La rénovation globale en copropriété

1 € d'aide à la rénovation globale des copropriétés : quel impact ? — Rapport de synthèse, octobre 2026

Objet de l'étude

En quelques années, MaPrimeRénov' Copropriété s'est imposée comme le principal instrument public de rénovation énergétique du parc collectif privé : l'Anah a financé la rénovation de 58 101 logements en copropriété en 2025, et ses orientations pour 2026 placent, pour la première fois, la copropriété devant la maison individuelle dans l'objectif national de rénovations d'ampleur. Dans ce contexte, la présente étude se veut une analyse approfondie des résultats atteints, copropriété par copropriété. Elle porte sur le coût des opérations, sur la part financée par les copropriétaires, sur la nature des travaux réalisés et sur les gains énergétiques qui en résultent, en s'appuyant sur les informations recueillies par les assistants à maîtrise d'ouvrage, qui accompagnent les copropriétés de l'audit initial jusqu'à la réception des travaux. L'AFAST a ainsi réuni les données de **100 copropriétés** accompagnées par 11 de ses membres, soit 7 722 logements répartis dans 24 départements et 207,4 M€ de travaux.

Le panel est représentatif des rénovations globales aidées en copropriété. Il se compose pour l'essentiel d'immeubles construits pendant les Trente Glorieuses, dont l'année médiane de construction est 1970 et l'âge moyen au démarrage des travaux de 57 ans, et qui comptent 50 logements en médiane. L'Île-de-France y occupe une place plus importante qu'à l'échelle nationale, avec 46 copropriétés et 67 % du montant des travaux. Les montants retenus sont ceux des marchés votés, qui couvrent l'ensemble des dépenses de l'opération, et ceux des aides notifiées ; les gains énergétiques sont issus du calcul conventionnel de l'audit, c'est-à-dire des valeurs sur lesquelles s'appuie l'Anah pour attribuer ses aides.

Principaux indicateurs

2,61 €
de travaux déclenchés par 1 € d'aide

38 %
des travaux couverts par les aides

16 560 €
de reste à charge par logement (moyenne)

48 %
de gain énergétique conventionnel moyen

	Valeur	Lecture
Copropriété moyenne du panel	77 logements	2,07 M€ de travaux, 0,79 M€ d'aides
Coût des travaux par logement	26 853 € (médiane 23 608 €)	431 € par m² habitable, toutes dépenses comprises
Aides par logement	10 293 €	MaPrimeRénov' Copropriété 83 %, collectivités locales 8 %, CEE 9 %
Reste à charge par logement	16 560 € (médiane 14 162 €)	62 % des travaux ; 22 031 € en Île-de-France, 9 576 € dans les autres régions (moyennes)
Éco-PTZ collectif	93 %	des copropriétés pour lesquelles l'information est connue ; reste à charge moyen sur vingt ans : 69 € par mois et par logement
Gestes par opération	4,2	isolation par l'extérieur 95 %, ventilation 91 %
Consommation avant → après	264 → 133 kWhEP/m²/an	gain énergétique moyen de 48 %
Passoires (F et G)	26 → 0	75 % des copropriétés en B ou C après travaux
Émissions	−57 %	26 kgCO_2 évités par m² et par an, 123 t par copropriété

Trois enseignements principaux

1. **En copropriété, un euro d'aides déclenche 2,61 euros de travaux.** Ces aides se composent à 91 % de subventions publiques, MaPrimeRénov' Copropriété en représentant 83 % et les collectivités locales 8 %, et à 9 % de certificats d'économies d'énergie, financés par les fournisseurs d'énergie. Rapporté à la seule MaPrimeRénov' Copropriété, l'effet de levier atteint 3,16 euros de travaux par euro d'aide.
2. **Les copropriétaires financent 62 % de leur rénovation ; grâce à l'éco-PTZ collectif, leur part représente en moyenne 69 € par mois et par logement sur vingt ans.** Le reste à charge moyen s'établit à 16 560 € par logement ; il atteint 22 031 € en Île-de-France, où le coût médian des travaux est supérieur de 39 % à celui observé dans les autres régions. Parmi les copropriétés pour lesquelles l'information est connue, 93 % ont bénéficié de l'éco-PTZ collectif.
3. **Après travaux, aucune copropriété du panel n'est plus une passoire énergétique.** Le gain énergétique conventionnel moyen atteint 48 % ; les 26 copropriétés classées F ou G avant travaux sortent toutes de ces classes, 75 % des copropriétés arrivent en B ou C, et les émissions de gaz à effet de serre baissent de 57 %.

