

Édition Novembre 2025

RÉNOVATIONS

PERFORMANTES POUR

LE LOGEMENT COLLECTIF



GUIDE RÉGLEMENTAIRE



Édito

Le logement a un rôle majeur à jouer dans la décarbonation de la France : représentant 10 % des émissions de gaz à effet de serre du pays, soit 48 millions de tonnes de CO₂ émises chaque année (contre 27 pour le tertiaire), le secteur résidentiel est censé, à l'image de l'ensemble du parc immobilier national, atteindre la neutralité carbone en 2050 et ne plus recourir aux énergies fossiles d'ici à 2040.

D'après le Groupe CDC Habitat¹, les émissions de carbone sont deux fois plus importantes durant l'exploitation des bâtiments que lors de leur construction ou rénovation. Le chauffage et la consommation d'eau chaude sanitaire constituent les postes les plus émetteurs : en 2023, les occupants du parc résidentiel ont consacré 60 milliards d'euros à leurs dépenses d'énergie². D'où l'intérêt de massifier les travaux de rénovation énergétique tout en décarbonant la production d'énergie et en poussant les actions d'efficacité et de sobriété énergétiques.

Dans son rapport 2025³, le Haut conseil pour le climat a sévèrement jugé qu' « aucun » objectif climatique du bâtiment « n'a jamais été atteint », malgré une très timide baisse des émissions de CO₂ observée en 2024. En cause : des politiques instables et des freins persistants à la décarbonation. Moins exposé que le logement individuel, le résidentiel collectif fait l'objet d'une réglementation spécifique, de dispositifs d'aide dédiés et de labels engagés.

Le présent guide regroupe l'essentiel des informations à connaître en la matière. Bonne lecture !

Corentin PATRIGEON, rédacteur en chef d'XPair



¹ <https://groupe-cdc-habitat.com/actualites/article-magazine/decarboner-lhabitat-pourquoi-comment/>

² <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rapport-du-compte-du-logement-2023>

³ <https://actu.xpair.com/actualites/aucun-objectif-climatique-du-batiment-n-a-jamais-ete-atteint-selon-un-rapport>

Table des matières

Rénovation : où en sont les copropriétés dans leur transition énergétique ?	3
La rénovation en logement collectif : ce qu'il faut savoir sur la réglementation	5
La Réglementation thermique 2007	6
La RT « par élément ».....	6
La RT « globale ».....	7
La rénovation énergétique performante, c'est quoi ?.....	8
Le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif.....	10
L'audit énergétique	12
L'obligation de travaux embarqués	13
Le diagnostic technique global (DTG)	14
Tour d'horizon des aides à la rénovation en logement collectif	15
MaPrimeRénov' Copropriété	15
Les certificats d'économies d'énergie (CEE)	17
Les autres aides	19
Quelques labels sur la rénovation en logement collectif	20
Les labels BBC (Bâtiment basse consommation) en rénovation :	20
Effinergie Rénovation.....	21
BBCA Rénovation	21
Promotelec Rénovation Responsable.....	22
NF Habitat et NF Habitat HQE.....	22
Le regard de l'expert : interview d'Antoine Hervé, responsable d'activité ATMO chez Pouget Consultants	23
(RES)OURCES	27

Rénovation : où en sont les copropriétés dans leur transition énergétique ?

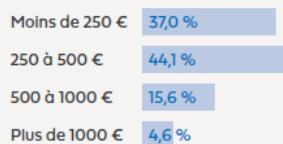
En 2025, le ralentissement des travaux de rénovation énergétique ne concerne pas que le logement individuel : le résidentiel collectif est lui aussi touché. Entre les rebondissements du feuilleton MaPrimeRénov', le renchérissement du prix des matériaux et des énergies ou encore le manque de lisibilité des orientations réglementaires, il n'est pas toujours évident pour les copropriétés de s'y retrouver et donc de lancer leurs projets.

Durant l'été 2025, Hellio a sondé 700 copropriétaires répartis sur l'ensemble du territoire pour réaliser son baromètre consacré à la transition énergétique du logement collectif et publié en novembre 2025. Le délégataire CEE (certificats d'économie d'énergie) y relève une prise de conscience des copropriétaires, qui semblent décidés à réaliser leurs travaux malgré l'instabilité des dispositifs d'aide et la complexité des démarches.

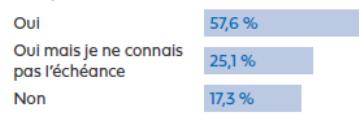
Baromètre Hellio 2025

Les copropriétaires et les travaux de rénovation énergétique

Montant moyen de l'énergie dans les charges des copropriétaires



Connaissez-vous les obligations qui incombent à votre copropriété (DPE et Projet de Plan Pluriannuel PPT) ?



Que pensez-vous de la politique menée par les gouvernements successifs en matière de rénovation énergétique ces dernières années ?



