion est fréquemment bénévole, informelle, éloignée des standards professionnels. La vie sociale y joue un rôle prépondérant, les relations interpersonnelles influencent plus fortement que dans les plus grandes copropriétés les décisions collectives. La profession de syndic s'y investit peu, en raison d'une rentabilité jugée insuffisante, et leurs honoraires alourdissent des charges courantes structurellement réduites. Les clés de répartition des coûts entre un faible nombre de logement n'autorisent pas de véritables économies d'échelle.

Les conséquences sont multiples : une désorganisation fréquente, une absence de gouvernance structurée, une difficulté à se projeter dans des travaux collectifs. Pour beaucoup, la rénovation énergétique n'apparaît pas comme une priorité, ou bien semble hors de portée. Ces copropriétés peuvent se trouver par ailleurs exclues des dispositifs d'aides, que leur structuration faible ou inexistante ne permet pas de solliciter et/ou auxquels elles ne peuvent être éligibles du fait de leurs caractéristiques structurelles. En outre, dans un collectif réduit, les dissensions personnelles ou les défauts de paiement peuvent rapidement compromettre toute dynamique. Le poids de l'individuel est ici central et la gestion souvent bénévole et amateur ne garantit pas des cadres de gestion robustes. Les politiques d'accompagnement doivent impérativement en tenir compte, en s'appuyant sur des outils de médiation, de pédagogie et en intervenant en proximité.

Les petites copropriétés sont implantées dans une grande diversité de territoires, mais elles caractérisent le patrimoine immobilier des centres-villes dévitalisés ou des marchés de l'habitat ruraux et peu tendus, loin de l'image des grandes copropriétés des métropoles. Leur faible lisibilité dans les politiques publiques jusqu'à peu s'explique par cette inscription discrète dans les paysages urbains des centres-villes et centres-bourgs, dont elles constituent la forme commune. Alors que les très grandes copropriétés urbaines « plantées » font l'objet de dispositifs dédiés, les petites copropriétés sont souvent traitées en ricochet de politiques de revitalisation urbaine portant un volet immobilier. Elles sont appréhendées via les outils de lutte contre l'habitat indigne, notamment au travers des dispositifs ciblant les copropriétés dégradées. Toutefois, la majorité des petites copropriétés échappent encore à ces dispositifs, alors que les démarches de captation des aides à la rénovation énergétique révèlent une : absence de structuration et/ou des caractéristiques structurelles privant les petites copropriétés de l'éligibilité aux aides.

Face à ce constat, les politiques publiques évoluent. Une attention croissante est portée aux petites copropriétés, majorité silencieuse longtemps « sous les radars ». L'Anah expérimente l'adaptation de MPR Copro aux copropriétés de moins de vingt lots en secteur programmé pour mieux considérer les spécificités des petites copropriétés. En 2024, des guides ont été publiés pour outiller les syndics bénévoles (guide l'Anah en coopération avec l'ANIL et la CLCV) ou les acteurs de terrains, dont les collectivités (guide de l'ADEME pour la mise en mouvement des petites copropriétés vers la rénovation et la transition écologique). La même année, un rapport parlementaire du Sénat a formulé des préconisations, qui recoupent celles du rapport de l'ADEME et dont la proposition phare est la création d'un programme dédié aux petites copropriétés : le Plan initiatives copropriété-Petites copropriétés (PIC-PC).

Ces réflexions nationales ont la particularité de s'appuyer sur la recherche en sciences sociales, en particulier les travaux menés sous l'égide du PUCA, qui ont contribué à mieux faire comprendre la nature de ces organisations. Car l'accompagnement de la prise d'une décision dans un collectif créé de toutes pièces puise dans l'anthropologie et la sociologie. Organiser les relations humaines a aussi ses méthodes. D'autres recherches, comme celles menées par Sylvaine Le Garrec à Montfermeil, mettent également en lumière le fait que l'intervention des pouvoirs publics, lorsqu'elle prend la forme d'une ingérence trop marquée, peut fragiliser la gouvernance interne des copropriétés, en contribuant à déposséder les copropriétaires de leur pouvoir d'action. L'ingénierie d'accompagnement, adaptée à ces

considérations reste encore à renforcer, tant en visibilité qu'en déploiement. Le réseau des ADIL est à cet égard porteur d'un modèle autour de quatre axes : informer, former et conseiller pour acculturer les copropriétaires ; repérer les copropriétés en besoin de structuration ; les accompagner dans la mise en place d'une gouvernance ; enfin, les aider à franchir le seuil de la décision collective en matière de rénovation énergétique.

