

# MONOGRAPHIE TERRITORIALE

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



## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

### #5 - ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DÉFENSE

MARS 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 de 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 syndics principaux du territoire. RECIF vise à informer les copropriétaires et gestionnaires de syndics 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.





## ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

### Une densité de grandes copropriétés la plus importante de la région après Paris

- On dénombre 1 057 copropriétés de 50 lots principaux ou plus sur le territoire de Paris Ouest la Défense. Plus des deux-tiers de ces grandes copropriétés ont été construites avant 1994 et près de la moitié datent d'avant la première réglementation thermique de 1974.
- 73 des grandes copropriétés immatriculées sur l'Établissement public territorial (EPT) comptent plus de 200 lots principaux. 57 % de ces très grandes copropriétés ont été construites antérieurement à la première norme de réglementation thermique.
- Bien que la rénovation énergétique du parc collectif privé soit un enjeu d'importance pour l'ensemble des onze communes de l'EPT, la rénovation des grandes copropriétés représente une problématique majeure pour les quatre communes suivantes : Neuilly-sur-Seine, Courbevoie, Rueil-Malmaison et Saint-Cloud.

### À Neuilly-sur-Seine un parc caractérisé par sa valeur immobilière élevée qui facilite la rénovation énergétique

- Le parc de grandes copropriétés de Neuilly-sur-Seine est le plus ancien du territoire. Son bon état s'explique par la valeur très élevée des immeubles et le taux important des propriétaires occupants dans les logements collectifs. Ces deux facteurs sont également favorables pour réduire les obstacles à la rénovation énergétique.

### Des grandes copropriétés en excellent état financier sur l'ensemble des communes de l'EPT

- Les copropriétés d'au moins 50 lots principaux de Paris Ouest la Défense se caractérisent très majoritairement par un équilibre financier sain. Ainsi, 80 % de ces grandes copropriétés affichent un taux d'impayés de charges inférieur à 15 %.

### À Nanterre un parc plus récent, mais des besoins de réhabilitation bien identifiés par la ville

- La ville de Nanterre a lancé déjà en 2001 un Programme d'intérêt général permettant de mettre à disposition des copropriétaires un accompagnement financier et technique pour les travaux de réhabilitation thermique. Ce dispositif « Nanterre Habitat Plus », animé par des conseillers de

l'association Soliha, a pris fin en août 2019, mais l'accompagnement des copropriétés se poursuit dans le cadre d'un POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété).

- Nanterre est également la ville où entre 2010 et 2015 le taux de construction neuf était le plus élevé du département. Cette production importante de logements collectifs neufs, pose un défi pour les copropriétés plus anciennes et non-rénovées. Elles risquent voir leur valeur immobilière se dégrader vis-à-vis le parc neuf.

### Une part importante de logements collectifs privés chauffés au fioul

- L'énergie consommée pour le chauffage des logements collectifs privés situés sur les Hauts-de-Seine comprend une part de fioul plus élevée que dans les autres départements de la région. Cela s'applique aussi au parc collectif privé de Paris Ouest la Défense, les produits pétroliers représentent 12 % de l'énergie consommée pour le chauffage. En plus de l'isolation des immeubles datant des Trente glorieuses, une conversion vers des sources d'énergie plus durable permettrait, d'améliorer la maîtrise de la dépense énergétique.

## LES GRANDES COPROPRIÉTÉS DE PARIS OUEST LA DÉFENSE EN TROIS CHIFFRES



- Copropriétés de 50 lots principaux ou plus  
**1 057**
- Pourcentage du parc de grandes copropriétés construites avant 1994  
**65 %**
- Pourcentage de grandes copropriétés avec des impayés inférieurs à 15 %  
**80 %**