57,6 %

Connaissez les obligations du DPE, et du PPPT en 2025 contre

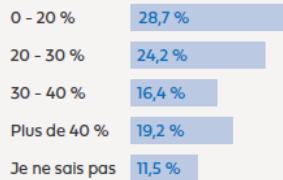
60 %

en 2024

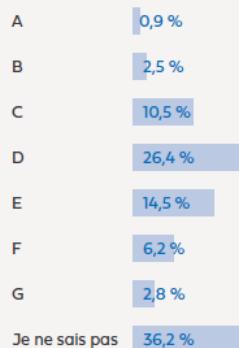
On observe que près de la moitié des répondants pointent l'**instabilité des dispositifs** comme principal obstacle à la rénovation, suivi par la complexité des démarches (un quart des réponses).



Quel est le poids de l'énergie dans vos charges ?



Quelle est l'étiquette énergétique de votre copropriété (Diagnostic de Performance Énergétique - DPE) ?



Source : Hellio

"Aujourd'hui, les copropriétaires manifestent une volonté croissante d'engager des travaux de rénovation énergétique, conscients de l'importance de réduire leurs factures et de valoriser leur patrimoine", analyse Louis-Marie Gillier, responsable commercial habitat collectif chez Hellio. Déplorant que *"le passage à l'acte reste encore trop limité"*, il note toutefois *"une meilleure connaissance des obligations réglementaires, comme le DPE collectif (diagnostic de performance énergétique) ou le plan pluriannuel de travaux (PPT)"*.

La rénovation en logement collectif : ce qu'il faut savoir sur la réglementation

En matière de réglementation, la rénovation performante en logement collectif repose essentiellement sur la loi Climat et résilience, qui mise sur l'incitation à réaliser des travaux. « *L'éradication des passoires thermiques est actuellement très rythmée chez les bailleurs sociaux car ils doivent respecter les échéances 2028-2034, en fonction des étiquettes DPE (diagnostic de performance énergétique)* », analyse Antoine Hervé, responsable d'activité ATMO chez Pouget Consultants. La dynamique dépendant aussi des aides, elle a connu une accalmie depuis cet été dans le résidentiel individuel mais « *un fonds de roulement persiste chez les copropriétés* ».

Si le DTG (diagnostic technique global) reste obligatoire en cas de mise en copropriété, seule l'obligation de DPE collectif et de PPPT (Projet de plan pluriannuel de travaux) s'applique pour les autres cas. « *La Réglementation environnementale 2020 s'appliquera pour des projets de surélévation-extension à partir d'une certaine surface, en copropriété comme chez les bailleurs sociaux. Pour le reste, la Réglementation thermique dite 'Existant' continue de s'appliquer, en fonction de l'ampleur des travaux, du type de bâti et du montant du chantier – on parle alors soit de RT 'globale', soit de RT 'par élément'* », précise Antoine Hervé.

La Réglementation thermique 2007

La Réglementation thermique 2007 (RT Ex) s'applique aux bâtiments existants, y compris les logements collectifs.

La RT « par élément »

Elle se définit principalement par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants, modifié par l'arrêté du 22 mars 2017 :

➤ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000034271631/>

Le texte s'applique lors de travaux de rénovation, d'extension ou de changement de destination, mais ne s'applique pas aux bâtiments neufs, qui relèvent de la RT2012 puis de la RE2020. Les principales exigences de la RT2007 portent sur :

- L'isolation thermique : lors de travaux sur les parois (murs, toitures, planchers bas), l'isolation doit atteindre une résistance thermique minimale (R) définie en annexe de l'arrêté :
<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000035303288>
- Fenêtres et baies : les menuiseries extérieures doivent respecter un coefficient de transmission thermique (Uw) maximal, généralement $\leq 2,3 \text{ W/m}^2\text{.K}$.
- Ponts thermiques : les liaisons entre parois doivent limiter les déperditions thermiques.
- Ventilation : les systèmes de ventilation doivent être conformes aux exigences de renouvellement d'air et de maîtrise des déperditions.

La RT « globale »

Cette approche exige de réaliser un gain d'au moins 40 % d'économies d'énergie et de respecter certains garde-fous, notamment en matière d'isolation de l'enveloppe (coefficient Ubat).

L'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants d'une surface de plus de 1.000 m² définit les exigences applicables et le niveau de performance à atteindre pour la RT « globale » :

➤ <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000019308241>



© iStock

La rénovation énergétique performante, c'est quoi ?

La rénovation énergétique performante est définie par les articles L. 111-10-3 et L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation :

- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006143513/

Depuis la loi du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », une rénovation énergétique est dite performante si elle permet d'atteindre, après travaux, un niveau de performance énergétique globale au moins égal à celui de la classe B du diagnostic de performance énergétique (DPE) :

- https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000043957088
- <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048729779>

Une rénovation énergétique est dite performante lorsque la classe énergétique d'un bâtiment atteint A ou B après travaux, ces derniers devant relever d'au moins deux postes parmi les six suivants :

- Isolation de la toiture
- Isolation des murs
- Isolation des planchers bas
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Installation ou remplacement d'un système de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation performant
- Rénovation des interfaces associées

