



Paris, le 3 février 2025  
Emmanuel Fusiller, Président d'[Administrata Paris](#)

## **Passoires thermiques en copropriété : une impasse législative préoccupante**

La récente décision de l'Assemblée nationale de rejeter la proposition de loi visant à assouplir les conditions d'interdiction de location des passoires thermiques dans certaines copropriétés soulève des interrogations majeures pour les copropriétaires et les gestionnaires immobiliers. Cette proposition, transpartisane, visait à introduire des dérogations pour les logements confrontés à des obstacles financiers ou techniques rendant la rénovation énergétique difficile.

### **Un cadre législatif rigide face à la complexité des copropriétés**

La loi Climat et Résilience de 2021 a instauré un calendrier strict pour l'interdiction progressive de la location des logements les plus énergivores. Si l'objectif est louable, il est essentiel de reconnaître la complexité particulière pour l'habitat ancien. Les décisions de travaux y sont souvent longues à obtenir, nécessitant l'accord de multiples parties prenantes aux intérêts parfois divergents. De plus, le coût élevé des rénovations énergétiques et l'absence d'une diversité de matériaux de construction de plus en plus performants constitue un frein significatif, surtout pour les copropriétaires aux ressources limitées.

### **Des aides insuffisantes et une information lacunaire**

Bien que des dispositifs tels que MaPrimeRénov' existent pour soutenir la rénovation énergétique, leur complexité et le manque de communication efficace limitent leur impact. Une enquête récente révèle que plus de la moitié des propriétaires ne se sentent pas bien informés sur la rénovation énergétique des copropriétés, et seuls 3 sur 10 indiquent avoir été sensibilisés à la rénovation globale par leur syndic. Cette situation entrave la mise en œuvre des travaux nécessaires pour améliorer la performance énergétique des bâtiments., le dernier bilan pour 2024 de l'ANAH le nombre de rénovation de logement simple diminue de 40% par rapport à l'an dernier.

### **Vers une approche plus pragmatique et adaptée**

Il est impératif que les pouvoirs publics adoptent une approche plus pragmatique, tenant compte des réalités du terrain. Plutôt que d'imposer des interdictions strictes sans distinction, il serait judicieux de prévoir des dérogations ciblées pour les copropriétés rencontrant des obstacles majeurs à la rénovation. Parallèlement, une simplification des

démarches administratives et une meilleure information sur les aides disponibles sont essentielles sans oublier le financement de la R&D pour des matériaux de rénovations plus performants afin d'encourager les copropriétaires à entreprendre des travaux d'amélioration énergétique.

Si la transition énergétique est un enjeu crucial pour notre société. Elle ne saurait se faire sans une prise en compte des contraintes spécifiques des copropriétés. Un équilibre doit être trouvé entre les objectifs environnementaux et la faisabilité économique et sociale des mesures imposées. Il est temps d'engager un dialogue constructif entre législateurs, gestionnaires immobiliers et copropriétaires pour élaborer des solutions adaptées et efficaces, autrement dit laisser du temps au temps.

**À propos d'[Administra Paris](#):**

Depuis plus de 10 ans, Administra Paris accompagne ses clients dans leurs projets immobiliers avec expertise, rigueur et une approche humaine. Société indépendante à taille humaine, Administra Paris est devenue une référence incontournable pour les propriétaires et copropriétaires parisiens en quête de solutions de gestion sur mesure.