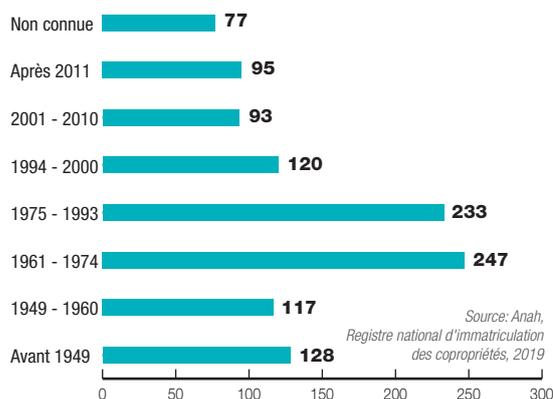
## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Le nombre de copropriétés de 50 lots principaux ou plus immatriculées sur le territoire de Paris Ouest La Défense s'élève à 1 057. Ces grandes copropriétés représentent ainsi 17 % de l'ensemble du parc de copropriétés du territoire. Au niveau départemental, le parc de Paris Ouest La Défense représente plus d'un tiers (37 %) des copropriétés de plus de 50 lots principaux, ainsi que 6 % des grandes copropriétés au niveau régional. Par conséquent, Paris Ouest la Défense est – après Paris – le territoire avec la plus grande densité de grandes copropriétés en Île-de-France.

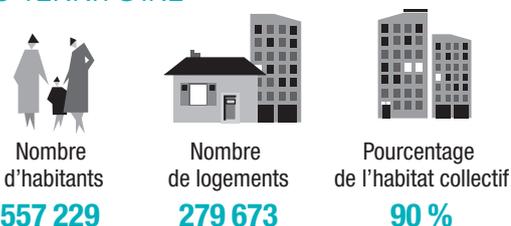
En termes de statut d'occupation du parc de logements de l'EPT, les propriétaires occupants représentent 42 % de l'ensemble du parc et 40 % du parc collectif privé datant d'avant 1990. Par conséquent, le taux très élevé de locataires privés (60 % du parc collectif privé) au sein des copropriétés de Paris Ouest La Défense peut représenter un frein à la rénovation énergétique du parc. Les propriétaires bailleurs sont souvent moins facilement mobilisables sur le sujet des économies d'énergie, dont ils ne bénéficient pas directement.

Parmi les grandes copropriétés immatriculées, on dénombre sur le territoire de Paris Ouest la Défense 76 copropriétés comptant plus de 200 lots principaux. Ces très grandes copropriétés sont concentrées dans des zones spécifiques et près de la moitié d'entre elles se situe sur les villes de Courbevoie et de Puteaux. Les copropriétés de plus de 200 lots principaux se caractérisent majoritairement par l'urbanisme des Trente glorieuses. 51 % des très grandes copropriétés datent de cette période.

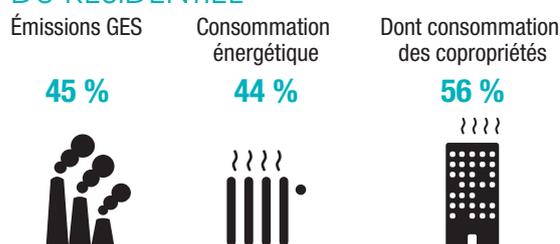
### Nombre de copropriétés d'au moins 50 lots principaux par dates de construction



### CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE



### IMPACT ÉNERGIE-CLIMAT DU RÉSIDENTIEL



Sources : Rose, 2015, L'Institut Paris Region, 2016

Sur l'ensemble du parc de copropriétés d'au moins 50 lots principaux, 44 % ont été construites antérieurement à la première réglementation thermique de 1974. Ce sont même les deux-tiers qui datent d'avant 1994 et ne satisfont donc pas les exigences modernes de performance énergétique.



## LES ACTEURS D'ACCOMPAGNEMENT DÉJÀ PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE



Plusieurs acteurs et dispositifs ont été mis en place pour relever le défi de la rénovation énergétique des copropriétés sur le territoire de Paris Ouest la Défense. Ils sont pour la plupart opérationnels seulement depuis 2019 ; ils proposent un accompagnement des copropriétés et soutiennent les communes dans la mobilisation des copropriétaires et plus généralement dans leurs politiques d'habitat et d'énergie.



Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019, l'Agence locale de l'énergie et du climat de Paris Ouest la Défense (ALEC POLD) propose aux acteurs de la copropriété des conseils personnalisés pour la maîtrise des consommations d'énergie. Pour les copropriétés souhaitant réaliser des travaux, l'ALEC de Paris Ouest la Défense propose un accompagnement individualisé des maîtres d'ouvrage (les porteurs de projet de travaux) ainsi que des solutions adaptées à chaque situation. Le cas échéant, l'agence peut orienter les particuliers vers d'autres acteurs de proximité aux compétences complémentaires ainsi que vers les dispositifs de financement existants.