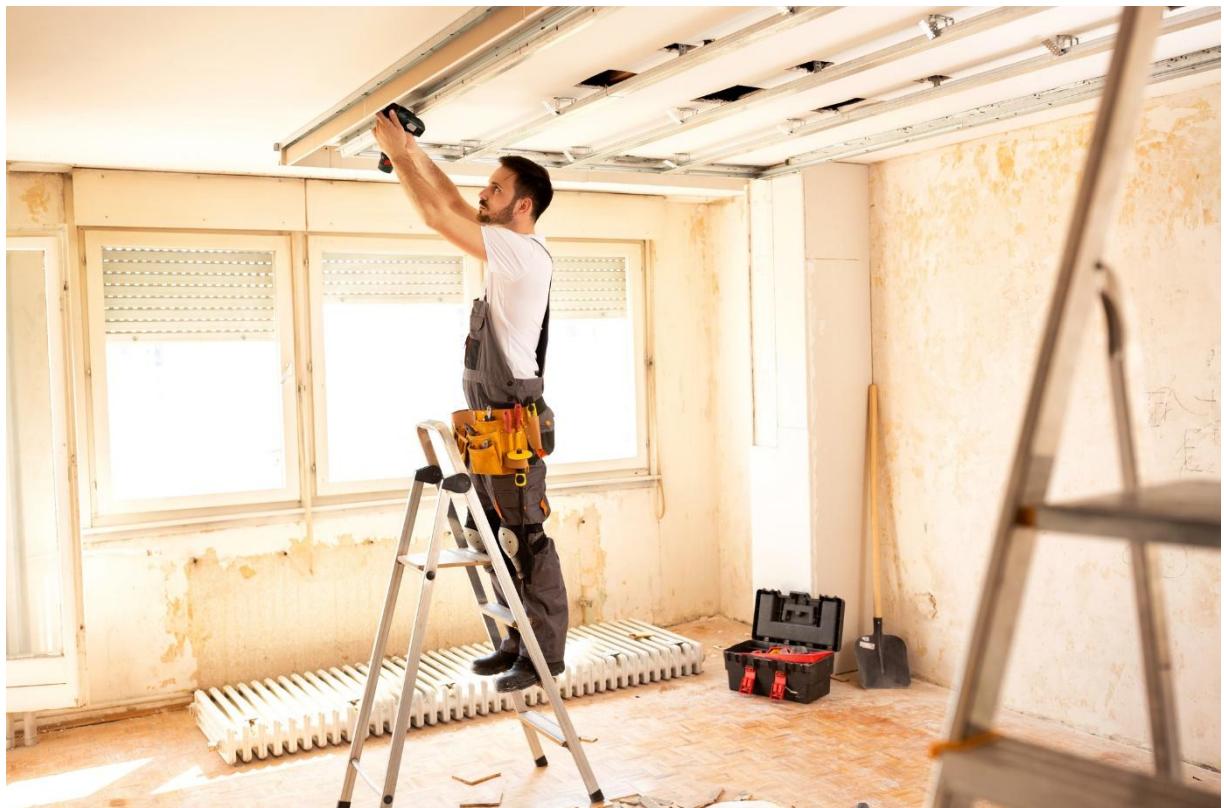
Attention, une rénovation énergétique performante globale doit être réalisée dans un délai maximal de 24 mois pour les bâtiments collectifs. Elle consiste donc à réaliser une rénovation performante en une seule étape, afin de traiter le plus efficacement possible les interfaces entre les différents lots.

Il est important de distinguer une rénovation « performante », qui renvoie à un objectif cible (exemple : un DPE B), d'une rénovation « globale », qui s'effectue en

une fois. « *La rénovation globale performante est largement considérée comme la seule voie viable pour tenir les objectifs de l'Accord de Paris* », précise Antoine Hervé.

Il existe toutefois des dérogations :

- Les bâtiments ayant des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales peuvent bénéficier d'une rénovation considérée comme performante si celle-ci permet de gagner au moins deux classes et que les six postes de travaux ci-dessus ont été traités.
- Idem pour les bâtiments dont la rénovation impliquerait des coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien.



© iStock

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif

Instauré par la loi Climat et résilience et l'arrêté du 31 mars 2021, le DPE collectif évalue la performance énergétique d'un immeuble entier (et non d'un seul logement), en termes de :

- Consommation d'énergie primaire ($\text{kWh}/\text{m}^2/\text{an}$)
- Émissions de gaz à effet de serre ($\text{kg CO}_2/\text{m}^2/\text{an}$)
- Confort d'été (depuis 2025, avec une intégration progressive de ce critère)

Il fixe plusieurs objectifs :

- Informer les copropriétaires, locataires et acquéreurs sur la performance énergétique globale de l'immeuble.
- Identifier les travaux de rénovation prioritaires à l'échelle collective.
- Permettre l'accès aux aides financières (MaPrimeRénov' Copropriété, CEE, etc.).

