



Paris le 17 septembre 2024

L'Institut Paris Region publie aujourd'hui la Note rapide n° 1015

Le syndic de copropriété : un intermédiaire en devenir pour la rénovation énergétique

- **37,6%** Part du secteur résidentiel dans la consommation énergétique de l'Île-de-France (rose, 2021)
- **127 923 copropriétés** en Île-de-France immatriculées au registre national des copropriétés en 2023
Moins de 300 rénovées de 2018 à 2022.
- **2,5 millions logements** franciliens situés dans des copropriétés
- **1,2 million logements** dans des copropriétés en Île-de-France classés E, F ou G pour leur performance énergétique

Un acteur essentiel de la rénovation énergétique

40 % des logements franciliens sont en copropriétés et la moitié des logements en copropriétés en Île-de-France est classée dans les pires notes (E, F ou G) du diagnostic de performance énergétique (DPE). Les syndicats professionnels qui en gèrent la grande majorité sont donc attendus pour accompagner des projets globaux de travaux. Or le rythme national de rénovation énergétique est quatre fois inférieur aux objectifs.

Une enquête, pilotée par L'Institut Paris Region, a été menée auprès de représentants nationaux de la profession (syndicats professionnels, grands groupes immobiliers, etc.), et de responsables de cabinets franciliens, afin d'analyser l'intégration de cet enjeu de rénovation énergétique dans leurs activités.

Des stratégies pour prioriser les projets

Cette double enquête montre un écart important entre les positions de la profession et la réalité vécue par les cabinets de syndic franciliens. Elle rappelle la mauvaise image persistante de cette profession qui pèse sur ses capacités à accompagner des projets de travaux.

En Île-de-France, les syndicats adoptent diverses attitudes face à la rénovation énergétique, soit une **attitude passive**, voire un rejet de la politique de rénovation, soit **l'anticipation des échéances réglementaires**, notamment en transformant le fonctionnement de leur cabinet.

Les syndicats développent alors des pratiques d'analyse de leur portefeuille, anticipant des impasses et préférant concentrer les ressources d'accompagnement sur les copropriétés jugées les plus « prometteuses » (immeubles des Trente Glorieuses en chauffage collectif). Résultat, la majorité de leur portefeuille est vite considérée comme inéligible à la rénovation globale. À cela s'ajoutent des critères sociaux pour évaluer le potentiel d'aboutissement d'un projet de travaux. L'existence d'une dynamique collective parmi les copropriétaires comme d'un conseil syndical impliqué et moteur est à leurs yeux déterminante.

Un manque de moyens humains et de professionnels de la rénovation énergétique

Faute de moyens humains suffisants pour gérer plusieurs projets de rénovation énergétique en même temps, les syndicats déploient une stratégie de freinage des

nouveaux projets afin d'éviter que trop de copropriétés d'un même portefeuille se mettent en chantier en même temps. Embaucher pour améliorer la prise en charge de la rénovation énergétique se heurte aux difficultés de recrutement et à l'incertitude quant à la dynamique future des rénovations.

Pour les syndicats, il y a également **insuffisance de l'offre de professionnels du bâtiment** et aussi **de l'accompagnement public** proposé par le service FranceRénov'. Le manque de professionnels dans le secteur de la rénovation énergétique est un constat largement partagé : la Fédération française du bâtiment évalue les besoins de création d'emplois dans le bâtiment à 100 000 à l'horizon 2026 et l'Académie des technologies estime même que la rénovation énergétique nécessite la création de 170 000 à 250 000 nouveaux emplois d'ici 2030.

Un acteur qui demeure central pour atteindre les objectifs de rénovation

La prise en compte des contraintes organisationnelles des syndicats enrichit la compréhension des obstacles à la massification de la rénovation énergétique des copropriétés franciliennes. Elle fait apparaître **les goulots d'étranglement du marché**, si les injonctions et les incitations publiques en faveur de la demande de rénovation ne sont pas suivies de mesures en faveur du développement d'une offre d'accompagnement cohérente. L'implication des syndicats comme partenaires des territoires dans la définition de stratégies d'intervention sur le parc de copropriété ressort ainsi comme un enjeu central pour la réussite de cette politique.

[La Note rapide à lire ICI](#)

