

MONOGRAPHIE RÉGIONALE

DE L'AREC, DÉPARTEMENT ÉNERGIE-CLIMAT DE L'INSTITUT PARIS REGION



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

FÉVRIER 2020

41.19.15



Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE
*Ministère de la Transition
écologique et solidaire*



AREC
AGENCE RÉGIONALE
ÉNERGIE-CLIMAT

LE PROGRAMME CEE RECIF



Le programme « REnovation des Immeubles de copropriété en France » (RECIF) propose une action de stimulation massive de la demande de rénovation en copropriété à un niveau interrégional.

Les territoires concernés sont les régions Île-de-France, Hauts-de-France, Grand Est, Nouvelle Aquitaine et Bordeaux Métropole. RECIF cible les copropriétés importantes de 50 lots ou plus.

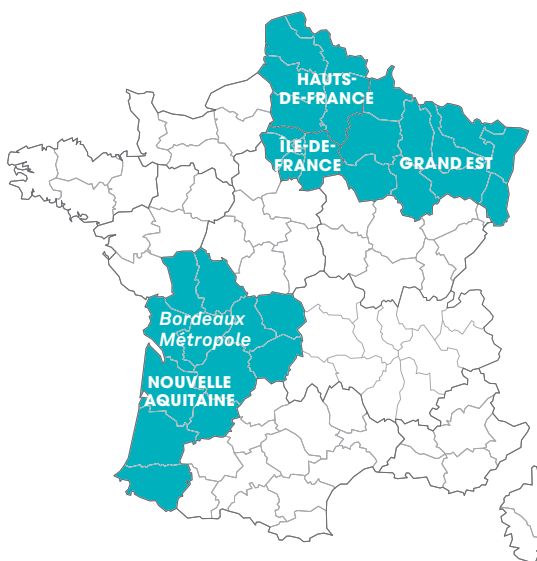
Piloté par Île-de-France Energies, le programme est mis en œuvre en Île-de-France en partenariat avec l'AREC Île-de-France, département Énergie-climat de l'Institut Paris Region, les Agences locales de l'énergie et du climat (ALEC) et les Espaces info énergie (EIE).

Au nombre de 15 000 en Région Île-de-France, les copropriétés représentent un enjeu important pour la transition énergétique du secteur résidentiel privé. 50 % des grandes copropriétés franciliennes datent d'avant la première réglementation thermique de 1974 et plus de 10 000 d'entre elles ont plus de 25 ans.

RECIF offre aux collectivités une palette d'actions pour sensibiliser les différents acteurs de la copropriété à la rénovation énergétique.

Le programme propose aux territoires :

- Une étude du parc de copropriétés d'au moins 50 lots par intercommunalité permettant de mieux connaître les opportunités de rénovation de chaque territoire.
- Une campagne de sensibilisation ciblée auprès des habitants des copropriétés prioritaires pour le projet, ainsi qu'auprès des syndicats principaux du territoire. RECIF vise à informer les copropriétaires et gestionnaires de syndicats des nombreux atouts de la rénovation énergétique, en leur envoyant à chacun un courrier d'information personnalisé, signé par la collectivité, pour les informer des dispositifs d'accompagnement et de formations dont ils peuvent bénéficier.
- Un appui à l'organisation et le financement de différents événements à destination des copropriétaires et autres acteurs concernés, visant à les informer sur la rénovation énergétique en copropriété. En outre, une formation en ligne, le MOOC de la rénovation énergétique en copropriété, sera mise à disposition des copropriétaires.



DIAGNOSTIC GÉNÉRAL

On dénombre en Île-de-France 114 000 copropriétés, dont près de 98 000 sont immatriculées au registre national des copropriétés et dont 16 336 comptent 50 lots principaux ou plus. Ces grandes copropriétés représentent ainsi 17 % de l'ensemble des copropriétés franciliennes. À l'échelle nationale, le parc francilien représente un quart des copropriétés françaises, mais un tiers des copropriétés d'au moins 50 lots. La performance énergétique du parc de grandes copropriétés en Île-de-France est donc à la fois un enjeu régional et national majeur.

Aujourd'hui, une majorité des grandes copropriétés franciliennes se caractérisent par un fort besoin de réhabilitation thermique. En effet, la moitié des copropriétés de plus de 50 lots principaux datent d'avant la première réglementation thermique de 1974 et plus de 60 % ont été construites avant les années 1990. Ces bâtiments, n'ayant pas bénéficié d'une réglementation thermique ambitieuse, sont souvent très énergivores et ne satisfont pas les exigences de confort thermique et de performance énergétique actuelles.

Cela est le plus évident pour les très grandes copropriétés qui comptent plus de 200 lots principaux et dont la moitié a été construite en seulement 15 ans entre 1961 et 1974. Cette période, qui correspond à une urbanisation accélérée suite à une explosion démographique dans la plupart des territoires franciliens, se caractérise majoritairement par un urbanisme sur dalle sous forme de grandes tours et barres. Dans les années 1960 et 1970 la performance énergétique des constructions était peu prise en compte dans les systèmes constructifs. Cependant, depuis 2010 on observe des dynamiques importantes de construction neuve de copropriétés entre 50 et 199 lots. Cela renforce également la nécessité de rénover le parc existant pour éviter une détérioration de la valeur immobilière des bâtiments non-rénovés vis-à-vis des constructions plus performantes.

CHIFFRES CLÉS



Nombre d'habitants

12 082 144



Nombre de logements

5 673 678



Pourcentage de l'habitat collectif

52 %

IMPACT ÉNERGIE-CLIMAT DU RÉSIDENTIEL

Émissions GES (Scope 1+2)

33 %



Consommation énergétique

44 %



Dont consommation des copropriétés

36,5 %



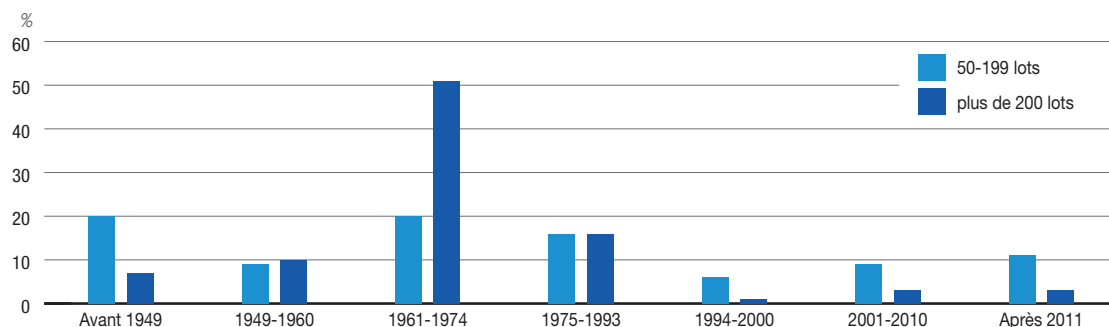
Sources : Rose, 2017, L'Institut Paris Region, 2016