➤ *La loi Climat et résilience :*

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000043957098

➤ *L'arrêté du 31 mars 2021 :*

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043353335>

Le DPE collectif est obligatoire pour les bâtiments résidentiels collectifs dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, mais cette obligation se met progressivement en place selon la taille du bâtiment :

- Depuis janvier 2024, un DPE collectif est obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots et les immeubles en monopropriété.
- L'obligation a été étendue en janvier 2025 aux copropriétés de 50 à 200 lots.
- Une autre extension est prévue au 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Attention, un DPE collectif est valable 10 ans, sauf s'il a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et que le bâtiment est classé A, B ou C. Les étiquettes énergie et climat vont de A (la meilleure) à G (la plus mauvaise).

Un DPE collectif doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié, qui dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle, est titulaire d'une certification DPE « tous types de bâtiments » et utilise des logiciels de calculs validés par le ministère de la Transition écologique.

- *Annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés par le ministère :*
<https://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

Le coût d'un DPE collectif varie selon le nombre de lots, les caractéristiques du bâtiment, la superficie totale en loi Carrez ou encore le système de chauffage utilisé. D'une manière générale, il faut compter entre 1.000 et 5.000 € pour l'ensemble de la copropriété, sachant que celle-ci peut prétendre à des aides locales si elle s'engage volontairement (donc sans répondre à une obligation) dans une évaluation de sa situation énergétique.



© iStock/SewcreamStudio

L'audit énergétique

Quelle différence entre le DPE collectif et l'audit énergétique réglementaire (AER) ? « *Les deux utilisent la même méthode de calcul, mais le DPE est rapidement utilisable grâce à des informations prémachées, quand l'audit va plus en profondeur* », répond Antoine Hervé. « *Il y a donc une différence sur les données de sortie, qui, pour une copropriété, sont davantage personnalisables dans le cadre d'un audit puisque la construction des scénarios est à la main de l'auditeur.* »

Tandis que le DPE collectif évalue la performance énergétique et environnementale de la résidence, l'audit énergétique propose un diagnostic approfondi et des scénarios de travaux pour améliorer l'efficacité énergétique, avec le montant du chantier, les éventuelles aides éligibles ainsi que les économies d'énergie attendues. Si les deux sont complémentaires, l'audit énergétique est par conséquent plus complet que le DPE dans la mesure où il inclut une analyse technique détaillée et une hiérarchie de recommandations chiffrées.

Les textes de référence de l'audit énergétique :

- *Articles L. 126-28-1 et R. 126-30 à R. 126-34 du Code de la construction et de l'habitation :*
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000043818631/2022-01-07
- *Arrêté du 4 mai 2022 (modifié) :*
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045753367>
- *Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 :*
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046169354>
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000045753329>

Pour les copropriétés, l'audit énergétique n'est plus obligatoire depuis 2017, alors que le DPE collectif l'est.

L'obligation de travaux embarqués

Les travaux embarqués désignent une obligation légale d'intégrer des travaux d'isolation thermique lors de la réalisation de travaux importants de rénovation sur un bâtiment (ravalement de façade, réfection de toiture, transformation de locaux en pièces habitables, etc). Le but est en quelque sorte de mettre à profit ces chantiers pour améliorer au passage la performance énergétique globale du bâtiment, en mutualisant les coûts et les nuisances liées aux travaux, et in fine réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO2.

- *Plus d'infos avec le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation thermique en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032611310>*



© iStock

Le diagnostic technique global (DTG)

Instauré par la loi Alur (« pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ») de 2014 et renforcé par la loi Climat et résilience de 2021, le diagnostic technique global (DTG) est obligatoire lors de la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans et pour un immeuble déclaré insalubre. Les syndics des immeubles déjà soumis au statut de la copropriété doivent inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la réalisation d'un DTG.

Les textes de référence sur le DTG :

➤ *Loi Alur :*

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000028807584/2017-01-01>

➤ *Loi Climat et résilience :*

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000043957111

Le DTG doit comporter :

- Une analyse de l'état des parties communes et des équipements communs.
- Un état de la situation du syndicat au regard de ses obligations légales et réglementaires.
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale.
- Un DPE collectif, éventuellement accompagné d'un audit énergétique.
- Une liste des travaux nécessaires sur les 10 prochaines années, avec une estimation sommaire de leur coût.

Avec le DPE, le DTG sert de base à l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT), rendu progressivement obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de 15 ans en France métropolitaine, quelle que soit leur taille. L'obligation sera étendue en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte à partir du 1^{er} janvier 2028. Le PPPT détaille les travaux de rénovation à réaliser sur 10 ans et doit être soumis à un vote des copropriétaires en assemblée générale.

Tour d'horizon des aides à la rénovation en logement collectif

Les propriétaires du parc résidentiel collectif peuvent prétendre à plusieurs dispositifs d'aide à la rénovation énergétique. En voici une sélection non exhaustive.

MaPrimeRénov' Copropriété

➤ *La liste des travaux éligibles à MaPrimeRénov' Copropriété :*

https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2023-12/CA-du-6-decembre-2023_2.1.5_Deliberation-2023-53-Liste-des-travaux-recevables.pdf

Pour bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriété, plusieurs conditions doivent être remplies :

- La copropriété doit être immatriculée au registre national des copropriétés, avec des données à jour.
- Le bâtiment doit comporter au moins 75 % de lots à usage d'habitation principale (65 % pour les copropriétés de 20 lots ou moins).
- Le bâtiment doit avoir plus de 15 ans.
- Les travaux doivent viser un gain énergétique d'au moins 35 % (excepté pour les petites copropriétés dont l'audit énergétique démontre l'impossibilité d'atteindre ce seuil).
- Le chantier doit être effectué par des entreprises labellisées RGE (Reconnu garant de l'environnement).
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) est obligatoire.
- La maîtrise d'œuvre (MOE) est obligatoire pour les chantiers dont le coût dépasse les 100.000 €.