Autres enseignements de l'étude

- **Le plafond de 25 000 € par logement.** Sur les 100 copropriétés du panel, 43 dépassent ce plafond, de sorte que 20 % du coût hors taxes des travaux, soit 39,9 M€, se situe hors de l'assiette de MaPrimeRénov' Copropriété. Le taux d'aide diminue à mesure que le coût par logement augmente : il s'établit à 55 % pour les opérations inférieures à 15 000 € par logement et à 33 % au-delà de 35 000 €. Le plafond a par ailleurs une utilité, puisqu'il évite que l'aide n'alimente la hausse des prix et limite le niveau de subvention ; la question posée n'est donc pas celle de sa suppression, mais celle de son ajustement au coût réel des opérations.
- **Les déterminants du coût par logement.** Le coût médian des travaux par logement est supérieur de 39 % en Île-de-France. Les copropriétés de 20 logements ou moins présentent également un coût par logement plus élevé (30 450 € en médiane, contre 22 000 à 27 000 € au-delà), une partie des dépenses de l'opération étant fixe et se répartissant sur un nombre plus réduit de lots. Le nombre de gestes réalisés n'apparaît pas, en revanche, comme un facteur explicatif du coût.
- **La place de la chaufferie dans les opérations.** Plus de la moitié des copropriétés (56 %) ne modifient aucun équipement de chauffage dans le cadre de la rénovation, et 13 % décarbonent leur production de chaleur. Ces dernières obtiennent une réduction des émissions de 77 % contre 52 %, sans surcoût au mètre carré ; fondé sur le gain d'énergie primaire, le dispositif ne valorise pas, en tant que tel, le gain carbone de ce changement.
- **Pour économiser un kilowattheure, rénover une passoire coûte 40 % de moins.** Plus coûteuse au mètre carré, la rénovation d'une passoire est la plus efficace : chaque kilowattheure économisé revient à 2,92 € dans une passoire classée F, contre 4,92 € dans un immeuble classé C avant travaux ; la sortie des classes F et G, condition de la mise en location, s'obtient ainsi au meilleur coût.
- **La valeur des logements.** Les Notaires de France mesurent, sur les transactions de 2024, une décote de 12 % pour un appartement classé G par rapport à un appartement classé D, et une plus-value de 6 % pour un appartement classé C : la sortie des classes F et G se traduit aussi dans la valeur du bien.
- **L'effet du barème 2024.** Sans certitude sur le barème appliqué à chaque dossier, on constate que les opérations démarrées depuis 2024 ont reçu en moyenne 9 050 € de MaPrimeRénov' par logement, contre 6 060 € pour celles démarrées auparavant : l'aide par logement a ainsi progressé d'environ 50 %, alors que le coût des travaux par logement augmentait de 12 %.

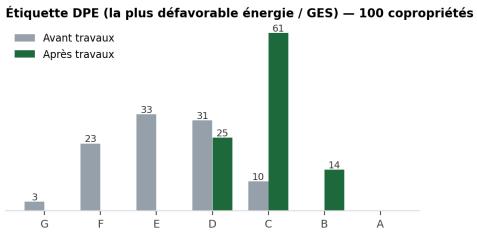


Figure 1. Étiquette DPE officielle avant et après travaux.

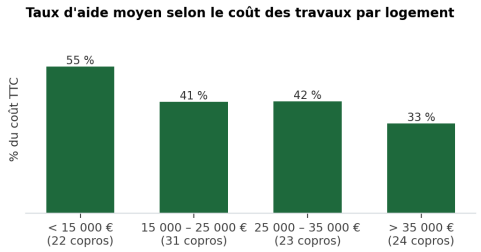


Figure 2. Taux d'aide selon le coût par logement.

