



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE COPROPRIÉTÉS

Le coût de l'inaction est largement supérieur
à des travaux bien préparés et financés



« Le coût et les conséquences de l'inaction dépassent amplement le prix de travaux bien préparés et financés. Même si les incertitudes budgétaires et économiques sont nombreuses, c'est le bon moment pour réduire ses dépenses énergétiques et ses émissions carbone tout en protégeant la valeur de son patrimoine. »

- Baptiste Garcia-Rundstadler, cofondateur de Dorêka.

Paris, le lundi 19 octobre 2026 - De nombreuses copropriétés reportent leurs travaux d'amélioration énergétique par méconnaissance de la réalité des gains et des coûts comme **des financements disponibles**. Beaucoup se croient contraintes d'engager des travaux d'entretien obligatoires et onéreux (façade, couverture) sans aucun effet sur l'efficacité énergétique. Or, une estimation sur une copropriété parisienne de 435 logements montre qu'après aides, un programme à plus de 35% de gain énergétique peut laisser un reste à charge inférieur à celui d'un simple entretien.

Préparer un projet de rénovation énergétique en copropriété prend de 12 à 18 mois : audit technique, plan de financement, aides locales et nationales et, surtout, adhésion des copropriétaires. Comme **la plupart des assemblées générales se tiennent au quatrième trimestre**, les projets qui seront proposés au vote fin 2027 doivent être préparés dès maintenant de façon concrète, explique **Dorêka**, opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Faute de cette préparation, de nombreux travaux sont reportés année après année.

Inconfort provoqué par la hausse des températures, décote importante des biens immobiliers de DPE médiocre, incapacité à financer à la fois l'achat d'un bien et sa rénovation énergétique impérative, hausse des factures de chauffage, impossibilité de louer ou de vendre - sachant que 60% des copropriétaires dans les métropoles et les grandes villes sont bailleurs - autant de raisons majeures pour coordonner une rénovation énergétique intelligemment conçue et financée dans un projet concerté et préparé avec l'ensemble des copropriétaires.

Le logement collectif en chiffres

- **30 %** de l'énergie finale consommée en France l'est dans le logement¹
- **63 %** de l'énergie utilisée dans les logements sert au chauffage¹
- **Plus de 45 %** des logements sont collectifs²
- **25 à 70 %** de gain d'efficacité énergétique possible grâce à des rénovations thermiques efficaces
- **12 à 18 mois** de préparation nécessaires avant un vote en assemblée générale

Des travaux bénéfiques, mais trop souvent repoussés

Bien menés, les travaux de rénovation profitent aux copropriétaires occupants comme aux locataires des copropriétaires non occupants : ils réduisent la précarité énergétique, améliorent la qualité de l'air intérieur, adaptent le bâtiment aux nouveaux risques liés au changement climatique, comme la surchauffe estivale, et améliorent in fine le confort et la santé des habitants. **Pour un bailleur, ils permettent aussi d'améliorer le DPE** (Diagnostic de Performance Énergétique) d'un bien locatif et de le rendre plus attractif voire de lui éviter d'être interdit à la location.

Pourtant, alors que près d'un ménage sur deux occupe un logement collectif, **ces travaux sont trop souvent repoussés, faute de compréhension des enjeux, des moyens techniques et surtout des leviers de financement et de subvention disponibles.**

En copropriété, la rénovation lot par lot est le plus souvent coûteuse et inefficace : c'est à l'échelle de l'immeuble que le projet doit être pensé. À l'inverse, le simple entretien (ravalement de façade, par exemple) n'apporte aucun bénéfice énergétique, pour un budget qui peut être comparable à celui d'une rénovation efficace, comme le montre l'exemple ci-dessous.