Le montant de MaPrimeRénov' Copropriété dépend de l'ambition du projet de rénovation énergétique, sachant qu'un plafond de 25.000 € de travaux par logement s'applique :

- 30 % pour une rénovation qui permet un gain énergétique de 35 %,
- 45 % pour une rénovation qui permet un gain énergétique de 50 %.

Si MaPrimeRénov' Copropriété ne se cumule pas avec les aides individuelles de l'Anah disponibles pour des travaux identiques, elle peut en revanche se cumuler avec le Coup de pouce CEE « Rénovation performante d'un bâtiment résidentiel collectif » ainsi qu'avec un prêt collectif ou un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ).

Plus d'infos sur :

- <https://france-renov.gouv.fr/aides/maprimerenov-copropriete>
- <https://france-renov.gouv.fr/aides/maprimerenov-renovation-ampleur>
- <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F37827>



© iStock

Les certificats d'économies d'énergie (CEE)

D'après Antoine Hervé, « *deux types de fiches CEE sont valorisables. D'une part, les opérations standardisées de rénovation par geste, comme la fiche BAR-TH-101 pour l'isolation, les autres fiches se déclinant pour chaque corps d'état – sachant que certaines bénéficient d'un coup de pouce, comme c'est le cas actuellement pour les Pac avec une bonification x4. D'autre part, les fiches CEE rénovation globale, comme la BAR-TH-77 qui raisonne en gains obtenus.* »

En vertu du principe « pollueur-payeur », les CEE permettent de financer des travaux d'économie d'énergie via des primes versées par les fournisseurs d'énergie, qui sont les « obligés » du dispositif. Les opérations standardisées sont définies par des fiches régulièrement mises à jour pour s'adapter aux évolutions techniques et réglementaires.

En pratique, les CEE peuvent financer de nombreux travaux permettant de faire baisser la facture d'énergie des copropriétés : isolation des combles ou des murs par l'extérieur, calorifugeage, changement de chaudière... Les copropriétaires peuvent en outre être éligibles à des Coups de pouce, à titre individuel ou à l'échelle de la copropriété (« Rénovation performante d'un bâtiment résidentiel » et « Chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires »).

➤ *La liste des opérations standardisées d'économies d'énergie est disponible sur le site du ministère de la Transition écologique :*

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/operations-standardisees-deconomies-denergie#e2>

Pour bénéficier des CEE, les copropriétés doivent remplir deux conditions :

- L'immeuble doit avoir plus de 2 ans,
- L'entreprise de travaux doit être labellisée RGE.

Pour initier leur démarche, elles peuvent :

- Soit contacter directement un fournisseur d'énergie (EDF...),
- Soit passer par un déléataire CEE (Hellio...) qui travaille avec un réseau d'artisans partenaires certifiés.

Les autres textes de référence :

➤ *Arrêté du 27 juin 2025 :*

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051857168>

➤ *Arrêté du 6 septembre 2025 :*

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000052212320>

➤ *Plus d'infos sur les CEE sur le site de France Rénov' :*

<https://france-renov.gouv.fr/aides/cee>



Source : www.economie.gouv.fr

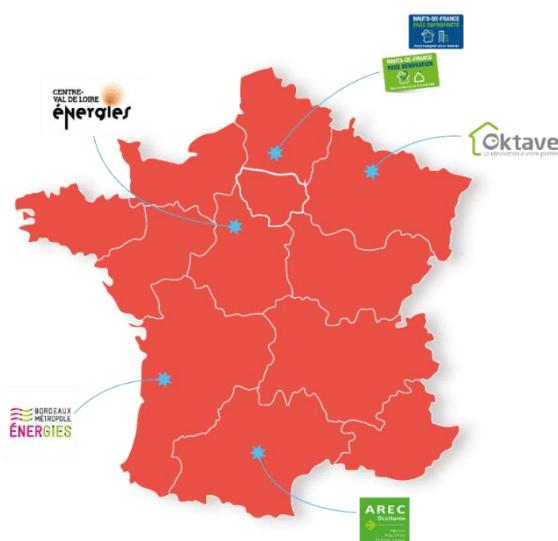
Les autres aides

Les copropriétés et bailleurs sociaux peuvent, dans certains cas, prétendre à des aides complémentaires proposées par des caisses de retraite⁴ et des collectivités locales, répertoriées ci-dessous :

- <https://france-renov.gouv.fr/aides/collectivites-locales>

Ils peuvent aussi bénéficier de la TVA à 5,5% pour certains travaux ou se tourner vers des initiatives comme le projet Fideo – Banque de la rénovation énergétique (BRE)⁵, porté par l'association Serafin (Services territoriaux de rénovation, accompagnement et financement)⁶. « *L'idée est de permettre aux banques traditionnelles de s'appuyer sur cette BRE pour proposer des offres de prêts qu'elles ne peuvent pas proposer à l'heure actuelle car il ne leur est pas possible de prendre en compte les économies d'énergies générées dans leur analyse de solvabilité* », détaille Antoine Hervé.