LES GRANDES COPROPRIÉTÉS FRANCLIENNES EN TROIS CHIFFRES



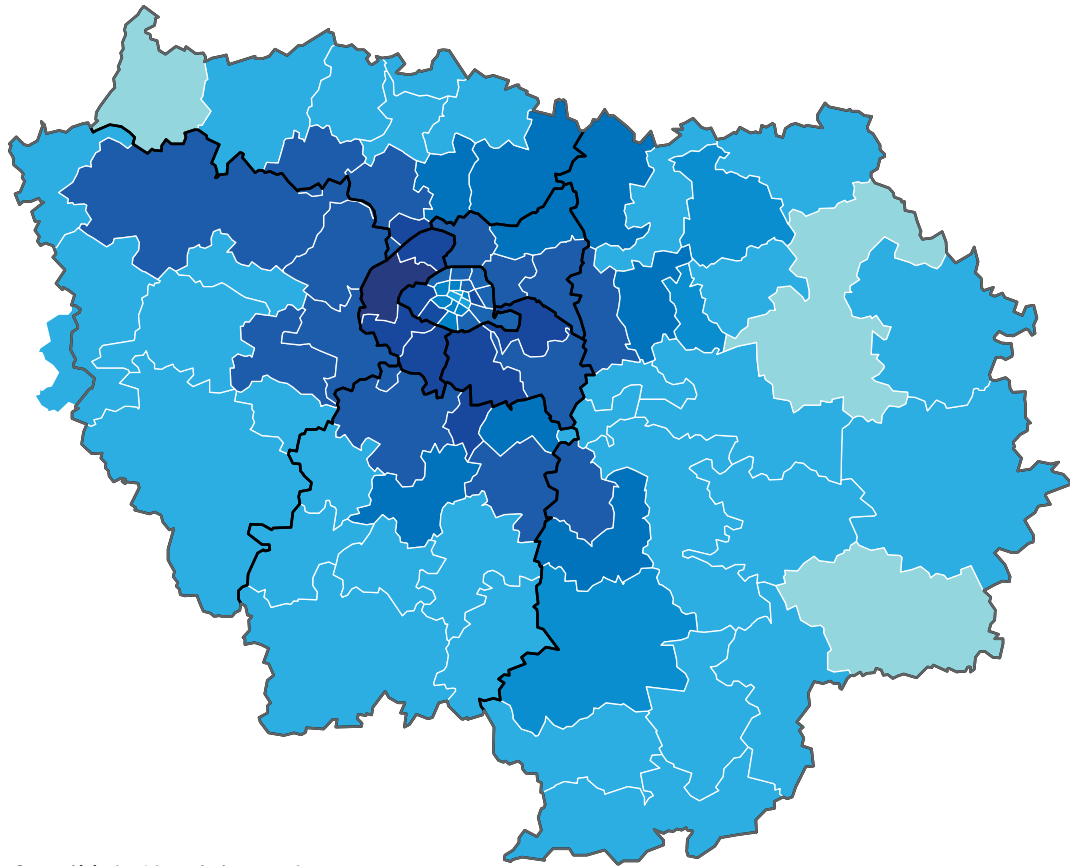
- Copropriétés de 50 lots principaux ou plus **16 336**
- Pourcentage du parc de grandes copropriétés construites avant 1975 **50 %**
- Pourcentage du parc de grandes copropriétés construites avant 1994 **67 %**

Comparaison des périodes de construction par tailles des grandes copropriétés en Île-de-France



Source: Anah, Registre national d'immatriculation des copropriétés, 2019

La densité des grandes copropriétés en Île-de-France



Copropriétés de 50 lots principaux ou plus

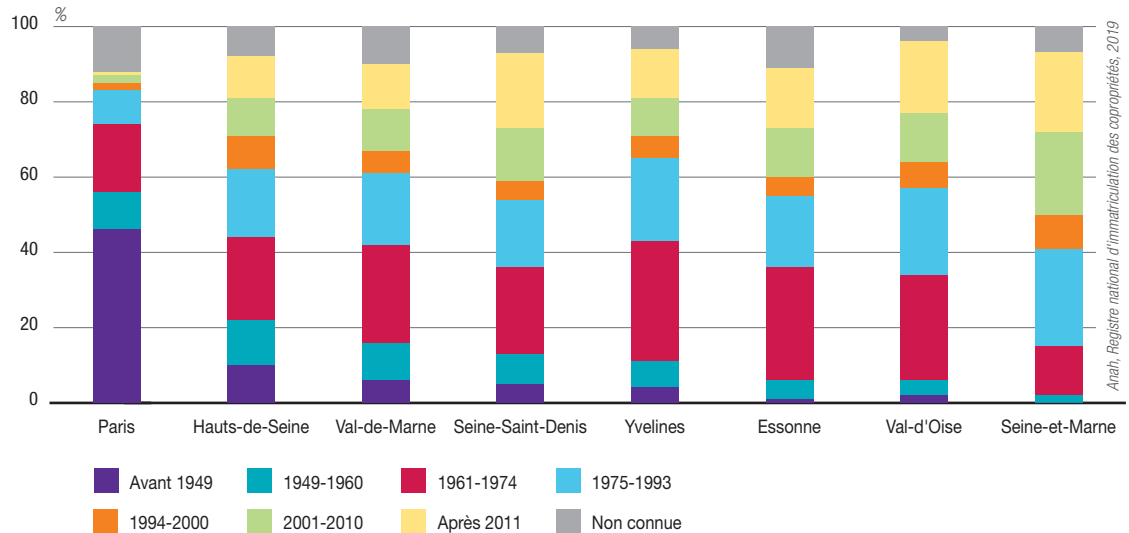


N 0 10 Km

© L'INSTITUT PARIS REGION,
organisme associé 2019
Sources : Anah, 2019



Répartition des grandes copropriétés par périodes de construction et par département



LES DONNÉES FINANCIÈRES DES COPROPRIÉTÉS FRANCILIENNES

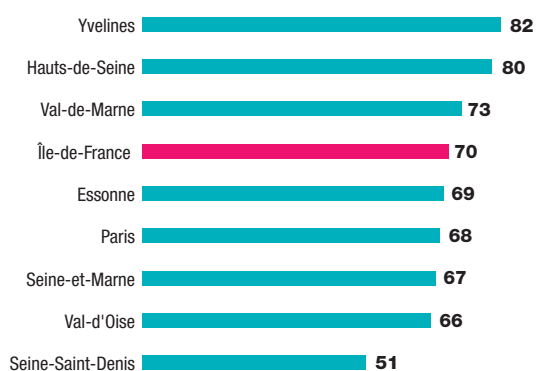
Une majorité de grandes copropriétés financièrement saine

Dans son ensemble, le parc de copropriétés de plus de 50 lots principaux en Île-de-France se caractérise par une situation financière saine. 70 % de ces grandes copropriétés ont un taux d'impayés de charges inférieur à 15 % et près de la moitié ont même un taux d'impayés inférieur à 8 %. Cela signifie qu'une majorité des grandes copropriétés franciliennes ont facilement accès à des outils classiques, par exemple des prêts bancaires collectifs ou des prêts de tiers-financement, pour financer leurs travaux d'économies d'énergie. Les copropriétés de plus de 50 lots avec un taux d'impayés faible sont particulièrement nombreuses dans les Yvelines (83 %) et les Hauts-de-Seine (79 %). Par conséquent, leur mobilisation nécessite, avant tout, un accompagnement pour faciliter la prise de décision au sein de la copropriété.

Une précarité plus élevée parmi les copropriétés de plus de 200 lots

Cependant, ce chiffre varie fortement en fonction du département et de la taille de la copropriété. Ainsi, plus de 60 % des copropriétés de 50 à 199 lots principaux ont un taux d'impayés inférieurs à 15 % dans tous les départements franciliens – à l'exception de la Seine-Saint-Denis. Pour les copropriétés avec plus de 200 lots principaux la situation financière est plus hétérogène. Tandis que dans les Yvelines 86 % des très grandes copropriétés ont des impayés de charges inférieurs à 15 % (ainsi que 77 % à Paris et dans les Hauts-de-Seine), ce chiffre se situe seulement à 52 % en Val d'Oise et même à 42 % en Seine-Saint-Denis. C'est également sur ces territoires qu'on

Pourcentage des copropriétés de 50 à 199 lots principaux avec des sommes restant dues inférieures à 15%



Source : Anah, Registre national d'immatriculation des copropriétés, 2019

observe un nombre important de très grandes copropriétés fortement endettées. Plus d'un quart des copropriétés de plus de 200 lots du Val d'Oise ont des impayés supérieurs à 25 % (25 copropriétés au total) et même plus d'un tiers en Seine-Saint-Denis (36 copropriétés).