L'ALEC POLD a également déployé en 2019 la plateforme territoriale de la rénovation énergétique des copropriétés CoachCopro. CoachCopro est un dispositif d'accompagnement coordonné par l'Agence parisienne du climat (APC) pour accélérer la rénovation énergétique des copropriétés. Il assure l'interface entre les copropriétaires, le syndic, les artisans et les pouvoirs publics par l'intermédiaire des ALEC. L'APC a

également mis en place un Observatoire CoachCopro qui réalise un suivi quantitatif et qualitatif des rénovations énergétiques enregistrées sur la plateforme. En 2019, plus de 3 400 copropriétés franciliennes étaient enregistrées sur CoachCopro.



PARIS.HAUTS DE SEINE.VAL D'OISE

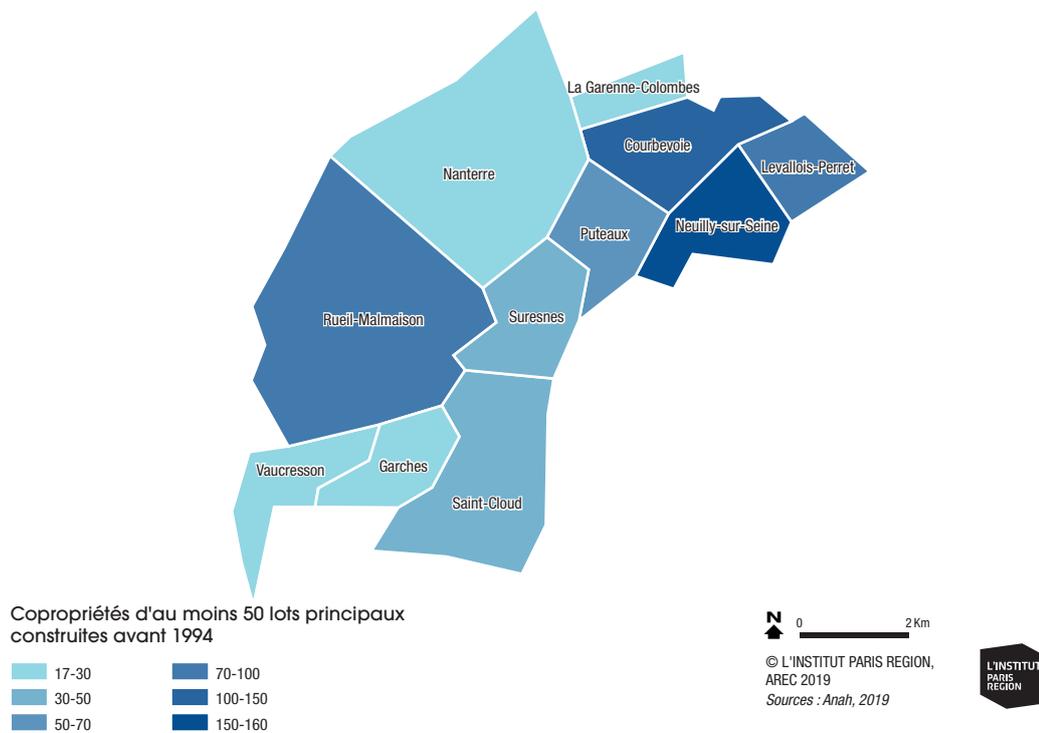
Le mouvement Solidaires pour l'habitat (Soliha) est une association spécialisée dans l'amélioration de l'habitat qui intervient dans les départements des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise. Soliha apporte un service de conseils administratif, technique et financier à destination des copropriétaires. Sur le territoire de Paris Ouest la Défense, Soliha a été particulièrement engagé dans les opérations de réhabilitation du parc privé menées sur la ville de Nanterre, notamment dans le cadre du Programme d'intérêt général « Nanterre Habitat Plus ».



Île-de-France Energies a pour mission de lutter contre la vulnérabilité énergétique des Franciliens grâce à son offre de rénovation énergétique dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergies des copropriétés. La société d'économie mixte propose des services clés en main tout au long du projet de rénovation, comprenant l'audit, le programme de travaux, les plans de financement et le suivi de chantier. En tant que société de tiers financement, l'opérateur d'initiative publique finance également les travaux de rénovation énergétique et préfinance les aides collectives et individuelles généralement versées à l'issue des travaux.

