

Rénovation globale : la clé pour lutter contre les bouilloires urbaines

Isolation médiocre, exposition propice aux surchauffes estivales, environnement trop minéral : certains bâtiments se transforment en bouilloires thermiques aux beaux jours. Ce sont généralement les mêmes qui entrent dans la catégorie des passoires énergétiques en raison de leur consommation élevée quand les températures baissent. Si le confort thermique d'hiver est de plus en plus encadré par la réglementation, ce n'est pas – encore – le cas de celui d'été. Des solutions isolées existent, mais pour être efficaces et permettre la perception d'aides publiques, elles doivent généralement s'inscrire dans le cadre d'une rénovation plus ambitieuse.

L'été, des bâtiments piègent la chaleur

Faible inertie, fenêtres sans protections solaires, absence de végétation : en ville, dans certains appartements, la température intérieure peut dépasser les 30°C en journée...et ne pas redescendre la nuit, transformant les logements en véritables pièges thermiques. « *Dans ces conditions, un appartement peut devenir invivable en moins de 48 heures lors d'un épisode caniculaire* », alerte Pierre Evrard, directeur associé de Synergiec. Les immeubles les plus touchés cumulent les facteurs aggravants : isolation déficiente, ventilation mal conçue, cours bétonnées, toitures noires, manque d'ombrage. Un phénomène qui concerne particulièrement les copropriétés des années 60 à 80, construites à une époque où le confort d'été ne faisait pas partie des critères de conception. Résultat : ces bâtiments, économes en hiver, deviennent invivables durant les périodes de fortes chaleurs.

Peindre la toiture en blanc ou poser une climatisation ne suffira pas

Face à ces difficultés, les tentatives de rafraîchissement se multiplient : repeindre une toiture, végétaliser une cour, poser quelques brise-soleil... Des actions utiles mais insuffisantes lorsqu'elles sont menées isolément car elles n'améliorent presque jamais le résultat du DPE. Or, c'est ce critère qui conditionne l'accès aux aides financières. Peindre un toit ou planter quelques arbres peut rendre un espace plus agréable, mais ne fera pas gagner une lettre au classement énergétique. « *La clé pour débloquer des financements, c'est le gain énergétique : sans lui, pas d'aides significatives* », insiste Sylvain Lefevre, président de Synergiec.

Pour améliorer réellement le confort, il faut actionner simultanément plusieurs leviers : ITE, isolants avec un déphasage thermique long, protections solaires, ventilation et végétalisation.

Agir durablement sur l'inconfort estival suppose de concilier confort d'été et performance énergétique. Ce double objectif ouvre la porte aux aides publiques rendant ainsi les travaux finançables. « *C'est en conciliant résilience climatique et efficacité énergétique qu'on parvient à mobiliser MaPrimeRénov', dont, rappelons-le, le périmètre est inchangé pour les copropriétés, ainsi que les CEE et l'éco-PTZ, à condition toutefois d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 %.* », explique Pierre Evrard.

Les solutions les plus efficaces (et les mieux soutenues financièrement) s'inscrivent dans le cadre d'une rénovation globale :

- Isolation thermique par l'extérieur. Dans le cas d'une ITE, les murs, et avec eux toute l'inertie thermique du bâtiment, sont en effet isolés et à ainsi l'abri des variations de températures.
- Isolation de la toiture et des combles ;
- Remplacement des menuiseries ;
- Protections solaires passives (volets, brise-soleil, stores) ;
- Ventilation adaptée et performante.

Travaux de résilience estivale : des aides encore timides

En revanche, les dispositifs ciblés sur le confort d'été (végétalisation, désimperméabilisation, îlots de fraîcheur...) bénéficient encore peu de soutiens nationaux. Quelques collectivités locales ouvrent la voie, à l'instar de Paris avec le dispositif CoprOasis qui finance jusqu'à 80 % des travaux de végétalisation d'une cour, façade ou toiture dans la limite de 30 000 €. La transformation d'une cour intégralement bétonnée va apporter de l'ombre en été et créer des îlots de fraîcheur tout en facilitant la gestion des eaux pluviales mais elle n'améliorera pas l'étiquette DPE.

La stratégie gagnante consiste à articuler performance énergétique et résilience climatique, plutôt que de les opposer. « *Le bâtiment de demain sera à la fois économe en énergie et résilient face aux canicules* », résume Sylvain Lefevre.

L'isolation et l'inertie thermique réduisent les besoins en climatisation, la végétalisation et les protections solaires optimisent le confort d'été et une ventilation performante préserve la qualité de l'air intérieur. Ensemble, ces leviers créent des bâtiments plus agréables à vivre, moins coûteux à chauffer ou à refroidir et mieux valorisés sur le marché immobilier.

« *Il ne s'agit pas d'empiler des solutions, mais de concevoir une stratégie cohérente* », conclut Sylvain Lefevre.

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 124 copropriétés partout en France. À ce jour, ce sont 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 250 copropriétés résidentielles et 120 sites tertiaires en rénovation énergétique pour 2025. 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.