Une forte mobilisation des aides pour les copropriétés en difficulté

Des copropriétés avec un taux d'impayés supérieur à 25 % ne peuvent pas bénéficier des subventions et de l'accompagnement du programme national Habiter Mieux Copropriété. Une solution pour intervenir auprès de ces copropriétés en difficulté est le recours à une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou à un Plan de Sauvegarde pour la copropriété concernée. Il existe des « OPAH Copropriété » qui permettent de mobiliser des aides de l'État pour l'amélioration de la performance énergétique des copropriétés en difficulté. L'Anah met à disposition des collectivités un outil de veille et d'observation des copropriétés (VOC) permettant de recueillir des données sur l'état du parc de logements, afin de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée. Dans un objectif de prévention, le VOC peut être couplé à un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC), souvent préalable à la mise en place d'une OPAH Copropriété. Une récente étude de L'Institut Paris Region sur l'habitat indigne, montre qu'en 2018 trois VOC étaient en cours sur le territoire du Val-de-Marne, ainsi que 17 POPAC en cours sur l'ensemble du territoire francilien, dont 11 sur la Seine-Saint-Denis. De plus, selon l'Anah, 18 OPAH Copropriété étaient en cours en Île-de-France en 2019, ainsi que 25 Plans de Sauvegarde, deux Programmes d'intérêt général spécifiquement pour la rénovation énergétique et pour lutter contre la précarité énergétique et une OPAH d'amélioration énergétique. Des interventions sont menées dans tous les départements de l'Île-de-France, mais la majorité d'entre elles se situent en Seine-Saint-Denis, avec au moins 18 interventions spécifiquement auprès des copropriétés (OPAH Copropriété et Plans de Sauvegarde), et dans le Val d'Oise (10 interventions à destination des copropriétés en difficulté). Selon l'étude de L'Institut, 58 % des aides nationales en soutien de copropriétés en difficulté sont attribuées en Île-de-France, ainsi que 49 % des aides pour copropriétés fragiles.

LES ENJEUX ÉNERGÉTIQUES

Le mode de chauffage dans les grandes copropriétés franciliennes

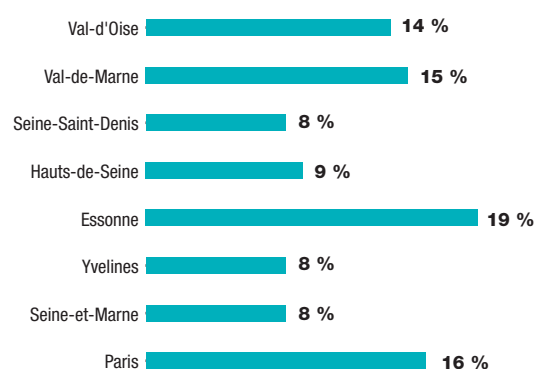
Le mode de chauffage dans les logements franciliens a un fort impact sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) du secteur résidentiel (le chauffage étant responsable de 62 % de la consommation énergétique du résidentiel en Île-de-France), mais entraîne également des conséquences sur la dépense énergétique des occupants. Selon une étude réalisée par l'INSEE en 2017, « les Franciliens en immeuble collectif dépensent en moyenne 3 % de leur revenu pour l'énergie consommée dans leur logement ».

Le mode de chauffage le plus coûteux est le chauffage collectif, générant une dépense énergétique moyenne de 1 456 € par an, contre 1 280 € tous types de chauffage confondus. Cela s'explique par le fait que la majorité des immeubles collectifs concernés datent de la période des Trente Glorieuses et se caractérisent par une mauvaise isolation thermique. Comparativement, le chauffage collectif est souvent plus performant que par exemple le chauffage individuel et électrique, une perte de chaleur importante, causée par la faible performance énergétique du bâtiment, génère des dépenses plus élevées pour les occupants. Ce phénomène s'applique particulièrement aux copropriétés franciliennes comptant plus de 200 lots principaux qui disposent en grande majorité (84 %) d'un chauffage collectif ou mixte et datent à 70 % d'avant 1975. Le taux de très grandes copropriétés construites avant 1975, considérées comme des passoires énergétiques, est particulièrement élevé dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et en Essonne.

Cependant, les ménages occupant un logement collectif privé en chauffage individuel et électrique étaient, selon l'INSEE, les plus fréquents à indiquer avoir souffert du froid dans leur logement. Alors que

ces ménages peuvent davantage contrôler leur dépense énergétique, la seule solution pour la réduire consiste souvent à éteindre complètement leur chauffage, même en période hivernale. Par conséquent, ils sont plus touchés par un inconfort thermique important.

Part du chauffage urbain dans l'énergie finale consommée par les logements collectifs privés construits avant 1990



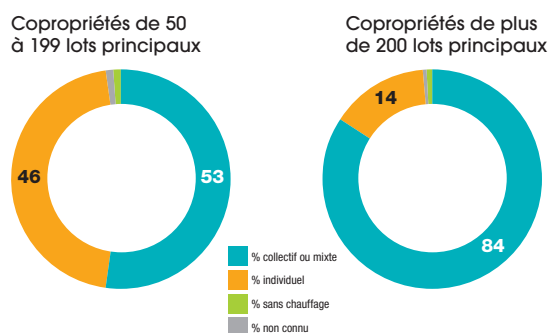
Source: Batistato, 2018

Le raccordement des copropriétés aux réseaux de chaleur

Pour les copropriétés en chauffage collectif, on différencie celles qui sont équipées d'une chaudière collective, alimentée pour la plupart au gaz naturel, au fioul ou plus rarement au bois, et celles qui sont raccordées à un réseau de chaleur, c'est-à-dire au chauffage urbain. En Île-de-France, le chauffage urbain représente 13 % de l'énergie de chauffage consommée dans les logements collectifs privés construits avant les années 1990. Tandis qu'une chaudière permet de desservir un immeuble entier, les réseaux de chaleur centralisent la production de chaleur, permettant ainsi de desservir un ou plusieurs quartiers. Les chaudières collectives posent des problèmes de performance énergétique quand elles sont anciennes et donc très énergivores. Une alternative à la simple installation d'une chaudière plus performante dans la copropriété, est de raccorder le bâtiment à un des 104 réseaux de chaleur existants en Île-de-France.

L'avantage du chauffage urbain est qu'il permet de valoriser des sources d'énergie locales comme les déchets ménagers, la biomasse ou la géothermie. Une étude publiée par la Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) Île-de-France en 2012, met en avant que, quand la part des énergies renouvelables et de

Mode de chauffage



Source: Anah, Registre national d'immatriculation des copropriétés, 2019

récupération est maximisée, les réseaux de chaleur permettent de réduire l'émission de GES des territoires franciliens, due aujourd'hui aux « multiples chaufferies collectives situées en pied d'immeubles ». La DRIEE établie que le raccordement des bâtiments franciliens « à un réseau alimenté à 80 % en énergies renouvelables ou de récupération » permettrait « de diviser par cinq les émissions de gaz à effet de serre du chauffage » des immeubles concernés. De plus, les tarifs du chauffage urbain sont moins sensibles aux variations des prix des énergies fossiles et bénéficient de la TVA à taux réduit.