« *Le projet consiste à répliquer le modèle des cinq Sociétés de tiers financement actuelles (STF, voir ci-dessous), en proposant un accompagnement technique, financier et social dans une seule et même structure. L'ambition est d'arriver à financer des ménages qui ne sont aujourd'hui pas finançables, sur la base d'un référentiel de qualité articulant la majeure partie de la littérature existante.* »



Source : Serafin,
cliquer pour agrandir

⁴ <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/vivre-a-domicile/aides-financieres/quelles-sont-les-aides-des-caisses-de-retraite>

⁵ <https://librairie.ademe.fr/batiment/8381-fideo-banque-de-la-renovation-simplifier-garantir-securiser-pour-financer-la-renovation-performante.html#product-presentation>

⁶ <https://serafin-renov.fr/>

Quelques labels sur la rénovation en logement collectif

Le ministère de la Transition écologique liste sur son site les labels BBC (Bâtiment basse consommation) en rénovation :

- <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/labels-batiment-basse-consommation-renovation>

« *Parmi ces labels, le Effinergie BBC Rénovation 2024 – Première étape est un compromis, tandis que le BBC Rénovation 2024 est le standard* », décrypte Antoine Hervé. En phase avec la SNBC (Stratégie nationale bas-carbone) et le nouveau DPE, ces labels sont les plus répandus et reconnus. « *Ils constituent un point de repère, à partir duquel sont octroyées bon nombre d'aides locales. Ils peuvent aussi amener des financements supplémentaires aux bailleurs sociaux. Le dispositif Seconde vie est aussi extrêmement incitatif pour eux.* »

Ce dernier, qui a fait l'objet d'une expérimentation en 2023, est un dispositif fiscal temporaire qui permet aux bailleurs sociaux ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique leur permettant d'atteindre les étiquettes A ou B, d'accéder aux mêmes avantages fiscaux que pour les logements neufs (exonération de taxe foncière pendant 25 ans, taux de TVA réduit à 5,5 %...) et de réhausser les loyers au niveau pratiqué pour les logements sociaux équivalents neufs.

- *Plus d'infos sur le dispositif Seconde vie :*

<https://logementsocial.hellio.com/blog/financement/seconde-vie-2025>

Voici une sélection non exhaustive de labels dédiés à la rénovation énergétique en logement collectif.

Effinergie Rénovation

L'association Effinergie propose deux labels reposant sur la notion de BBC à destination du secteur résidentiel : BBC Effinergie Rénovation, et BBC Effinergie Rénovation – 1^e étape. Les deux se basent sur l'arrêté du 3 octobre 2023 :

- <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048193328>

Les exigences des deux labels diffèrent, le niveau BBC Effinergie Rénovation – 1^e étape se voulant une solution intermédiaire et progressive, alors que le niveau BBC Effinergie Rénovation affiche de plus fortes ambitions.

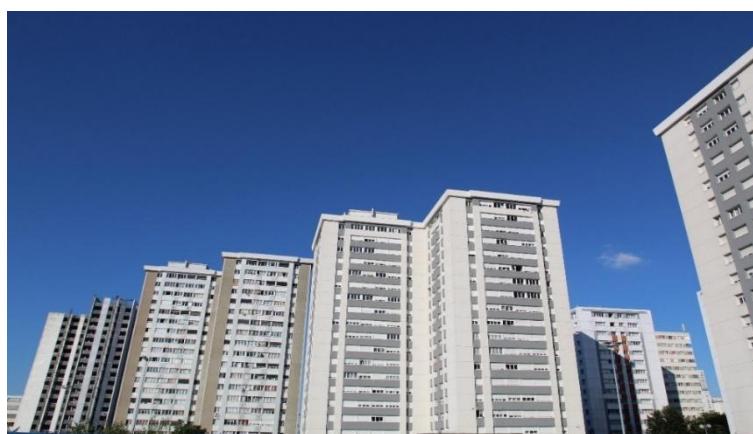
Plus d'infos sur :

- <https://www.effinergie.org/web/labels/renovation>
- <https://www.qualitel.org/professionnels/certifications/labels-renovation/>

BBCA Rénovation

Le label BBCA, porté par l'Association BBCA (Bâtiment bas-carbone), est attribué aux bâtiments présentant une empreinte carbone exemplaire. Ses mesures s'effectuent sur quatre « piliers » (construction, exploitation, stockage carbone et économie circulaire) et peuvent déboucher sur trois niveaux de performance, du moins élevé au plus élevé : BBCA Standard, BBCA Performance et BBCA Excellence. Le label BBCA peut être délivré provisoirement à la conception du projet, puis de manière définitive à sa livraison.