Mais pour que cet accompagnement produise ses effets, encore faut-il qu'il soit reconnu comme une composante essentielle des politiques publiques, et intégré dans la palette des dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat constitutive du Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH). L'enjeu n'est pas seulement technique ou financier : les politiques publiques doivent intégrer l'administration de lien comme un modèle d'action. Le cœur du réacteur est donc l'accompagnement, intégrant information, formation, écoute, et médiation. En d'autres termes, l'information juridique doit être accessible ; l'engagement des copropriétaires doit être progressif, fondé sur la confiance et soutenu par une pédagogie continue. Cela suppose une coordination renforcée entre les acteurs locaux, les syndics, les collectivités, et une articulation étroite entre accompagnement juridique, éducationnel et dispositifs opérationnels.

Recommandations

A/ Acculturer les propriétaires à leur condition de copropriétaire :

Il s'agit d'acculturer les copropriétaires à leur rôle et rendre préhensible le fonctionnement de la copropriété pour une population éloignée au quotidien du droit de la copropriété. Une meilleure connaissance du fonctionnement favorise l'engagement, une meilleure connaissance des règles et des responsabilités limite les litiges et l'appropriation du contenu et de l'échéance des charges courantes prévient les difficultés budgétaires, en particulier auprès des propriétaires endettés.

Déployer sur l'ensemble des territoires une offre harmonisée de formation et d'information

Pour cela, il convient de massifier l'information et la formation, en s'appuyant sur des experts du droit de la copropriété. Le déploiement d'une offre de formation territorialisée, intégrée dans le Service public de rénovation de l'habitat (SPRH), pourrait prendre la forme de cycles d'ateliers thématiques, dans le prolongement des missions d'information et de formation déjà assurées par les ADIL ou via CoachCopro. Il s'agit de passer à l'échelle, ce qui suppose une communication portée par les Collectivités au titre de leur politique d'amélioration de l'habitat. Ces formations doivent pouvoir s'adresser à l'ensemble des copropriétaires qui s'interrogent sur un projet de travaux au sein de leur copropriété.

Mettre en place un plan d'acculturation à la copropriété au moment de l'achat

En parallèle, l'information des futurs acquéreurs doit être renforcée : l'inclusion au sein de la promesse de vente d'une notice explicative sur les droits et obligations des copropriétaires sera une avancée indéniable. Il convient de la rendre plus accessible à travers un livret d'accueil commun aux professionnels de l'immobilier, et une explication systématique, qui peut prendre la forme de l'inscription à un atelier d'information. Les notaires jouent un rôle clé et pourraient davantage renvoyer vers les professionnels de l'information sur le logement, en particulier les ADIL.

Le partenariat avec les banques mérite également d'être exploré, afin que le plan de financement de l'acquisition tienne compte des charges courantes, des provisions pour travaux, de l'état de la copropriété et du PPT lorsqu'il existe. Les ADIL, qui maîtrisent à la fois les enjeux juridiques et financiers, sont des partenaires-clés pour contribuer à « ce plan d'acculturation » au moment de l'achat.

B/ Aller-vers les petites copropriétés peu ou pas organisées

L'aller-vers les copropriétés peu ou pas organisées apparaît également nécessaire, en alliant repérage et accompagnement.

Le guide de l'ADEME en fait un axe d'intervention, et le rapport du Sénat également. Ce dernier relaie une proposition de l'ANIL, fondée sur le modèle des équipes mobiles. Des équipes mobiles pourraient intervenir auprès des copropriétés peu ou pas organisées, en s'appuyant sur les acquis méthodologiques des dispositifs POPAC, du programme ETEHC⁴⁸ ou encore des diagnostics flash mis en œuvre en ADIL, et en s'inspirant des actions en matière de prévention d'expulsion locative, qui a éprouvé le fonctionnement en équipe mobile socio-juridique.

Constituer des équipes mobiles « petites copropriétés » (hors secteurs programmés)

Les outils de connaissance améliorent le repérage « en creux » des petites copropriétés hors les radars. L'appariement entre le RNC et Coproff, on l'a vu dans nos travaux statistiques, permet d'estimer un potentiel de copropriétés de petite taille sans administration réellement structurée et d'établir une cartographie pour cibler les campagnes d'information par voie postale (courrier), voire des réunions publiques.