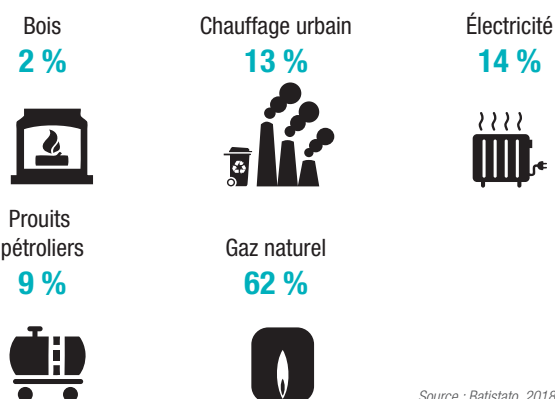
En 2017, 52 % de la production thermique des réseaux de chaleur franciliens avait une source d'énergie renouvelable ou de récupération, ce qui correspond à l'objectif fixé pour 2020 dans le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de 2012. L'Île-de-France consommait déjà en 2012 « plus de la moitié de la chaleur produite en chauffage urbain sur tout le territoire français ». Les réseaux de chaleur sont particulièrement adaptés en zone dense dans la mesure où le raccordement des bâtiments au chauffage urbain permet de réduire leurs émissions de GES, notamment pour des immeubles difficilement isolables. La part du chauffage urbain dans l'énergie consommée par les logements collectifs privés est particulièrement élevé en Essonne et à Paris, mais plus faible dans les autres départements de la petite couronne, notamment en Seine-Saint-Denis et dans les Hauts-de-Seine.

Accompagner les copropriétés chauffées au fioul

Le gaz naturel est l'énergie de chauffage principal dans les logements du parc collectif privé construits avant 1990, mais les produits pétroliers, comme le fioul domestique qui contribue à la pollution de l'air,

QUANTITÉ D'ÉNERGIE CONSOMMÉE POUR LE CHAUFFAGE

Logements collectifs privés construits avant 1990 par source d'énergie (en MWh d'énergie finale)



Source : Batistato, 2018

représentent encore 9 % de l'énergie consommée pour le chauffage. Pour les copropriétés chauffées au fioul, la conversion vers une énergie de chauffage alternative est à prioriser, non seulement d'un point de vue environnemental, mais également pour protéger les ménages de dépenses énergétiques de plus en plus élevées. Les augmentations régulières de la Taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques (TICPE) ciblent principalement le fioul domestique dans l'objectif d'inciter à des économies d'énergie. Le fioul comme énergie de chauffage est particulièrement présent dans les logements collectifs privés des Hauts-de-Seine (13,8 %) et du Val-de-Marne (12,1 %), suivis par les Yvelines (9,4 %), ainsi que Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val d'Oise (tous 8,2 %).

La ville de Paris a fixé un objectif « Paris zéro fioul » à l'horizon 2030. Grâce à son agence du climat, elle accompagne activement les copropriétaires qui souhaitent raccorder leur immeuble à des réseaux d'énergie alternative.



Construction du réseau de chaleur au Plessis-Robinson (92), raccordant l'habitat collectif à un chauffage par géothermie.

DYNAMIQUES DE RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS FRANCILIENNES

La rénovation des copropriétés représente un défi majeur pour l'atteinte des objectifs climatiques de la région. Afin de donner un ordre de grandeur du défi, le SRCAE d'Île-de-France avait fixé l'objectif de rénover 50 000 logements en copropriété par an jusqu'en 2020 et qu'en plus, plus de la moitié de ces rénovations répondent au standard « Bâtiment basse consommation ». Il manque aujourd'hui des indicateurs permettant d'évaluer si les dynamiques de rénovation déclenchées correspondent aux objectifs fixés. Mais, une problématique repérée, est la tendance à se concentrer uniquement sur la rénovation des passoires énergétiques (c'est-à-dire les logements avec une étiquette énergie F ou G et le plus souvent construits entre 1948 et 1975), qui représentent environ un tiers des grandes copropriétés en Île-de-France. Dans un rapport de 2018, la Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) Île-de-France précise qu'agir seulement sur les passoires énergétiques ne sera pas suffisant pour respecter les objectifs du SRCAE et que 60 % des gains énergétiques seront réalisés sur le parc de performance « moyenne », c'est-à-dire avec des étiquettes énergie C, D et E. De plus, une large part de ces rénovations pourra être réalisée dans des logements occupés par des « ménages non précaires, et non-modestes », c'est-à-dire dans des copropriétés sans difficultés financières particulières qui représentent une majorité du parc.

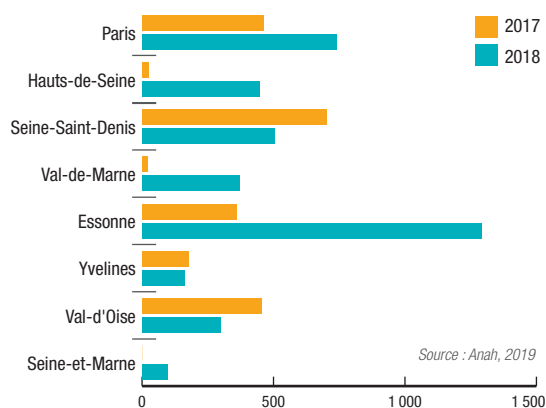
Évaluation des dynamiques de rénovation énergétique, un manque d'indicateurs fiables

Il s'avère cependant difficile d'estimer le nombre de copropriétés qui ont réalisé des travaux ambitieux d'amélioration de performance énergétique. Différents dispositifs nationaux et locaux assurent un suivi quantitatif des copropriétés accompagnées dans leur rénovation énergétique. En 2019, la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) Île-de-France a publié un rapport sur les logements franciliens ayant bénéficié de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). Environ 2 900 logements en copropriété ont été rénovés avec l'éco-PTZ entre 2009 et 2018, ce qui représente 13 % de l'ensemble des logements franciliens rénovés avec ce dispositif cette période. Le taux de logements collectifs bénéficiaires de l'éco-PTZ est particulièrement élevé à Paris (plus de 80 % des logements rénovés étaient en collectif), dans les Hauts-de-Seine (30 %) et en Seine-Saint-Denis (20 %). Une problématique de l'éco-PTZ aujourd'hui, est qu'il

oblige les bénéficiaires à réaliser leurs travaux en seulement trois ans. Cette contrainte est peu adaptée à une rénovation globale en copropriété, où la durée des travaux se situe en moyenne à cinq ans. Un autre dispositif d'aide financière à la rénovation énergétique est le programme national Habiter Mieux qui a lancé en 2017 « Habiter Mieux Copropriété » permettant de verser des aides directement au syndicat des copropriétaires pour la rénovation des parties communes de l'immeuble. Depuis 2017, plus de 6 000 logements en copropriété ont bénéficié des subventions de l'Anah en Île-de-France, dépassant ainsi dès la première année l'objectif initial de 3 000 logements. En 2018, un tiers de ces logements subventionnés se situait en Essonne, où le nombre de logements en copropriété bénéficiant du programme a presque quadruplé entre 2017 et 2018.

L'Agence Parisienne du Climat (APC) assure également un observatoire de la rénovation des copropriétés franciliennes, en particulier celles situées sur la Métropole du Grand Paris. La plateforme territoriale de rénovation énergétique CoachCopro, coordonnée par l'APC, assure l'interface entre les copropriétaires, les artisans et les pouvoirs publics par intermédiaire des Agences locales de l'énergie et du climat (ALEC). 3 000 copropriétés de toutes tailles sont inscrites sur la plateforme, dont plus de 300 ont déjà réalisé des travaux d'économies d'énergie. De plus, la société d'économie mixte Île-de-France Energies accompagne spécifiquement les grandes copropriétés franciliennes dans des projets ambitieux de rénovation thermique. Île-de-France Energies avait en 2019 treize projets en cours pour la rénovation de copropriétés allant de 45 à 904 logements et situées majoritairement en petite couronne.

