

LES OBSERVATOIRES DES COPROPRIÉTÉS AU SERVICE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Webinaire / 13 avril 2021

Marie-Laure Falque Masset / Franziska Barnhusen



Quelques infos préalables



Vous pouvez poser des questions aux intervenants dans la section Questions/Réponses (Q&A)



Les présentations seront diffusées sur le site de l'AREC



Le webinaire est enregistré pour une diffusion en replay



Merci de bien penser à fermer micros et caméras

Le programme

10h00	Accueil et consignes Introduction : L'observation des copropriétés, quels bénéfices pour les collectivités? Marie-Laure Falque Masset, AREC IDF
10h15	Les besoins de rénovation énergétique des copropriétés franciliennes : Présentation de l'outil cartographique développé pour visualiser les enjeux de la rénovation des copropriétés en Île-de-France Franziska Barnhusen, AREC IDF
10h35	L'identification des copropriétés chauffées au fioul à Paris : Retour d'expérience sur le montage d'un dispositif d'observation des copropriétés chauffées au fioul pour orienter des actions d'accompagnement et de mobilisation des copropriétaires Benjamin Rougeyroles, Agence Parisienne du Climat
11h05	Temps d'échange avec les participants
11h20	Quels outils à disposition des collectivités locales pour monter un dispositif d'observation des copropriétés à l'échelle d'un territoire ? Retour d'expérience de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise sur le montage de son observatoire des copropriétés Adèle Olivier et Arsen Rudnytskyy, Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
11h45	Temps d'échange avec les participants
12h00	Fin du webinaire

L'OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS : QUELS BÉNÉFICES POUR LES COLLECTIVITÉS ?

Introduction par Marie-Laure Falque Masset / AREC Ile-de-France

Le programme CEE RECIF

- « **Rénovation des immeubles de copropriété en France** » sensibiliser les collectivités et les acteurs de la copropriété à la rénovation énergétique
- Piloté par Île-de-France Energies
- **Les territoires concernés:**
 - Île-de-France
 - Hauts-de-France
 - Nouvelle Aquitaine
 - Bordeaux Métropole
- **Toutes les ressources RECIF sont disponibles sur recif-copro.fr**



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

Programme RECIF : Les ressources

Comme Pierre, vous souhaitez **engager** des travaux dans votre **copropriété** ?

Formez-vous sur la rénovation énergétique

www.mooc-batiment-durable.fr

Inscrivez-vous gratuitement au MOOC!



La rénovation énergétique de votre copropriété



Guide à l'usage des syndicats de copro et des conseils syndicaux



Fiche projet



Fiche projet

Objectifs et bénéfices

Identifier les copropriétés, les quantifier et les qualifier

- Attendus : connaissance du parc, diagnostic à visée opérationnelle, animation d'un partenariat...
- Repérage des problématiques : caractéristiques du bâti, potentiel de rénovation, gestion, travaux, prix immobiliers, occupation, prise en compte de l'environnement
- Visées préventives (repérer avant la dégradation) ou curatives (repérer les ensembles déjà dégradés et mieux calibrer les interventions)

Assurer un suivi et évaluer

- Apprécier leur évolution (quantité et qualité des travaux)
- Veille renforcée dans les quartiers en politique de la ville

Mettre en place une politique d'accompagnement

- Mobiliser les expertises,
- Apporter un soutien financier,
- Fournir un appui technique
- Accompagnement des syndics, investigations approfondies sur la gestion et/ou les impayés
- Mesures particulières pour les copropriétés fragiles

Modalités de fonctionnement

Le partenariat et l'animation

- S'inscrire dans un panorama local parfois complexe et où les intervenants sont multiples : l'Etat, les collectivités, les opérateurs privés, les institutions, les professionnels, ... les priorités diverses et les opérations parfois imbriquées (lutte contre l'habitat indigne, opérations incitatives, renouvellement urbains...).
- Mettre autour de la table les acteurs locaux pour partager la connaissance et plus largement l'information.

La collecte des données

- C'est est un point crucial de l'observatoire.
- Cette étape doit être préfigurée en amont de la création de l'observatoire.