## LES ZONES PRIORITAIRES

La densité des grandes copropriétés sur le territoire de Paris Ouest La Défense

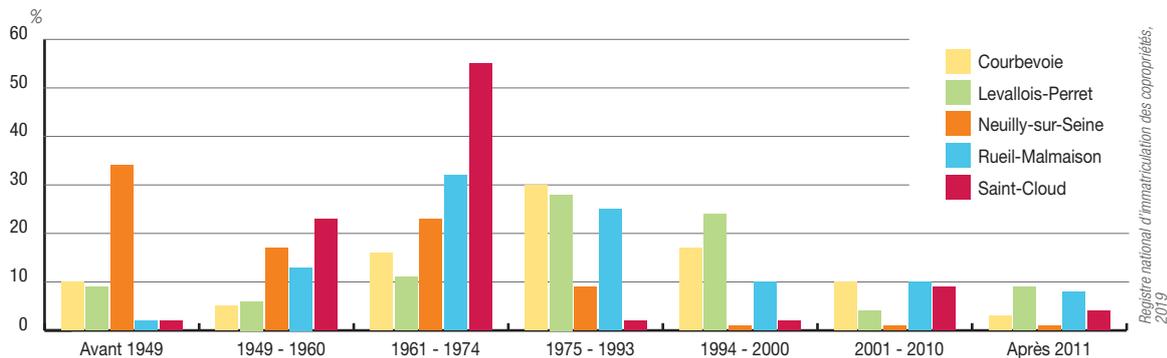


Compte tenu du fait que Paris Ouest la Défense est un des territoires franciliens où se situe le nombre le plus important de grandes copropriétés, la rénovation énergétique du parc collectif privé est un enjeu important pour l'ensemble des onze communes de l'EPT. Cependant, le nombre de grandes copropriétés construites avant 1994 est particulièrement élevé dans les communes de Neuilly-sur-Seine, Courbevoie et Rueil-Malmaison.

À Saint-Cloud, bien que le nombre total de grandes copropriétés soit moins important comparé à ces trois autres communes, plus de 80 % du parc de copropriétés de plus de 50 lots principaux datent d'avant 1975 et donc d'avant la première réglementation thermique. C'est sur ces quatre villes que l'amélioration de la performance énergétique des copropriétés représente une problématique majeure.

Commune	Nombre de copropriétés immatriculées (50 lots ou plus)	Copropriétés construites avant 1994 (50 lots ou plus)	Copropriétés ayant réalisé des travaux (50 lots ou plus)	Part propriétaires occupants (tous logements confondus)	Part locatif privé (tous logements confondus)
<b>Communes où la rénovation des grandes copropriétés est un enjeu majeur</b>					
Neuilly-sur-Seine Gagny	187	159	114	50 %	45 %
Courbevoie	231	148	121	42 %	37 %
Rueil-Malmaison	132	93	73	52 %	26 %
Saint-Cloud	51	39	31	51 %	34 %
<b>Communes où la rénovation des grandes copropriétés est un enjeu important</b>					
Levallois-Perret	125	73	66	35 %	45 %
Puteaux	91	59	48	38 %	33 %
Suresnes	76	35	39	37 %	29 %
Nanterre	75	27	29	26 %	25 %

## Périodes de construction - Communes prioritaires Pourcentage de copropriétés d'au moins 50 lots principaux



### À Neuilly-sur-Seine le parc le plus ancien et le plus cher du territoire

Neuilly-sur-Seine détient le parc de copropriétés le plus ancien de l'EPT avec un tiers des grandes copropriétés datant d'avant 1949. En plus de son ancienneté, l'habitat collectif de Neuilly-sur-Seine se distingue par la valeur particulièrement élevée des immeubles. La valeur immobilière importante peut faciliter le déclenchement d'investissements dans la réhabilitation thermique des immeubles qui sont généralement déjà bien entretenus. Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville précise que les coûts d'entretien « sont d'autant plus facilement pris en charge que l'immeuble est cher ». Le taux élevé de propriétaires occupants dans les immeubles collectifs permet également de faciliter la prise de décision en faveur d'une rénovation énergétique.