Nombre de logements en copropriété subventionnés par le programme Habiter Mieux Copropriété



CHIFFRES CLÉS PAR DÉPARTEMENT : LA PETITE COURONNE

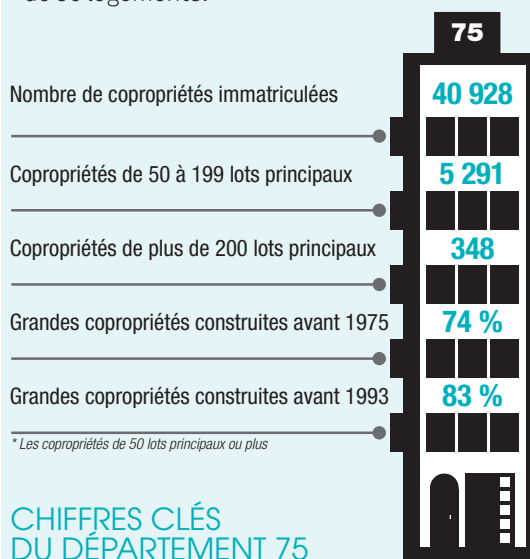
PARIS

Selon la DRIHL, Paris compte 43 640 copropriétés, dont 40 928 sont immatriculées au Registre national des copropriétés. À Paris seul se concentrent donc 42 % des copropriétés franciliennes et plus d'un tiers des copropriétés de plus de 50 lots principaux de la région. Par conséquent, le parc de copropriétés parisien représente un enjeu majeur à l'échelle régionale.

Le parc parisien est également le plus ancien d'Île-de-France, 82 % des copropriétés franciliennes de plus de 50 lots principaux construites avant 1949 se situent sur la capitale. Cependant, les copropriétés comptant 50 lots principaux ou plus représentent seulement 7 % du parc collectif privé parisien. En effet, le parc de la capitale se compose majoritairement de copropriétés de petite taille, c'est-à-dire de 11 à 29 logements.

Près de deux-tiers des occupants de logements parisiens en copropriété construits avant 1990 sont des locataires, ce qui rend la mobilisation en faveur d'une rénovation énergétique plus difficile. Un rapport publié en octobre 2019 par l'Union nationale des propriétaires immobiliers et SOLIHA souligne le fait que les aides nationales pour des travaux d'économies d'énergie sont pour l'instant peu adaptées pour inciter des propriétaires bailleurs à la rénovation.

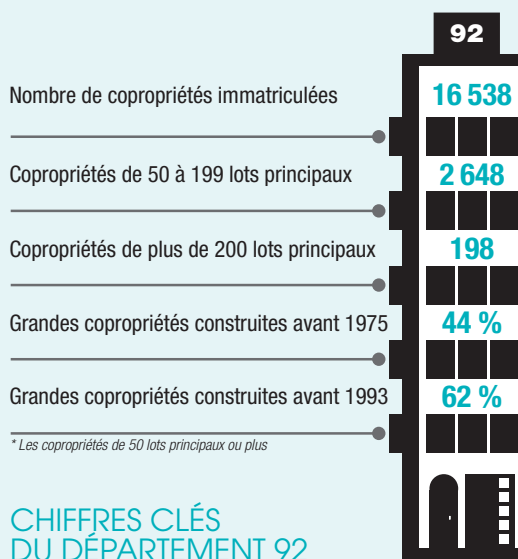
L'Agence Parisienne du Climat accompagne spécifiquement les copropriétés chauffées au fioul, dont on dénombre 1 500 sur Paris. 17 % des copropriétés chauffées au fioul identifiées par l'APC sont des grandes copropriétés de plus de 50 logements.



HAUTS-DE-SEINE

On dénombre dans les Hauts-de-Seine 19 630 copropriétés, dont 16 538 sont immatriculées dans le Registre national des copropriétés. Après Paris, c'est dans les Hauts-de-Seine qu'on trouve la plus grande densité de grandes copropriétés datant d'avant les années 1990. Ainsi, les Hauts-de-Seine représentent 16,9 % du parc de copropriétés franciliennes et 17,4 % des copropriétés de plus de 50 lots.

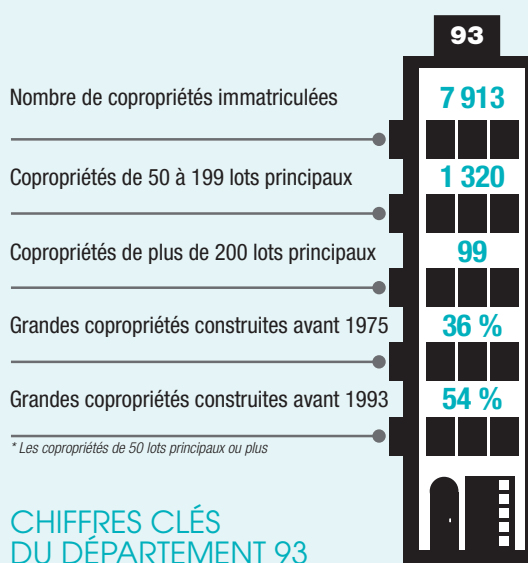
Deux Agences locales de l'énergie et du climat accompagnent des copropriétés pour les travaux d'économies d'énergie en Hauts-de-Seine : l'ALEC Grand Paris Seine Ouest Energie et l'ALEC Paris Ouest la Défense. Grâce au déploiement de la plateforme CoachCopro, Grand Paris Seine Ouest Energie suit plus de 270 copropriétés inscrites sur la plateforme. De plus, le Conseil départemental des Hauts-de-Seine propose aux propriétaires occupants des aides à l'amélioration de l'habitat privé. Ce dispositif a pour objectif d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'isolation thermique, afin de mieux maîtriser leur consommation énergétique. Cependant, cette aide ne s'adresse pas aux propriétaires bailleurs qui représentent 58 % des logements collectifs privés datant d'avant 1990 dans les Hauts-de-Seine.



SEINE-SAINT-DENIS

En Seine-Saint-Denis se situe 8,1 % du parc de copropriétés franciliennes et 8,7 % des copropriétés de plus de 50 lots. Le nombre de grandes copropriétés construites plus récemment dans les années 2000 et 2010 y est plus élevé que dans les autres départements de la petite couronne. Entre 2011 et 2015, le taux de construction neuve annuel moyen du département se situait à 1,8 % (pour comparaison, sur la même période la moyenne régionale était de 1,2 %). Ces dynamiques de construction neuve de logements collectifs privés renforcent le besoin de rénovation énergétique des copropriétés anciennes, afin d'éviter que leur valeur se détériore davantage vis-à-vis des constructions plus performantes et vis-à-vis d'un parc social important qui bénéficie largement des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Tandis que la Seine-Saint-Denis est le département francilien qui compte le plus grand nombre d'opérations au soutien des copropriétés en difficulté, 51 % de ses grandes copropriétés se trouvent en réalité dans un état financier sain, ne nécessitant probablement pas d'accompagnement financier renforcé, au-delà des aides déjà existantes.

Trois Agences locales de l'énergie et du climat accompagnent les copropriétés pour les travaux d'économies d'énergie sur le territoire de la Seine-Saint-Denis : l'ALEC de l'Est Parisien « Maîtrisez votre énergie » (MVE), l'ALEC Plaine Commune et l'ALEPTE - l'Agence locale de l'énergie Paris Terres d'Envol.

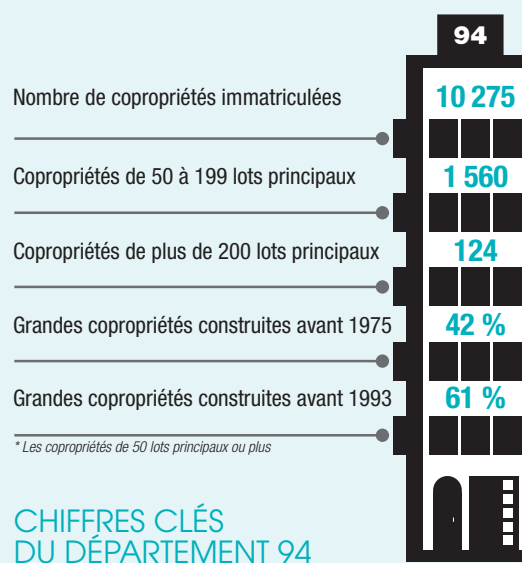


VAL-DE-MARNE

Le Val-de-Marne compte plus de 11 000 copropriétés, dont 10 275 sont immatriculées au Registre national des copropriétés. Ainsi, le Val-de-Marne représente 10,5 % du parc de copropriétés franciliennes et 10,3 % des copropriétés de plus de 50 lots.