Ces outils permettent de constituer un portefeuille de prospects pour les équipes mobiles, composées d'un binôme juridique et technique. L'entrée « rénovation énergétique » doit intégrer dès le démarrage de l'accompagnement un regard bâti mentaire. Ce binôme établirait un diagnostic flash juridique et technique de la situation, proposerait un plan de formation sur-mesure et assurerait un suivi jusqu'à la (ré)installation de la gouvernance. Leur mission pourrait intégrer la remise à niveau du règlement de copropriété, voire de l'état descriptif de division. Des règlements type pourraient à cet égard être proposés pour faciliter ce travail de reconstitution des documents-cadres de la copropriété. Il réaliserait ensuite la mise en lien avec les professionnels dont des syndics professionnels et des opérateurs Anah le cas échéant.

C/ Déploiement d'une ingénierie technico-juridique dédiée à la « mise en condition » des petites copropriétés au sein de dispositifs d'amélioration de l'habitat

Les retours d'expérience tendent à valider la pertinence de l'articulation d'un POPAC avec une Opération programmée d'amélioration de l'habitat, pouvant inclure un volet « copropriétés dégradées », d'autant plus que les dispositifs de suivi-animation visibilisent pour un large public les aides existantes en matière de rénovation énergétique grâce à une communication ciblée. En outre, la logique de périmètre favorise les économies d'échelle en termes d'ingénierie et facilite le bouche-à-oreille entre copropriétés voisines.

Aussi, dans les territoires à fort enjeu, c'est-à-dire concentrant des copropriétés à structurer au sein de quartiers à fort besoin de rénovation, des dispositifs « incubateurs » pourraient compléter les actions déjà menées dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Le POPAC endosse cette dimension incubatrice, son objet assez souple permettant d'intégrer l'ensemble des dimensions de l'accompagnement évoquées précédemment, et des collectivités ont fait le choix de l'articuler avec l'Opah-RU (ex : Le Havre).

⁴⁸ *Le Programme vise à sensibiliser, former et accompagner les syndics de copropriété - professionnels ou bénévoles -, les conseils syndicaux, les syndicats des copropriétaires, les propriétaires d'immeubles collectifs et les administrateurs de biens en leur proposant des outils mobilisant notamment les professionnels de l'ingénierie et de la maîtrise d'œuvre dans le sens de solutions novatrices et adaptées au patrimoine visé. Ces actions seront conduites en partenariat avec les collectivités territoriales à l'échelle communale ou intercommunale dans les territoires suivants: les centres-villes des 234 communes sélectionnées par le programme < Action Cœur de Ville >; les villes détruites pendant la seconde guerre mondiale et reconstruites dans les années 1945 à 1970; les quartiers anciens présentant des problématiques de rénovation urbaine et ayant donné lieu à contractualisation dans le cadre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ou du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). Le Programme vise prioritairement les petites copropriétés ayant: une faible performance énergétique; une gestion convenable notamment au regard de l'endettement; une gouvernance relativement impliquée et stable pour mener à bien un projet de rénovation énergétique.*

L'objectif serait de généraliser un volet « incubation » dans tous les dispositifs de rénovation du parc.

Un autre modèle pourrait être expérimenté : celui de la Zone de rénovation concertée⁴⁹ dans des quartiers regroupant des petites copropriétés issues de division pavillonnaire ou de petits immeubles de rapport, en intégrant dans la concertation avec les habitants l'apprentissage et l'appropriation du régime des copropriétés, ce qui suppose une ingénierie comparable à celle développée dans les équipes mobiles ou les POPAC. La construction d'une dynamique collective à l'échelle d'un périmètre géographique partagé, associant les habitants, mutualise les coûts d'ingénierie et de travaux, là où l'échelle de l'immeuble ne le permet pas. Elle permet aussi de mutualiser l'accompagnement préalable, et potentiellement de déployer une offre de gestion partagée dans le quartier.

D/ Permettre aux petites copropriétés de bénéficier d'une gestion professionnelle adaptée aux modèles économiques de chacun

De nombreuses petites copropriétés renoncent à faire appel à un syndic professionnel, jugé trop coûteux, et dont l'utilité est parfois mal perçue par les copropriétaires eux-mêmes. Cette absence de gestion structurée conduit à une méconnaissance généralisée de la responsabilité juridique du syndicat des copropriétaires, en particulier concernant l'obligation de conservation de l'immeuble et la nécessité d'en assurer l'amélioration progressive.