### Une construction massive entre les années 1960 et 1990

Sur les autres communes identifiées comme prioritaires, les grandes copropriétés ont majoritairement été érigées entre les années 1960 et 1990. La ville de Saint-Cloud est exceptionnelle à cet égard, étant donné que plus de la moitié de ses copropriétés de 50 lots principaux ou plus ont été construites en seulement quinze ans entre 1961 et 1974, c'est-à-dire antérieurement à la mise en place des premières normes de réglementation thermique.

### Un parc de grandes copropriétés en excellent état financier

Le parc de grandes copropriétés des communes de Paris Ouest la Défense est en très bon état financier. 80 % des copropriétés de plus de 50 lots principaux affichent un taux d'impayés inférieur de 15 %, c'est-à-dire un taux d'impayés faible. En raison du bon équilibre financier, les copropriétaires de l'EPT ont facilement accès aux aides financières et à des prêts collectifs pour financer la rénovation énergétique, notamment des parties communes de la

copropriété. Le taux de copropriétés avec des impayés très faibles est particulièrement élevé sur la ville de Saint-Cloud. Cependant, on observe quelques copropriétés potentiellement fragiles sur les communes de Puteaux, Neuilly-sur-Seine et Courbevoie. Sur ces trois communes, une cinquantaine de grandes copropriétés affichent un taux d'impayés supérieur à 25 %.



A. Davlety/L'Institut Paris Region

## VILLE DE NANTERRE

La ville de Nanterre poursuit depuis les années 1990 une politique active de réhabilitation de son parc de logements collectifs privés. Plusieurs opérations à destination des copropriétés se sont succédées sur la ville, notamment des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et des Plans de sauvegarde.

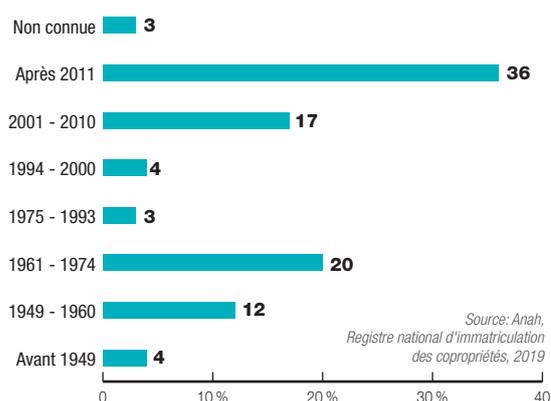
### Les problématiques de réhabilitation de l'habitat privé déjà bien identifiées par la ville

Bien que la majorité du parc de grandes copropriétés ait été construit bien plus récemment que dans les autres communes du territoire – seulement 39 % des copropriétés d'au moins 50 lots principaux datent d'avant 1994 – un nombre important de copropriétés de petite et moyenne taille (de 10 à 49 logements) sont des constructions anciennes très énergivores. Elles sont en partie occupées par des ménages modestes et représentent donc des risques de précarité énergétique. De plus, le PLU de Nanterre estime en 2015 qu'environ 1 000 logements du parc privé sont potentiellement indignes. L'habitat indigne ou dégradé concerne majoritairement les copropriétés de petite taille. Les copropriétés identifiées comme potentiellement indignes ou dégradées dans la convention entre la ville et l'Anah sur le Programme d'intérêt général, mené de 2014 à 2019, comptaient entre 4 et 35 logements. L'intervention régulière de la ville pour la requalification de son parc de logements privés a permis une bonne identification des copropriétés en difficulté et en besoin de rénovation.

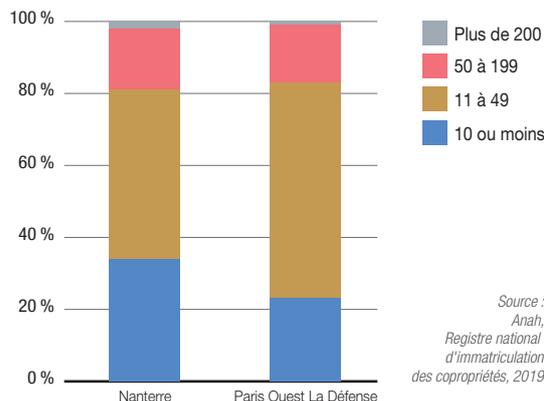
### Une ville active dans l'amélioration thermique du parc de copropriétés