Comme dans les autres départements de petite couronne, la prise de décision en faveur d'une rénovation énergétique dans les copropriétés du Val-de-Marne est compliquée, les locataires étant majoritaires (54 %) dans les logements collectifs privés érigés avant 1990. Actuellement, les propriétaires bailleurs ont moins accès aux aides financières pour la rénovation de leur bien (à l'exception des avantages fiscaux) et ne se mobilisent pas suffisamment pour des travaux dont les bénéficiaires (économies d'énergie, amélioration du confort thermique) ne les concernent souvent pas directement.

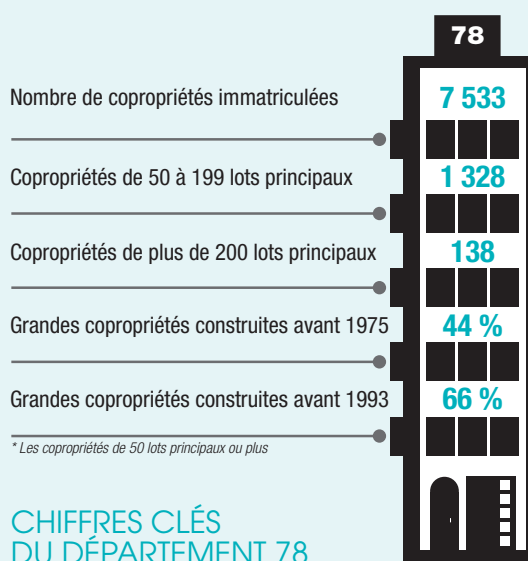
C'est le Conseil d'architecture, d'urbanisme et l'environnement du Val-de-Marne (CAUE94) qui agit en tant qu'Agence de l'énergie pour le département. Il organise des permanences sur la maîtrise de l'énergie dans toutes les communes du département. Grâce au déploiement de la plateforme territoriale de rénovation énergétique CoachCopro, le CAUE94 suit près de 100 copropriétés inscrites sur la plateforme.



CHIFFRES CLÉS PAR DÉPARTEMENT : LA GRANDE COURONNE

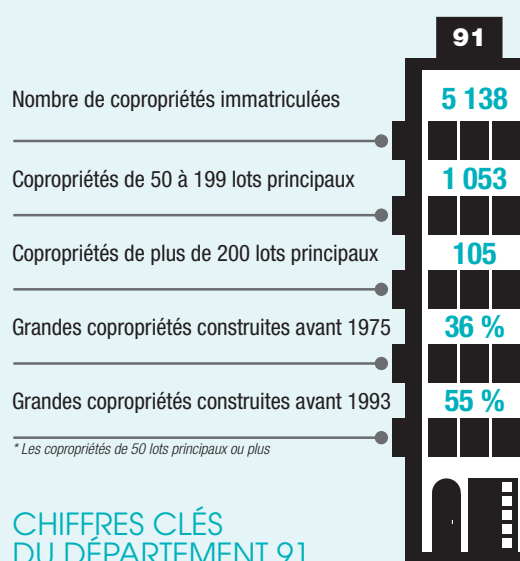
YVELINES

Dans les Yvelines se situe 7,7 % du parc de copropriétés franciliennes et 9 % des copropriétés de plus de 50 lots. La rénovation des très grandes copropriétés de plus de 200 lots est un enjeu important, elles représentent 10 % du parc de grandes copropriétés. C'est dans les Yvelines qu'on trouve la plus grande copropriété d'Europe, la copropriété Parly 2. Située sur la commune du Chesnay-Rocquencourt, Parly 2 est composée de 7 500 logements d'habitation regroupés en 36 résidences. Construite entre 1968 et 1978, elle n'a pas bénéficié d'une réglementation thermique ambitieuse. Cependant, le gestionnaire de la copropriété indique avoir réalisé des audits énergétiques sur Parly 2, concluant que le point essentiel des économies d'énergie relèverait des parties privatives qui ne pourront pas faire l'objet d'une intervention à l'échelle de la copropriété. L'ALEC de Saint-Quentin-en-Yvelines accompagne les copropriétés pour les travaux d'économies d'énergie dans les Yvelines. De plus, le Conseil départemental, ainsi que plusieurs agglomérations du département versent des aides complémentaires aux aides Habiter Mieux pour des ménages qui s'engagent dans la rénovation énergétique de leur logement.



ESSONNE

En Essonne se situe 5 % du parc de copropriétés franciliennes et 7 % des copropriétés de plus de 50 lots. C'est en Essonne qu'on trouve une autre spécificité du territoire francilien, la copropriété Grigny 2, seconde copropriété d'Europe de par la taille. Composée d'une centaine d'immeubles regroupant 5 000 logements, Grigny 2 a été érigée à la fin des années 1960 sous forme de grandes tours. Aujourd'hui la copropriété se retrouve en mauvais état du point de vue de sa performance thermique, et d'un niveau d'endettement extrêmement élevé. Après plusieurs Plans de Sauvegarde, la copropriété fait, depuis 2016, l'objet d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national. Deux Agences locales de l'énergie et du climat accompagnent les copropriétaires pour les travaux d'économies d'énergie sur les territoires de l'Essonne : l'ALEC Ouest Essonne et l'ALEC Sud Parisienne. Le Conseil départemental de l'Essonne attribue directement aux syndicats de copropriétaires des aides financières pour la rénovation en copropriété, en complément des subventions Habiter Mieux, mais également pour les copropriétés « écoresponsables » réalisant des gains énergétiques considérables.

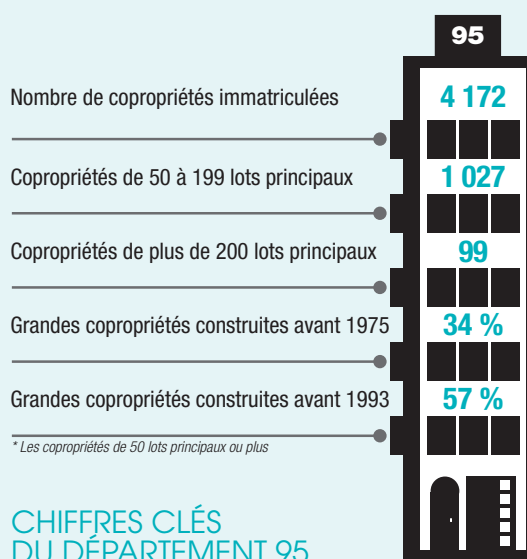


VAL-D'OISE

Dans le Val-d'Oise se situe 4 % du parc de copropriétés franciliennes et 7 % des copropriétés de plus de 50 lots. Quatre territoires du Val-d'Oise ont été identifiés comme prioritaires pour la rénovation énergétique des grandes copropriétés : Cergy-Pontoise, Val Parisis, Plaine Vallée et Roissy Pays de France. 84 % des grandes copropriétés du département se concentrent sur ces territoires.

Après la Seine-Saint-Denis c'est dans le Val-d'Oise que l'on trouve le plus grand nombre de grandes copropriétés avec un niveau d'endettement élevé. En dehors de l'agglomération de Cergy-Pontoise qui dispose d'un observatoire des copropriétés, l'observation et la mobilisation des copropriétaires ne sont pas encore suffisamment développés par les territoires du Val-d'Oise, mais seraient essentielles afin d'éviter une plus forte fragilisation de ce segment du parc de logements.