La fonction de syndic est alors assumée par défaut par un copropriétaire bénévole, souvent sans les compétences ni les moyens nécessaires pour faire face aux tâches qui lui incombent. Parallèlement, les syndics professionnels se montrent peu enclins à intervenir dans ces copropriétés à faibles budgets, peu rentables pour eux, et qui exigent pourtant un fort investissement en temps et en gestion de proximité, qui peut s'ajouter à une charge déjà difficilement compressible.

Pourtant, les dispositifs d'accompagnement des petites copropriétés ont montré que la gestion professionnelle, même partielle ou adaptée, est un levier essentiel pour éviter les situations de blocage ou de dégradation du bâti.

Adapter l'offre professionnelle aux petites copropriétés : « syndic à la carte » ou mutualisation via les syndics d'intérêt collectif

L'offre professionnelle pourrait s'adapter aux réalités des petites copropriétés, en envisageant des solutions telles qu'un « syndic à la carte » comme ont pu suggérer les syndicats professionnels. Ce modèle permettrait de proposer des prestations allégées ou hiérarchisées, combinant un contrôle des actes administratifs et comptables courants – éventuellement sous la forme d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) – et la prise en charge de dossiers plus techniques ou complexes, qui exigent l'intervention d'experts qualifiés.

Pour que ce type d'organisation soit pleinement opérationnel, il est essentiel que les membres des conseils syndicaux soient formés à la gestion de base, afin d'assurer le bon fonctionnement du socle commun et de permettre une délégation efficace des missions les plus techniques à un professionnel. Cette formation devrait également inclure une sensibilisation aux implications juridiques et organisationnelles liées à la délégation de missions à des tiers, tels que les bureaux d'études ou les maîtres d'œuvre.

Une adaptation du métier de syndic aux spécificités des petites copropriétés apparaît nécessaire, pour travailler à cette échelle de taille et de proximité. Cela peut reposer sur une coordination avec les acteurs de l'accompagnement pour le volet « acculturation », une utilisation des outils numériques pour optimiser la charge administrative, et l'identification de relais d'information et de médiation à l'échelle locale pour faciliter la mobilisation des ressources territoriales.

⁴⁹ Une Zone de Rénovation Concertée (ZRC) est un périmètre d'intervention urbaine où les habitants, les acteurs locaux et les institutions sont étroitement associés à la définition et à la mise en œuvre du projet. Elle repose sur une concertation citoyenne approfondie et sur la mutualisation de l'accompagnement et des coûts des travaux, afin de favoriser la coordination des interventions et de générer des économies d'échelle.

Enfin, l'opportunité d'un syndic d'intérêt collectif mérite d'être explorée plus largement en tant que réponse structurante, solidaire et adaptée dans un quartier concentrant des petites copropriétés fragiles et confrontées à des besoins de rénovation des immeubles.

La rénovation énergétique du parc résidentiel, malgré ses injonctions paradoxales, offre une opportunité pour faire émerger des dynamiques vertueuses autour d'un solide dispositif d'aides publiques. Elle redonne de la visibilité à des copropriétés qui peinent à s'inscrire dans des politiques publiques, qui presupposent des organes de gestion en état de marche et sous-estiment les effets de seuil. Elle a cristallisé l'importance d'un accompagnement non seulement technique, mais aussi juridique, et de l'art d'animer un collectif comme modèle d'action. Cet accompagnement conditionne la réussite des transformations à venir, et la mise en mouvement des copropriétés doit être portée par des dispositifs stables et durables.

Enfin, nos travaux montrent que l'enjeu est de savoir mettre en confiance les copropriétaires, les rendre acteurs et promoteurs d'un projet commun qui se déroule dans un temps long. Car sans cette confiance et sans l'assurance que les aides existeront demain comme aujourd'hui, peu s'engageront. Cette conclusion rejoint la préconisation des auteures du guide de l'ADEME : (Re)créer les conditions de la confiance, socle de l'accompagnement.

Un accompagnement renforcé à la structuration et l'animation de la prise de décision et une stabilité des dispositifs semblent les deux gages de l'entrée du parc collectif dans la rénovation énergétique, en particulier la majorité silencieuse des petites copropriétés. L'autre gage est leur généralisation au sein de la boîte à outil des politiques de l'habitat privé à la main des collectivités locales.

ANNEXE 1 : Bibliographie

ADEME, ONPE, 2024, [Mettre en mouvement les petites copropriétés vers la rénovation et la transition écologique.](#) Maya Leclercq, Séverine Romanowski, Laurence Dublin, Sylvaine Le Garrec

Briseppierre, G., 2014, [Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique](#), Flux, n° 2, pp. 31-45.