Conclusions et propositions

Les résultats de l'étude montrent que le dispositif remplit son objet et déclenche un investissement privé important : les copropriétaires financent la plus grande part de leur rénovation, majoritairement grâce à l'éco-PTZ collectif. Les rénovations à venir ne ressembleront toutefois pas à celles du panel, fait de grands ensembles des Trente Glorieuses : la massification concernera davantage les petites copropriétés et les immeubles de centre-ville. Sur cette base, l'AFAST formule six propositions, selon deux axes, qui ne modifient ni les seuils de 35 % et 50 %, ni les méthodes de calcul, ni la logique d'objectif de résultat.

Axe 1 — Prolonger l'efficacité du dispositif financier

1. **Optimiser l'aide par un rééquilibrage : limiter le cumul des taux pour relever le plafond par logement, à budget constant de subventions publiques.** Un relèvement du plafond sans autre ajustement aurait un coût élevé : porté à 40 000 €, il augmenterait de 22 % l'enveloppe MaPrimeRénov' du panel. L'AFAST propose de limiter le cumul des taux à 55 %, hors bonus de décarbonation, et d'utiliser l'économie ainsi réalisée pour porter le plafond à 32 000 € par logement, combinaison neutre pour l'État à l'échelle du panel (l'écart de 2 % sur l'enveloppe n'est pas significatif). L'aide serait moins concentrée sur les dossiers qui cumulent les bonus, que l'éco-PTZ collectif solvabilise, et davantage présente là où le coût réel excède le plafond : rénovations ambitieuses et petites copropriétés.
2. **Pérenniser l'éco-PTZ collectif et sa garantie.** Prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 par la loi de finances pour 2024, il est le mécanisme de solvabilisation de 93 % des copropriétés du panel. L'AFAST demande sa pérennisation, ou à tout le moins sa prorogation, et propose de faciliter le cautionnement des prêts collectifs en refinançant le Fonds de garantie pour la rénovation, qui garantit les cautions et arrive à saturation, et en augmentant sa garantie publique.

Axe 2 — Adapter le dispositif aux rénovations à venir

3. **Ouvrir une voie aux copropriétés qui ne peuvent pas isoler par l'extérieur**, pour des raisons techniques, patrimoniales ou économiques, en tirant un cadre général de l'expérimentation conduite par l'Anah pour les petites copropriétés : un gain énergétique minimal plus bas, de l'ordre de 25 %, sous condition d'un changement du système de chauffage et d'un objectif plus exigeant de réduction des émissions ; pour les secteurs protégés, cette voie suppose un dialogue avec le ministère de la Culture et les architectes des Bâtiments de France.
4. **Prendre en compte le confort d'été**, en impliquant les architectes des Bâtiments de France dans la réflexion, au sein d'un groupe de travail, notamment sur les protections solaires et les occultations extérieures en secteur protégé, afin de faciliter la mise en place des projets.
5. **Faciliter le vote des travaux sur les parties privatives**, en modifiant l'article R. 173-10 du code de la construction et de l'habitation (ancien article R. 138-2) pour élargir la liste, aujourd'hui exhaustive, des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives à l'ensemble des travaux de chauffage, d'isolation et de climatisation votés par l'assemblée générale.
6. **Créer un bonus de décarbonation de la production de chaleur** : 10 points du taux de subvention, sur le modèle du bonus de sortie de passoire, lorsque l'opération remplace une production de chaleur fossile par une pompe à chaleur collective, un réseau de chaleur ou une autre solution décarbonée et réduit les émissions d'au moins 50 % ; il s'ajouterait au cumul limité à 55 %, porté ainsi à 65 %, et s'accompagnerait d'un groupe de travail sur les pompes à chaleur collectives.

Méthode. Questionnaire renseigné par 11 structures AMO membres de l'AFAST (100 copropriétés, septembre 2026). Montants TTC, toutes dépenses de l'opération comprises ; aides = MaPrimeRénov' Copropriété, CEE et collectivités locales ; gains conventionnels ; étiquette officielle = la plus défavorable énergie / GES. Références nationales : bilans de l'Anah (2024 et 2025), SDES-ONRE (juillet 2026).