Un calendrier à anticiper

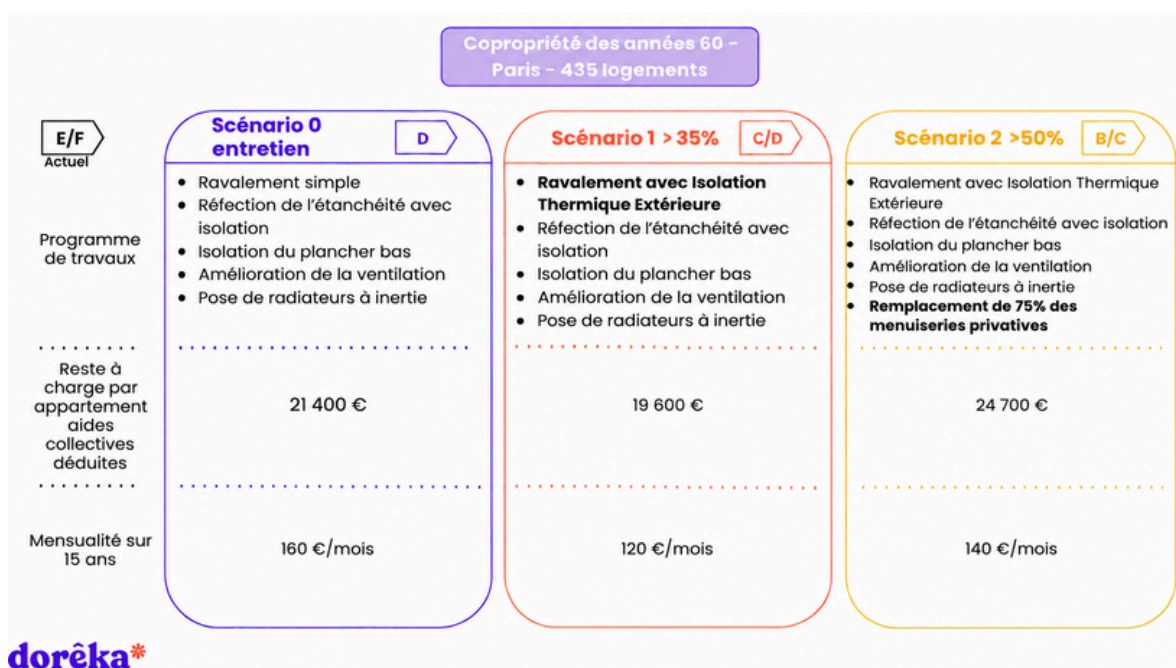
Il faut plusieurs mois pour étudier le chantier, identifier les financements possibles et, en parallèle, bâtir la décision finale en assemblée générale. **« La confiance et la compréhension du projet, de ses avantages et de ses coûts réels par chaque copropriétaire se construisent pendant la période de préparation, qui prend entre 12 et 18 mois. La plupart des assemblées générales se tiennent au cours du quatrième trimestre, c'est donc dès aujourd'hui qu'il faut commencer l'analyse technique et financière pour aboutir en 2027 à la décision qui lancera les travaux »**, commente **Baptiste Garcia-Rundstadler**, cofondateur de Dorêka.

Dans un contexte budgétaire incertain et alors que les prix des énergies carbonées restent sous tension, instruire son projet sans attendre permet d'arriver préparé au vote et de lancer les travaux dès que possible.

« Le coût et les conséquences de l'inaction dépassent amplement le prix de travaux bien préparés et financés. Même si les incertitudes économiques budgétaires et économiques sont un argument de plus de ne pas différer : on connaît aujourd'hui les données de l'équation. C'est le bon moment pour réduire ses dépenses énergétiques et ses émissions carbone tout en protégeant la valeur de son patrimoine. »

Ce que changent les aides sur le reste à charge

Pour illustrer concrètement comment les aides modifient le reste à financer, **Baptiste Garcia-Rundstadler** présente une simulation réalisée sur une copropriété parisienne des années 1960 de 435 logements, classée E/F au DPE. Cette simulation compare trois programmes de travaux après aides collectives : un "entretien" simple, un gain énergétique supérieur à 35%, et un gain supérieur à 50%.



« Un programme de rénovation ambitieux n'est pas forcément plus coûteux qu'un simple entretien une fois les aides déduites. Dans cette copropriété, le scénario à plus de 35 % de gain laisse un reste à charge de 19 600 euros par appartement, contre 21 400 euros pour l'entretien. C'est tout l'enjeu de l'accompagnement avant le vote : présenter ensemble les travaux, les aides et la mensualité estimée, afin que chaque copropriétaire puisse comparer les options et faire un choix éclairé avant l'assemblée générale », commente Baptiste Garcia-Rundstadler.

« Le vote d'une rénovation globale suppose que les copropriétaires comprennent les travaux proposés, les aides mobilisables et ce qu'il restera à financer. L'AMO met ces éléments en perspective, compare les scénarios et aide chacun à mesurer les conséquences du projet. Cet accompagnement n'est plus une option : sans cette réassurance des copropriétaires, pas d'adhésion au projet et pas de vote. L'AMO technique et financier est devenu, au côté du syndic, la condition de la réussite de la mutation environnementale des immeubles collectifs. », conclut Henry Buzy-Cazaux, président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers et membre du conseil national de l'habitat (CNH).

Sources :

¹ .The Shift Project, « Rénover les logements », avril 2026.

² .Compte du logement 2023, ministère de la Transition écologique (statistiques.developpement-durable.gouv.fr).

À propos de DORÊKA

Fondée en 2022, Dorêka est un opérateur d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) agréé par l'Anah (Agence nationale de l'habitat). Elle accompagne les copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique, de l'audit au vote en assemblée générale, en mobilisant les aides locales et nationales. Dorêka a accompagné plus de 25 000 logements, dont plus de 3 000 ont voté une rénovation globale en 2025.

Dorêka est le tiers de confiance financier qui accompagne la rénovation énergétique des copropriétés. Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) agréé par l'Anah (Agence nationale de l'habitat), Dorêka sécurise le financement des travaux et le vote en assemblée générale. Depuis 2022, Dorêka a fait voter les rénovations globales de plus de 5 000 logements, représentant 100M€ de travaux, représentant plus de 5% du total France en 2025, avec un taux de vote des travaux supérieur à 95%.