Briseppierre, G., 2019, *L'accompagnement des ménages dans la rénovation énergétique de leur logement. État des lieux et pistes pour l'action*, synthèse d'une enquête sociologique pour l'ADEME, en partenariat avec Mana, VHC, Batirend, 8 p.

Briseppierre, G., 2020, [Le grand jeu social de la rénovation énergétique : un tour d'horizon des acteurs et des contributions](#), Leroy Merlin Source, 22 p.

Buzy-Cazaux H. 2025, L'avenir du métier de syndic de copropriété et de son rôle dans la transition environnementale des immeubles collectifs, *Groupe de travail du Conseil national de l'habitat*,.

Cour des comptes, 2022, [Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence](#), Rapport public thématique, 128 p.

Institut Paris Région, 2023, [Copropriétés et syndics face aux défis de la transition environnementale : quelles pistes d'action](#)

Institut Paris Région, 2023, [Les mutations contemporaines des syndics de copropriété : point de vue sociologique sur le groupe professionnel](#), Franziska Barnhusen, Anne-Claire Davy, Gaëtan Briseppierre, Claire Juillard, Sylvaine Le Garrec.

Le Garrec, S., 2015, [Copropriétaires "leaders" de projets de rénovation énergétique : des porte-paroles de la transition énergétique ?](#), in Beslay C., Zélem M.-C. (dir.), *Sociologie de l'énergie. Gouvernance et pratiques sociales*, Paris, CNRS Éditions, pp. 125-134.

Le Garrec, S. (dir.), Couffignal, C., Besson, A., Morel, C., 2014, [Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ?](#) rapport Planète Copropriété pour le PUCA et l'ANAH, Paris, 144 p.

Lefevre, M.-P., 1999, [La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance](#), La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, 183 p.

Motta, A., 2014, [Mépris et répression de la prise de parole en public. Construction d'une domination symbolique profane dans une copropriété et dénonciation publique](#), *Participations*, n° 9, pp. 71-95.

Sénat, 2024, [La paupérisation des copropriétés : mieux la connaître pour mieux la combattre](#), Rapport n° 736, juillet 2024.

Simon, E., 2022, [Copropriétés. Panorama des recherches en sciences sociales](#), Cahier Copropriétés n° 1, PUCA, 74 p.

Simmaillaud, T., 2022, [Les petites copropriétés sans syndic : une catégorie pertinente ?](#), Collection Copropriétés, PUCA, 67 p.

Articles sur la loi de 1965:

ADIL de Paris : [la loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété a 60 ans !](#)

EFL, [Infographie] [60 ans d'évolution de la loi sur la copropriété](#), 11.6.25

Informations rapides de la copropriété, magazine n°709, [Numéro spécial anniversaire : 60 ans de copropriété](#)

CLCV, livre blanc « [60ème anniversaire de la loi sur les copropriétés : quelles réformes pour les années à venir ? 1965-2025](#) », juin 2025

ANNEXE 2 : Liste des entretiens réalisés

Acteurs institutionnels, de l'information et de l'accompagnement

Agence parisienne du climat (APC) – Coach copro

Anah – Agence nationale de l'habitat

ADIL des Bouches-du-Rhône (13)

ADIL de l'Ille-et-Vilaine (35)

ADIL de la Loire et de la Haute-Loire (42-43)

ADIL de l'Orne (61)

ADIL du Haut-Rhin (68)

ADIL de la Savoie (73)

ADIL de Seine-Maritime (76)

QualiSR

Soliha

UNIS

Copropriétaires

| Nom | Commune | Statut | Âge | Catégorie socio-professionnelle | Taille de la copropriété |
|--------|--------------------|--------|--------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Mme M. | Angers | PO | Entre 60 et 75 ans | Retraitee | 21 à 50 lots |
| Mme C. | Evry-Courcouronnes | PO | Entre 25 et 39 ans | Employée | 51 à 100 lots |
| M. P | Rennes | PO | Entre 40 et 59 ans | Profession intermédiaire | 51 à 100 lots |
| M. K | Macon | PB | Entre 40 et 59 ans | Employé | 51 à 100 lots |
| M. X | Macon | PB | Entre 40 et 59 ans | Profession intermédiaire | 11 à 20 lots |
| M. S. | Lorient | PB | Entre 60 et 75 ans | Retraité | 21 à 50 lots |
| M. B | Bouguenais | PB | Entre 60 et 75 ans | Retraité | 21 à 50 lots |