- *Plus d'infos sur :* <https://www.batimentbascarbonate.org/label-bbca/>



© iStock

Promotelec Rénovation Responsable

Le label Rénovation Responsable du certificateur indépendant Promotelec se base sur un référentiel spécifique destiné aux maisons individuelles comme aux bâtiments collectifs d'habitation. Il utilise la méthode de calcul 3CL-DPE 2021 et, depuis octobre 2024, embarque plusieurs changements portant sur la perméabilité à l'air du bâtiment ou encore la sécurité électrique et gazière des parties communes et privatives.

➤ *Plus d'infos sur :*

<https://www.promotelec.com/professionnels/certifications/presentation-du-referentiel-renovation-responsable/>

NF Habitat et NF Habitat HQE

Le label NF Habitat – NF Habitat HQE (Haute qualité environnementale) se base sur des critères variés témoignant de la qualité et de la performance des bâtiments existants, allant de la performance énergétique au confort acoustique en passant par la qualité de l'air intérieur. S'adressant notamment aux bailleurs sociaux et aux syndics de copropriété, il est délivré par Cerqual, l'organisme de certification indépendant de l'association Qualitel.

➤ *Plus d'infos sur :*

<https://www.qualitel.org/professionnels/certifications/pour-projet-renovation/>

Le regard de l'expert : interview d'Antoine Hervé, responsable d'activité ATMO chez Pouget Consultants



XPair : En tant que bureau d'études, quelle approche adoptez-vous pour piloter un chantier de rénovation performante en logement collectif ?

Antoine Hervé : La rénovation performante en logement collectif soulève quatre questions majeures : la massification de la rénovation, l'utilisation de technologies pertinentes, le financement des travaux et la maîtrise des risques.

L'idée de massifier la rénovation porte plutôt sur le parc privé diffus, dépourvu d'une MOA organisatrice à grande échelle. C'est pourquoi certains acteurs proposent d'organiser le territoire en concessions pilotées et « contraintes » à réaliser des travaux de rénovation⁷.

Globalement, le parc social est confronté à un manque de maîtrise des données environnementales chez certains bailleurs dont l'historique (fusions-acquisitions...) a pu compliquer cette organisation. L'enjeu est donc d'abord de bien connaître le patrimoine du bailleur, et c'est ce à quoi s'attaque une initiative comme la plateforme Urbs⁸, qui liste la quasi-totalité des bases de données existantes (Géorisques, DPE Ademe...), et l'outil Go Rénove⁹, public et gratuit.

Le DPE fait précisément partie de ces instruments pouvant les aider à organiser leurs jeux de données. Il est donc intéressant pour eux d'avoir accès à des acteurs comme l'ONB (Observatoire national du bâtiment) ou des outils comme des annuaires, pour réaliser ces démarches et organiser leurs trajectoires. Il faut en quelque sorte d'abord nettoyer la data puis l'enrichir pour ensuite établir des scénarialisations. Une fois validées par les trajectoires et budgets des donneurs d'ordre, celles-ci doivent se concrétiser par des projets correspondant aux besoins fixés et aux moyens alloués.

⁷ <https://journals.openedition.org/developpementdurable/24456>

⁸ <https://www.urbs.fr/>

⁹ <https://gorenove.fr/>

XPair : Comment s'organisent des travaux de rénovation globale en copropriété ou dans le parc social ?

A. H. : Dans tous les cas, il faut un bon ordonnancement des travaux. Se pose évidemment la question de la pompe à chaleur dans ce contexte : la Pac est une technologie centrale et indispensable pour la transition, mais un flou demeure sur le rythme et l'ampleur de son déploiement. Elle ne doit pas tuer le gisement et empêcher la nécessaire réduction du besoin de chauffage. Sa mise en œuvre dans les meilleures conditions doit être précédée par des étapes pertinentes en amont. On ne peut pas mettre de la Pac partout, c'est certain.

Chez les bailleurs sociaux, on a beaucoup plus de facilités que dans les copropriétés privées, où le mode de prise de décision/le système de gouvernance¹⁰ peut se retrouver confronté aux problématiques de la Pac. Dans un bâtiment historiquement doté de solutions individuelles, il risque d'y avoir peu de chances de mettre tout le monde d'accord. Certaines copropriétés sont déjà équipées d'un système collectif et disposent d'un environnement ouvert qui peut accueillir une Pac ; d'autres peuvent rencontrer des problèmes architecturaux, acoustiques, d'émetteurs...

XPair : Pour vous, en quoi consiste concrètement une rénovation performante en logement collectif ?

A. H. : Il faut d'abord isoler, puis idéalement installer une Pac collective ou un raccordement au réseau de chauffage urbain. Dans la lignée du projet Comprendre 2050 réalisé par les groupes de réflexion The Shift Project, Négawatt et l'Ademe (Agence de la transition écologique)¹¹, et des travaux menés par le cabinet de conseil Carbone 4¹², la première chose à faire avant même d'intervenir sur le vecteur est de réduire le besoin de consommation et d'adapter les usages des occupants.