SOLHA – Solidaires pour l'habitat anime deux Espaces info énergie à Cergy-Pontoise et à Roissy Pays de France qui conseillent les particuliers pour réaliser des économies d'énergie. De plus, l'Agence départementale d'information sur le logement du Val-d'Oise (ADIL 95) organise des permanences, permettant aux copropriétaires et locataires de s'informer sur la rénovation de leur logement sous un angle juridique.



SEINE-ET-MARNE

En Seine-et-Marne se situe 5 % du parc de copropriétés franciliennes et 6 % des copropriétés de plus de 50 lots.

Plusieurs territoires ont été identifiés comme prioritaires pour la rénovation énergétique des grandes copropriétés : Paris Vallée de la Marne, Marne et Gondoire, Melun Val de Seine, ainsi que les agglomérations Roissy Pays de France (à cheval sur le Val-d'Oise) et Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart (à cheval sur l'Essonne). 67 % des grandes copropriétés du département se concentrent sur ces territoires.

En Seine-et-Marne, l'agence départementale Seine-et-Marne Environnement agit en tant qu'Agence locale de l'énergie et du climat permettant de conseiller les copropriétaires pour réaliser des économies d'énergie. La Communauté d'agglomération Melun Val de Seine a mis en œuvre le dispositif « Mon Plan Rénov' » qui permet d'attribuer des subventions directement aux syndicats de copropriétaires. De plus, la Caisse départementale d'aide au logement de Seine-et-Marne propose des prêts à taux bas pour des travaux de rénovation énergétique.



OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS : LES BONNES PRATIQUES EN ÎLE-DE-FRANCE

Une exploitation systématique des données du Registre national des copropriétés par les collectivités franciliennes leur permettra de mieux connaître les enjeux énergétiques et sociaux de leur parc de copropriétés. Elle permettra également de mieux cibler les copropriétés pour les sensibiliser à la rénovation énergétique de leur bien. Actuellement, l'observation des copropriétés est souvent limitée à une veille sur les immeubles qui se trouvent déjà en danger immédiat de dégradation ou pour préparer une opération programmée, comme dans le cadre d'un VOC. Cette observation ne prend donc pas suffisamment en compte la performance énergétique des copropriétés, ainsi que leur potentiel pour réaliser des travaux d'économies d'énergie. Cependant, plusieurs collectivités et communes franciliennes ont monté ou sont en train de monter des véritables observatoires de leur parc de copropriétés qui se différencient par leurs objectifs et leurs approches méthodologiques.

Vers l'intégration d'un diagnostic des copropriétés dans le Programme local de l'habitat

Une première étape vers une observation systématisée du parc de copropriétés serait l'intégration d'un diagnostic copropriété dans le Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi). Jusqu'à présent, le parc de copropriétés n'a pas été spécifiquement traité dans le cadre du PLHi et l'analyse du parc de logements collectifs intègre souvent les enjeux relevant du parc social avec ceux du privé. La Communauté d'agglomération Cergy-Pontoise a déjà réalisé un diagnostic copropriétés comme partie intégrante de son PLH 2016-2021. En s'appuyant sur la base de données Filocom, l'agglomération a pu obtenir des informations semblables à celles du Registre des copropriétés, notamment la localisation des copropriétés sur les communes, leur nombre de logements et leur période de construction. Cependant, l'emploi des données Filocom permet également de connaître le statut d'occupation des logements, les revenus des occupants et de différencier les copropriétés horizontales et verticales. Le diagnostic copropriétés a ainsi réussi à identifier des quartiers concernés par une occupation particulièrement précarisée des copropriétés ou avec une dynamique récente de précarisation. Il a également permis de mettre en avant les enjeux particuliers du parc de copropriétés dans chaque commune, ainsi que les actions déjà mises en place. Toutefois, ce diagnostic se focalise principalement sur la fragilité potentielle des copropriétés.

Les Agences locales de l'énergie porteuses d'observatoires

L'observatoire de la Plateforme territoriale de rénovation énergétique CoachCopro présente une approche différente. Développée par l'APC et déployée localement par les ALEC sur la Métropole du Grand Paris, la plateforme propose aux copropriétaires et gestionnaires de syndic des ressources sur toutes les étapes de la rénovation, un annuaire des professionnels, ainsi que des témoignages et exemples de copropriétés ayant déjà réalisé des travaux ambitieux. Un suivi de l'état d'avancement des travaux et des gains énergétiques est possible pour toute copropriété inscrite sur la plateforme. L'Observatoire CoachCopro de la rénovation énergétique en copropriété se base sur les données fournies par les ALEC sur les copropriétés qu'elles accompagnent. Il permet ainsi de recenser, sur le territoire couvert par la plateforme, les copropriétés ayant réalisé des travaux, leur taille et période de construction, ainsi que le gain énergétique et le coût global de la rénovation. Sur le territoire parisien, des données fournies par les opérateurs SOLIHA et URBANIS ont également été intégrées dans la base de données de l'observatoire.

Dans une approche similaire, la plateforme territoriale « Rénover Malin » en Essonne permet aux propriétaires d'immatriculer leur chantier de rénovation énergétique, afin de permettre un suivi des projets en cours ou terminés sur le territoire. Toutefois, la plateforme essonnoise est moins utilisée par les copropriétaires et ne couvre pas spécifiquement les problématiques qui sont propres à la rénovation en copropriété.

L'Agence locale de l'énergie et du climat de l'est parisien « Maîtrisez votre énergie » (ALEC MVE) développe depuis 2015 un observatoire des copropriétés qui permet de connaître la situation de chaque bâtiment, sous forme d'une fiche d'identité par copropriété. Cet observatoire est destiné aux services techniques des territoires d'intervention de l'ALEC (Est Ensemble, Grand Paris Grand Est et Paris Est Marne et Bois) et a permis de mettre en place une cartographie et une base de données des copropriétés à l'échelle communale. D'un point de vue méthodologique, l'observatoire de l'ALEC MVE est alimenté par des données techniques et architecturales des bâtiments collectifs, des données socio-économiques portant sur les occupants et les propriétaires des logements, et permet d'intégrer des détails sur les travaux déjà réalisés sur le bâtiment. À cet effet, les bases de données Majic et du Plan cadastral informatisé (PCI) sont croisées avec des

données internes des services communaux et du Registre national des copropriétés. L'observatoire des copropriétés est déployé dans les villes de Fontenay-sous-Bois et de Rosny-sous-Bois et en cours de déploiement à Vincennes et à Bagnolet.

Les bonnes pratiques méthodologiques des observatoires

Le Registre des copropriétés est un outil puissant pour améliorer la connaissance du parc de copropriétés des territoires. Cependant, les données qu'il propose aujourd'hui restent insuffisantes pour dresser un portrait complet des besoins de rénovation des copropriétés franciliennes. Cela est lié en premier lieu au fait que certaines informations sont encore peu ou mal renseignées par les syndics qui immatriculent les copropriétés. Il s'agit notamment des données techniques qui portent sur la performance énergétique et le chauffage des logements. D'autres variables d'ordre plus socio-économique ne figurent même pas du tout dans le registre. Notamment, il manque le statut d'occupation des logements, ainsi que l'âge et les revenus des occupants.

Actuellement, le Registre des copropriétés permet de faire un premier repérage des copropriétés en besoin d'une amélioration de leur performance énergétique en filtrant les copropriétés immatriculées par leur taille, période de construction et taux d'impayés. Toutefois, une analyse plus détaillée de l'état du parc nécessite un croisement avec d'autres bases de données, ainsi que la prise en compte de données récoltées sur le terrain. Des données de terrain permettent notamment d'apporter des renseignements sur le nombre des copropriétés ayant déjà réalisé des travaux de rénovation énergétique.