Afin de rendre les charges plus maîtrisables pour les occupants, la ville de Nanterre, en coordination avec l'Anah, a créé en 2001 le Programme d'intérêt général « Nanterre Habitat Plus ». Le programme permettait à tous les propriétaires privés de bénéficier de conseils techniques et d'aides financières pour des travaux d'amélioration thermique. Depuis la première édition en 2001, le programme a été renouvelé trois fois et a ainsi duré jusqu'en août 2019. Entre 2001 et 2008, 1 341 logements ont été rénovés grâce à « Nanterre Habitat Plus » et à partir de 2009 la troisième édition du dispositif avait un objectif de 200 logements aidés par an. Parmi les logements rénovés, 60 % visaient une amélioration énergétique. Par ailleurs, le programme proposait un outil dédié aux copropriétés souhaitant « s'inscrire dans une démarche d'amélioration durable du bâti » (rénovation globale et gain énergétique important). Ces copropriétés, dont le nombre était limité à trois par an, pouvaient signer une convention avec la ville de Nanterre, afin de bénéficier d'un accompagnement personnalisé dans le cadre d'un plan patrimoine. La quatrième et dernière édition du dispositif a été renouvelée en 2014 et l'accompagnement animé par des conseillers de l'association Soliha. Les aides financières ont été proposées sous condition du respect d'un niveau minimum de performance thermique. Bien que le programme ait pris fin en août 2019, les copropriétés déjà accompagnées sous le dispositif continuent à être suivies dans le cadre d'un POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété).

#### Nanterre Pourcentage de copropriétés d'au moins 50 lots principaux par dates de construction

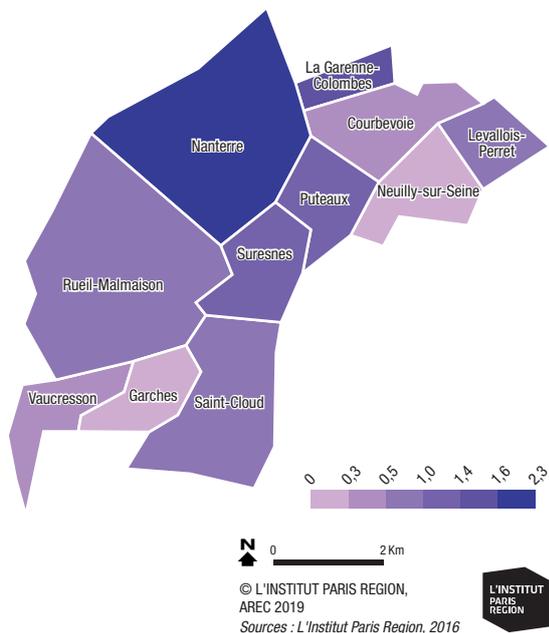


#### Nanterre Répartition des copropriétés par nombre de lots principaux



# DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION NEUVE ET DE RÉNOVATION

## Taux de construction annuel moyen 2010 - 2015



Dans son ensemble, l'EPT a affiché entre 2010 et 2015 un taux de construction moyen légèrement au-dessous de la moyenne francilienne (1 % sur Paris Ouest la Défense contre 1,2 % en moyenne en Île-de-France). Cependant, la ville de Nanterre se distingue des autres communes du territoire par des dynamiques importantes de construction neuve. Entre 2010 et 2015, le taux de construction de Nanterre s'élevait à 2,3 % et en 2015 le PLU de la ville montrait que Nanterre était même le « premier bâtisseur d'Île-de-France », représentant 15 % de la production de logements des Hauts-de-Seine. Une partie importante des logements construits était constituée de nouveaux logements collectifs en copropriété (plus d'un tiers des grandes copropriétés de la ville datent d'après 2011). Le parc de Nanterre étant ainsi divisé entre des immeubles construits dans les années 1960 ou 1970 et des copropriétés construites récemment, la rénovation thermique du parc plus ancien répond également à un enjeu de conservation de la valeur immobilière vis-à-vis des nouvelles constructions plus performantes.