Il y aura dans tous les cas un reliquat de gaz et bien sûr des installations biomasse. Des régulations existent par ailleurs (thermostats intelligents...) pour coordonner les usages des occupants. Mais dans la mesure où les ménages les plus précaires sont aussi ceux qui régulent le plus leur consommation, se pose en réalité la question des prix de l'énergie.

¹⁰ <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000880200>

¹¹ <https://www.negawatt.org/comprendre-2050>

¹² <https://www.carbone4.com/article-decarbonation-secteur-residentiel>



Votre copropriété compte-t-elle réaliser des travaux de rénovation énergétique ?

Non	56,7 %
Oui, dans 2 à 4 ans	22,3 %
Oui, dans 4 ans et +	12,1 %
Oui, dans l'année	8,9 %

43 %

envisionnent de réaliser des travaux de rénovation énergétique en 2025 contre

46 %

en 2024

Votre copropriété compte réaliser des travaux de rénovation énergétique : indiquez lesquels (plusieurs choix possibles)

Isolation des murs par l'extérieur	20,5 %	Isolation des points singuliers	7 %	Bornes de recharge	3,7 %
Isolation des murs par l'intérieur	2,9 %	Changement de chaudière	6,9 %	Panneaux solaires	1,4 %
Isolation de la toiture	15,2 %	Réseau de chaleur	2 %	Éclairage LED	4,2 %
Isolation des combles	6,3 %	Calorifugeage	2,2 %	Rénovation globale	7,7 %
Isolation des planchers bas	8 %	Ventilation	10,2 %	Autre	1,7 %



Top 3 des travaux envisagés par les copropriétés

en 2025

20,5 %	Isolation des murs par l'extérieur
15,5 %	Isolation de la toiture
10,2 %	Ventilation

en 2024

53 %	Isolation des murs par l'extérieur
39 %	Isolation de la toiture
26 %	Changement de chaudière

Source : extrait du baromètre Hellio 2025 sur la transition énergétique des copropriétés

XPair : Que recommanderiez-vous à des copropriétés ou bailleurs sociaux pour les inciter à franchir le pas d'une rénovation globale ?

A. H. : La garantie des risques peut aider. Chez Pouget Consultants, nous croyons fermement en MaRénoGarantie, un dispositif d'accompagnement des ménages dans leurs travaux de rénovation qui leur propose une garantie contractuelle de résultat

au kilowattheure afin de sécuriser leurs économies d'énergie¹³. Quand on s'adresse aux banques, cet outil est aussi de nature à dérisquer le projet puisqu'on garantit la fiabilité de cette créance en tant que financeur des économies d'énergie.

L'objectif est d'assurer un bouquet énergétique aux ménages, notamment modestes, en les mettant à l'abri de la précarité énergétique et en faisant en sorte que leur charge énergétique reste sous les 8 % de leurs revenus. En parallèle, cette garantie constitue un socle technique rassurant l'ensemble des acteurs.

En termes d'assistance à maîtrise d'usage – AMU, le maître-mot reste la sobriété ! Le point de départ est de bien comprendre les usages pour pouvoir en faire un levier de réduction, ou du moins une clé d'entrée, afin de ne pas s'engager aveuglément quand on ne sait déjà pas d'où l'on part. C'est dans cette optique que nous déployons le projet Actélos (Accompagnement à la transition énergétique dans le logement social)¹⁴, un projet de recherche sur une AMU destinée aux bailleurs sociaux dans le cadre de réhabilitations de bâtiments existants.

« Il faut d'abord isoler, puis idéalement installer une Pac collective ou un raccordement au réseau de chauffage urbain. Mais avant même d'intervenir sur le vecteur, la première chose à faire est de réduire le besoin de consommation et d'adapter les usages des occupants. »

¹³ <https://actu.xpair.com/actualites/renovation-quel-est-ce-nouveau-dispositif-cense-faciliter-les-travaux-en-copropriete>

¹⁴ <https://recherche.ademe.fr/en/node/622#objectifs>

(RES)SOURCES

- Ministère de la Transition écologique et de l'Aménagement du territoire :
<https://www.ecologie.gouv.fr/>
- RT-RE Bâtiment : <https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/>
- Ademe (Agence de la transition écologique) : <https://www.ademe.fr/>
- Anah (Agence nationale de l'habitat) : <https://www.anah.gouv.fr/>
- CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) : <https://www.cstb.fr/>
- Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement) :
<https://www.anil.org/>
- Pouget Consultants : <https://www.pouget-consultants.eu/>
- EnerJ-Meeting (Journée de l'efficacité énergétique et environnementale du bâtiment) : <https://www.enerj-meeting.com/>
- XPair : <https://actu.xpair.com/>
- Hellio : <https://www.hellio.com/>

Édition Novembre 2025

RÉNOVATIONS

PERFORMANTES POUR

LE LOGEMENT COLLECTIF

GUIDE RÉGLEMENTAIRE

 **ARISTON**
Le confort durable de votre maison

 **atlantic** systèmes

 **CEGIBAT**  **DOMUSA**
T E K N I K
L'expertise efficacité énergétique de GRDF

 **FRISQUET**

Panasonic  **PRORÉNO**  **vigilis** 
heating & cooling solutions