

43°C dehors, 30°C dedans : les copropriétés françaises face au défi des bouilloires thermiques

Après plusieurs jours consécutifs au-dessus de 40°C, la rénovation des immeubles devient un enjeu majeur d'adaptation climatique

Entre le 24 et le 28 juin 2026, la France a connu l'épisode caniculaire le plus intense jamais enregistré depuis le début des mesures météorologiques. Saintes a atteint 43,8°C, Saumur 44,1°C, et Paris a dépassé les 40°C deux jours consécutifs. Mais c'est la nuit qui a le plus marqué les esprits : dans la capitale, le mercure n'est descendu que jusqu'à 29,5°C le 26 juin, un niveau inédit à cette latitude. Après plusieurs journées entières à accumuler la chaleur, les façades, les murs, les toitures et le bitume continuent de la restituer tout au long de la nuit, empêchant les logements de retrouver une température supportable. Face à des épisodes caniculaires plus précoces, plus fréquents et plus intenses, la rénovation des copropriétés ne répond plus seulement à un objectif d'économies d'énergie. Elle devient un enjeu majeur de confort, de santé et d'adaptation du parc immobilier au changement climatique.

Un parc immobilier conçu pour un climat qui n'existe plus.

Le défi est considérable. Selon l'INSEE, un logement sur cinq en France, soit près de 7,5 millions de logements, a été construit entre 1946 et 1970. Édifiés avant les premières réglementations thermiques, ces immeubles ont été conçus pour protéger leurs occupants du froid hivernal.

Cette situation concerne en premier lieu les copropriétés construites entre les années 1950 et 1990, à une époque où les premières réglementations thermiques répondaient avant tout aux chocs pétroliers et ainsi à l'impératif de limiter les consommations de chauffage. Le confort d'été n'entre dans la réglementation qu'en 2005. Il faudra attendre 2013 pour voir l'instauration d'une température intérieure de référence à ne pas dépasser en été, fixée à 21°C par la RT 2012. Avec la RE2020, ce n'est qu'à partir de 2022 que le confort d'été devient enfin un critère réglementaire à part entière. Plutôt que de fixer une température maximale, la réglementation mesure la durée et l'intensité des périodes de surchauffe à l'aide d'un indicateur de degrés-heures d'inconfort. Un cadre qui, appliqué au bâti ancien, met en évidence l'écart avec des logements pensés pour un tout autre usage.

Résultat : les éléments massifs des bâtiments comme les murs, les planchers et les toitures absorbent les calories. Lorsque les nuits restent elles-mêmes très chaudes, les bâtiments ne parviennent simplement plus à se refroidir. Après trois ou quatre jours de fortes chaleurs, le bâtiment lui-même devient une source de chaleur : une « bouilloire thermique » de jour comme de nuit, avec des températures intérieures qui peuvent rester durablement supérieures à 30°C.

De la rénovation énergétique à la rénovation climatique

Longtemps, la rénovation des copropriétés s'est concentrée sur la réduction des consommations de chauffage. *« Nous assistons progressivement à une évolution de la rénovation énergétique vers une véritable rénovation climatique. L'objectif n'est plus seulement d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, mais de les adapter à des conditions climatiques qui évoluent. Cela implique de penser simultanément confort d'hiver, confort d'été, résilience et sobriété énergétique »* constate Sylvain Lefevre, Président de Synergiec. Désormais, elle doit répondre à ce double impératif : conserver la chaleur en hiver tout en empêchant les bâtiments de surchauffer en été. L'isolation des toitures et des façades notamment par l'extérieur, le remplacement des fenêtres et l'installation de systèmes de

ventilation deviennent ainsi les premiers remparts contre les vagues de chaleur. Une enveloppe performante ne protège plus seulement contre les déperditions énergétiques ; elle ralentit également la pénétration de la chaleur dans les logements, améliore le confort d'été et limite le recours à la climatisation, elle-même mise à rude épreuve lors des épisodes les plus longs.

Un exemple concret : une copropriété bordelaise de 182 logements

Synergiec, qui intervient comme AMO financier (assistant à maîtrise d'ouvrage) dans les opérations de rénovation énergétique, a récemment accompagné une copropriété de 182 logements à Bordeaux dans cette transition. Disposant de systèmes de climatisations, les copropriétaires y ont fait le choix de travaux permettant une climatisation passive : remplacement de l'ensemble des menuiseries pour près de 700 000 euros, avec la mise en place de brise-soleils pour limiter les apports thermiques estivaux ; isolation thermique par l'extérieur de l'ensemble des murs pour 1,7 million d'euros et isolation des toitures-terrasses pour 780 000 euros, permettant de replacer la masse du bâtiment dans le volume isolé et de garantir un bon déphasage thermique ; remplacement d'un mur-rideau (qui permettait un apport gratuit de chaleur en hiver...) pour 180 000 euros ; réfection des jardinières pour 445 000 euros, contribuant à un îlot de fraîcheur au-delà de l'aspect esthétique.

La majorité de ces travaux est éligible aux dispositifs de rénovation énergétique existants, parmi lesquels MaPrimeRénov' Copropriété, les certificats d'économies d'énergie, les Eco-PTZ collectifs et diverses aides locales. Pour les postes non couverts par ces dispositifs, comme la réfection des jardinières ou le remplacement du mur-rideau, les copropriétés peuvent également mobiliser des prêts collectifs permettant de financer des travaux encore classés comme « non-énergétiques ».

À propos de Synergiec

Fondée en 2023, Synergiec est portée par cinq associés issus de l'écosystème de la transition énergétique et de son financement, Synergiec, dotée d'un capital de 1 million d'euros, est le premier intermédiaire national en opération de banque et en service de paiement dédié à la rénovation énergétique. En 2024, Synergiec a réussi à implanter près de 10 agences et à étudier 7 500 lots, représentant 290 copropriétés partout en France. À ce jour, ce sont plus de 150 M€ de travaux financés, dont 55 M€ de subventions, témoignant de la capacité de Synergiec à mobiliser des financements pour accélérer la transition énergétique. Synergiec ambitionne ainsi de contribuer au financement de 30 000 logements résidentiels et 1 million de m² de bâtiments tertiaires et industriels, avec un objectif clair : atteindre plus de 350 copropriétés résidentielles et 140 sites tertiaires en rénovation énergétique pour 2027. En tant que mandataire, Synergiec facilite l'obtention d'une solution complète de financement des travaux, incluant des prêts travaux aux meilleures conditions du marché et des primes diverses (CEE, aides de l'ANAH, aides locales). En tant que tiers de confiance, Synergiec propose également des solutions d'assurances pour sécuriser les projets et la pertinence des travaux.