### Un potentiel important d'aides insuffisamment mobilisées

Entre 2015 et 2018, 400 logements (logements collectifs et maisons individuelles) ont été subventionnés par le programme Habiter Mieux sur le territoire de Paris Ouest la Défense. Plus de la moitié de ces

logements rénovés, soit 238 logements, ont bénéficié des subventions en 2018. La majorité des logements subventionnés se situaient sur les villes de Nanterre (170 logements en 2018), et de Puteaux (63 logements rénovés en 2018). Ce chiffre est comparable aux autres territoires du département (pour comparaison, près de 370 logements subventionnés sur la même période sur les communes de Vallée Sud Grand Paris), mais très inférieur au nombre de logements atteints par le programme dans d'autres territoires de la petite couronne, notamment en Seine-Saint-Denis où en moyenne plus de 900 logements par EPT ont été rénovés entre 2015 et 2018.

### Une cartographie pour identifier les copropriétés pouvant bénéficier des aides de l'Anah

Afin d'estimer le potentiel des aides Habiter Mieux Copropriété sur le territoire, la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) des Hauts-de-Seine a réalisé en 2019 une localisation des « copropriétés potentielles pour obtenir une aide Habiter Mieux Copropriété » sur l'EPT. Cette cartographie permet d'identifier les copropriétés qui remplissent les conditions de subvention de l'Anah, c'est-à-dire celles construites entre 1949 et 2000 et ayant un taux d'impayés inférieur à 25 %, soit inférieur à 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots. Les copropriétés identifiées sont principalement situées au sud-ouest de l'EPT, sur les communes de Courbevoie, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et Puteaux.

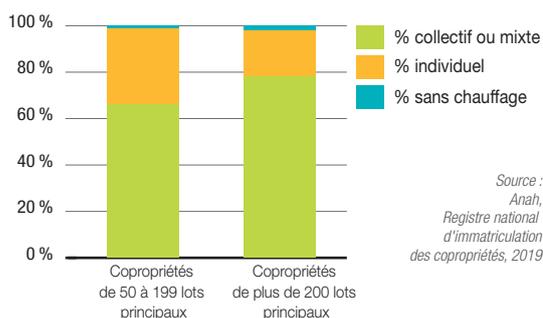


## LES MODES DE CHAUFFAGE DES COPROPRIÉTÉS

### Un enjeu d'identification des copropriétés chauffées au fioul

Convertir les systèmes de chauffage présents dans les grandes copropriétés du territoire vers des chaudières plus efficaces ou vers des énergies de chauffage plus durables, ne répond pas seulement à l'enjeu de transition énergétique de l'EPT, mais contribue également à la maîtrise des charges pour les occupants. Sur le territoire de Paris Ouest la Défense, la quantité de produits pétroliers consommés pour le chauffage des logements collectifs est plus élevée que la moyenne francilienne (9,5 %), mais proche de la moyenne du département (14 %). En raison du nombre important de logements anciens situés sur les Hauts-de-Seine (10 % des grandes copropriétés du département datent d'avant 1949 et 44 % d'avant 1975), on observe un nombre élevé de copropriétés chauffées au fioul domestique.

### Type de chauffage Paris Ouest La Défense



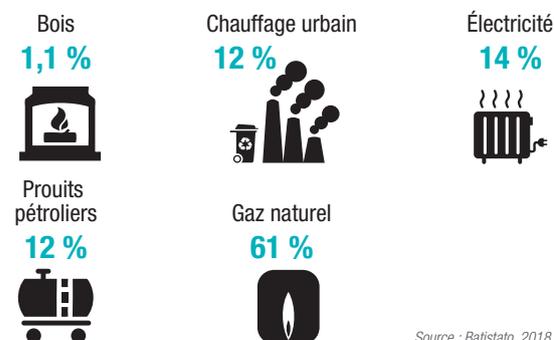
### Un montant de charges courantes important dans les grandes copropriétés en chauffage collectif

Les grandes copropriétés de Paris Ouest la Défense disposent pour la plupart d'un chauffage collectif, le taux de chauffage individuel étant particulièrement faible parmi les copropriétés de plus de 200 lots principaux. Une faible part de chauffage individuel, explique également le nombre plus faible de grandes copropriétés chauffées à l'électricité, comparé à l'ensemble des logements collectifs privés datant d'avant 1990 qui consomment 14 % d'électricité pour leur chauffage.