Un bon exemple peut être l'approche choisie par l'Agence parisienne du climat. Dans le cadre d'une étude du parc de copropriétés chauffées au fioul à Paris, elle a souhaité connaître plus en détail les sources d'énergie de chauffage des copropriétés parisiennes. L'agence a ainsi croisé les données du Registre des copropriétés avec des informations mises à disposition par les gestionnaires des réseaux de distribution de gaz et d'électricité, afin de connaître la répartition des copropriétés parisiennes par source d'énergie de chauffage. Visant une analyse à une échelle encore plus fine, l'ALEC Paris Terres d'Envol en Seine-Saint-Denis envisage de mettre un place un VOC qui combine les données de Mise à jour des informations cadastrales (Majic), le Registre des copropriétés et des données de terrain. Ce croisement permet d'identifier des éventuels indicateurs de fragilité au sein de la copropriété, de mieux connaître sa composition, ainsi que d'évaluer l'état de l'immeuble, grâce aux

données architecturales sur les matériaux des murs et de la toiture.

En manque d'un dispositif régional d'observation de la rénovation énergétique de l'habitat privé

En 2018, L'Institut Paris Region avait publié une étude en deux tomes sur la « Préfiguration d'un dispositif francilien partenarial de suivi et d'observation de la rénovation énergétique » qui recensait déjà les bases de données existantes permettant de suivre les dynamiques régionales de rénovation énergétique. L'analyse menée, mettait en avant les lacunes dans le suivi du nombre et surtout de la qualité des travaux engagés. Ce problème du recensement des travaux de rénovation énergétique concerne avant tout le parc privé, étant donné que les permis de déclarations de travaux ne permettent souvent pas d'isoler « les réhabilitations énergétiques parmi les travaux d'entretien-rénovation ». Même si on observe des initiatives d'observation des copropriétés qui se développent aux échelles territoriale et communale, c'est un dispositif de suivi à l'échelle régionale qui permettrait réellement d'évaluer l'évolution des dynamiques de rénovation énergétique par rapport aux objectifs fixés. Compte tenu de l'impact énergétique important des copropriétés franciliennes, qui représentent presque 40 % de la consommation énergétique du résidentiel, il est urgent d'intégrer un suivi plus systématique des copropriétés, ainsi que de leur potentiel de rénovation énergétique, dans les politiques de l'énergie et de l'habitat des acteurs franciliens.



ANNEXES

PETIT GLOSSAIRE DE LA COPROPRIÉTÉ

Lot de la copropriété

Il s'agit d'une partie privative individualisée d'une copropriété.

Lot principal

Les lots principaux incluent des logements, bureaux ou commerces. Ils se différencient des lots annexes en forme de parking ou cave.

Lot d'habitation

Les lots d'habitation comptent uniquement les lots servant comme logement, excluant d'autres types de lots principaux.

Habiter Mieux

Géré par l'Agence nationale de l'habitat, le programme national Habiter Mieux accompagne, techniquement et financièrement, les ménages modestes dans la réalisation de travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique de leur logement. Il existe une aide spécifique Habiter Mieux Copropriété qui peut être attribuée au syndicat des copropriétaires pour les copropriétés dites « fragiles », c'est-à-dire ayant un taux d'impayés compris entre 8 % et 25 %, et construites avant 2001. Sont éligibles aux subventions des programmes de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %.

Copropriétés potentiellement fragiles

L'Anah et le Ministère du Logement ont défini des indicateurs de fragilité pour les copropriétés et les évaluent en leur attribuant des notes allant de A à D. Les critères sélectionnés portent sur la situation socio-économique des occupants et des propriétaires, l'état du bâti et le taux de vacances de longue durée.

Cotation de l'Anah

Copropriétés de famille A : pas fragiles

Copropriétés de famille B : à surveiller

Copropriétés de famille C : potentiellement fragiles

Copropriétés de famille D : potentiellement très fragiles

Registre national d'immatriculation des copropriétés

Géré par l'Anah, le Registre des copropriétés vise à recenser les copropriétés existantes et accéder à un nombre de données techniques et financières par copropriété immatriculée. Le formulaire d'immatriculation est rempli par le représentant légal de la copropriété, généralement le syndic. Depuis 2016, l'immatriculation des copropriétés est devenue une obligation légale.

LISTE DE RÉFÉRENCES

- ADEME, *Les systèmes de chauffage et d'eau chaude collectifs*, mars 2015.
- Anah, *Bilan Habiter Mieux par département*, 2017 ; 2018.
- Anah, *Le Registre des copropriétés : Panorama des copropriétés de la Région Île-de-France*, données actualisées le 30 juillet 2019.
- APC, *État des lieux du parc de copropriétés chauffées au fioul à Paris*, juillet 2019.
- APC, *Tableau de bord des données franciliennes du CoachCopro*, mai 2019.
- Communauté d'agglomération Cergy-Pontoise, *Programme local de l'Habitat 2016-2021 : Diagnostic approfondi sur les copropriétés*, octobre 2016.
- DRIEA Île-de-France, *Batistato*, version actualisée en septembre 2018.
- DRIEA Île-de-France, *Fiche repère Transition énergétique dans le bâtiment : « Rénovons dans un premier temps les passoires énergétiques (uniquement les classes F et G)! »*, Décembre 2017.
- DRIEA Île-de-France, *Rénovation énergétique des bâtiments en Île-de-France : des clefs pour comprendre les enjeux*, mars 2018.
- DRIEE Île-de-France, *Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie de l'Île-de-France*, 2012.
- DRIEE Île-de-France, *Le chauffage urbain en Île-de-France : Éléments pour la construction d'une vision partagée*, décembre 2012
- DRIHL Île-de-France, *Présentation du dispositif de veille et observatoire des copropriétés*, juin 2019.
- DRIHL Île-de-France, *Rénovation énergétique des logements en Île-de-France : 10 ans d'éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ) 2009-2018*, septembre 2019.
- Île-de-France Energies, *Cartographie de nos projets*. Disponible sur : <https://www.iledefranceenergies.fr/cartographie-de-nos-projets/>
- INSEE, *Les conditions de logement en Île-de-France*, n° 3, mars 2017.
- L'Institut Paris Region, *Note rapide : Résorber l'habitat indigne, un défi pour l'action publique en Île-de-France*, septembre 2019.
- L'Institut Paris Region, *Portrait des communes*, 27 juin 2016.
- L'Institut Paris Region, DRIEA Île-de-France, *Préfiguration d'un dispositif francilien partenarial de suivi et d'observation de la rénovation énergétique : tome I : Synthèse des réflexions, novembre 2018*. Réseau d'Observation Statistique de l'Énergie, Énergif : Base de données du ROSE, 2017. Disponible sur : <https://www.iau-idf.fr/cartographies-interactives/energif-rose.html>
- Réseau d'Observation Statistique de l'Énergie, *État des puissances et productions des réseaux de chaleur et de froid franciliens*, 2017.
- UNPI et SOLIHA, *Parc privé locatif et rénovation énergétique : 10 propositions pour l'éradication des logements énergivores*, octobre 2019.

Déployé dans le cadre du programme RECIF porté par Île-de-France Energies et financé par le dispositif des certificats d'économies d'énergie

Retrouvez toutes les monographies territoriales sur www.recif-copro.fr et sur www.arec-idf.fr

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

COORDINATION

Franziska Barnhusen,

département Énergie-climat

Chloé Gauquelin,
Île-de-France Énergies

RÉDACTION

Franziska Barnhusen

MAQUETTE

Agnès Charles

FABRICATION

Sylvie Coulomb



15, RUE FALGUIÈRE
75740 PARIS CEDEX 15
TÉL. : 01 77 49 79 89

contact.arec@institutparisregion.fr
www.arec-idf.fr



L'AREC EST UN DÉPARTEMENT DE **L'INSTITUT PARIS REGION**,
ASSOCIATION LOI 1901

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49