Le mode de chauffage impacte par ailleurs la dépense énergétique des ménages occupants. En moyenne, les charges courantes sont plus élevées dans les grandes copropriétés disposant d'un chauffage collectif que dans celles disposant d'un chauffage individuel. L'écart dans les charges annuelles est davantage élevé pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux. Dans les copropriétés de très grande taille les copropriétaires avec un chauffage

### QUANTITÉ D'ÉNERGIE CONSOMMÉE POUR LE CHAUFFAGE

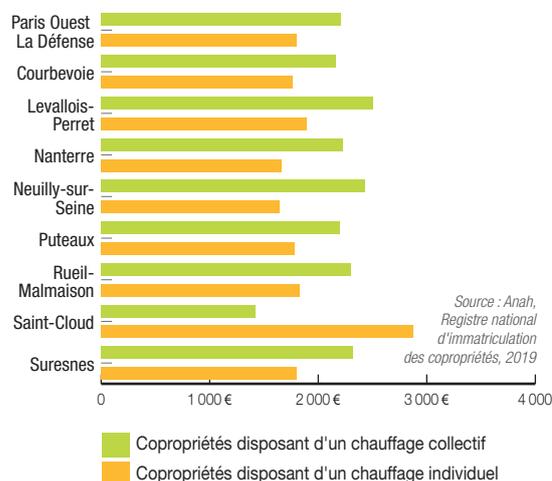
Logements collectifs privés construits avant 1990 par source d'énergie (en MWh d'énergie finale)



collectif paient en moyenne 718 € de plus que dans les copropriétés en chauffage individuel. Dans les copropriétés de 50 à 199 lots principaux, cet écart si situe à 400 €. Un chauffage collectif combiné avec des immeubles mal isolés datant des années 1970, situation qu'on retrouve dans les grandes copropriétés de l'EPT, rend souvent peu maîtrisable la dépense énergétique. Une réhabilitation globale de ces immeubles, permettrait ainsi de réduire des vulnérabilités énergétiques éventuelles.

La seule exception concerne la ville de Saint-Cloud où les copropriétés avec un chauffage individuel ont des charges courantes particulièrement élevées. Cela peut s'expliquer par un nombre plus important de copropriétés horizontales, qui ne sont pas distinguées dans le Registre des copropriétés. Ainsi, des copropriétés horizontales de structure pavillonnaire disposent d'un chauffage individuel et génèrent une dépense énergétique plus importante en raison de la taille importante du logement.

### Montant des charges courantes annuelles Copropriétés de 50 à 199 lots principaux



## 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

- Anah, *Convention de PIG « Nanterre Habitat Plus 4 »*, août 2014.
- Anah, *Détail du département des Hauts-de-Seine : 2019 – Trimestre 2*, Le Registre national d'immatriculation des copropriétés.
- Anah, *Données statistiques du territoire Île-de-France (Habiter Mieux)*, 2015 ; 2016 ; 2017 ; 2018.
- APC, *Tableau de bord des données franciliennes du CoachCopro*, mai 2019.
- DRIEA Île-de-France, *Batistato*, version actualisée en septembre 2018.
- L'Institut Paris Region, *Portrait des communes*, 27 juin 2016.
- Réseau d'Observation Statistique de l'Énergie (ROSE), *Énergif : Base de données du ROSE*, 2015. Disponible sur : <https://www.institutparisregion.fr/cartographies-interactives/energif-rose.html>
- Mairie de Nanterre, PACT Hauts-de-Seine, *Nanterre Habitat Plus : Présentation du Programme d'intérêt général (PIG)*, 2009. Disponible sur : [http://www.assisespourlaville-nanterre.fr/ressources/pdf/ressources/presentation\\_nh.pdf](http://www.assisespourlaville-nanterre.fr/ressources/pdf/ressources/presentation_nh.pdf)
- Nanterre Habitat Plus, *Présentation de l'opération*, Disponible sur : <http://www.nanterrehabitatplus.org/l-operation-nanterre-habitat-plus/presentation-de-l-operation>
- Ville de Courbevoie, *Plan local d'urbanisme de Courbevoie : Exposé du diagnostic*, septembre 2010.
- Ville de Nanterre, *Plan local d'urbanisme : Rapport de présentation*, décembre 2015.
- Ville de Neuilly-sur-Seine, *Plan local d'urbanisme : Rapport de présentation*, novembre 2013.

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](http://www.recif-copro.fr) et sur [www.arec-idf.fr](http://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](http://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