Le volet traitement et analyse de l'observatoire

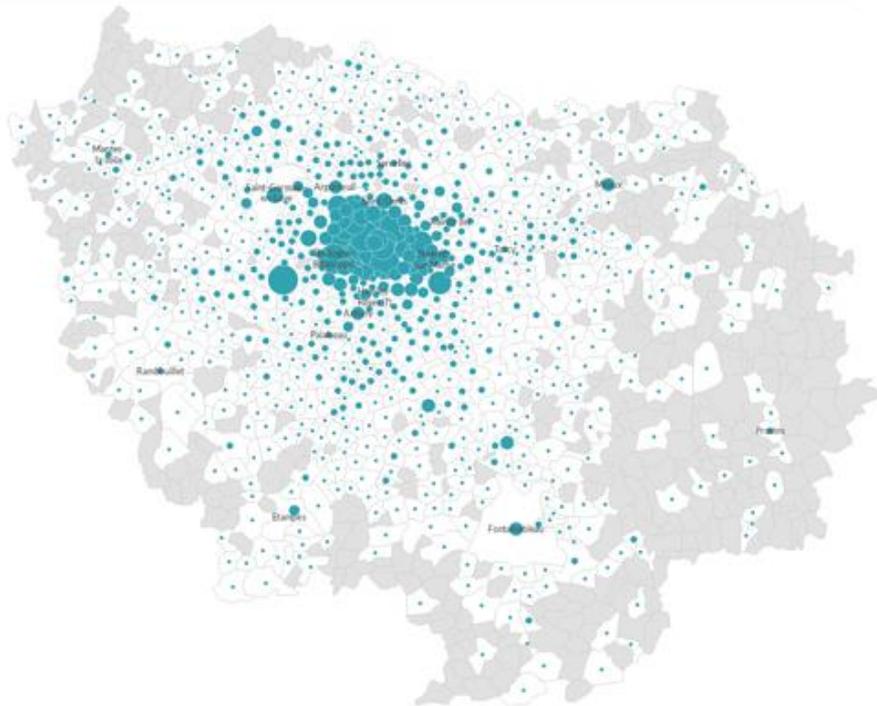
- Deux composantes indispensables : la statistique et l'expertise.
- Compétence en cartographie.

Les modalités d'actualisation de l'observatoire

- Fréquence de mise à jour du document de référence est un élément essentiel car elle demande un travail important par les équipes en charge d'animer cet outil.

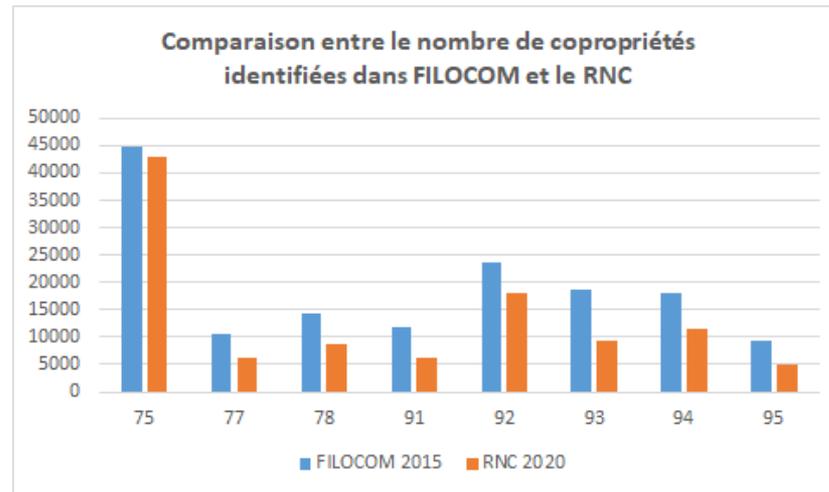
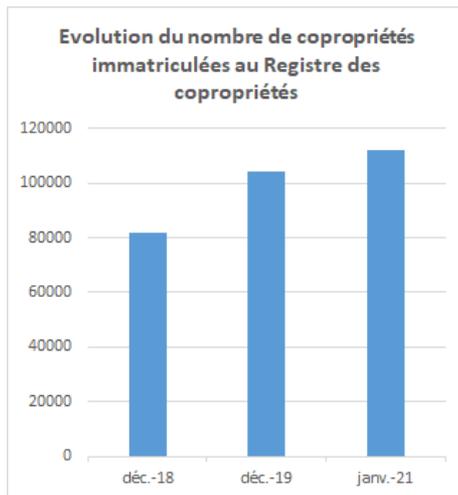
LES BESOINS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS FRANCIENNES

Franziska Barnhusen / Chargée de projets rénovation et transition énergétique



L'étude du parc de copropriétés menée dans le programme RECIF

- RECIF : améliorer la connaissance des territoires de l'état de leur parc des copropriétés
- Etude des données franciliennes du Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNC) de l'Anah
- Précisions sur le taux de couverture du registre :
 - Environ 150 000 copropriétés sont identifiées en Ile-de-France dans FILOCOM 2015, dont 112 000 immatriculées dans le RNC en janvier 2021

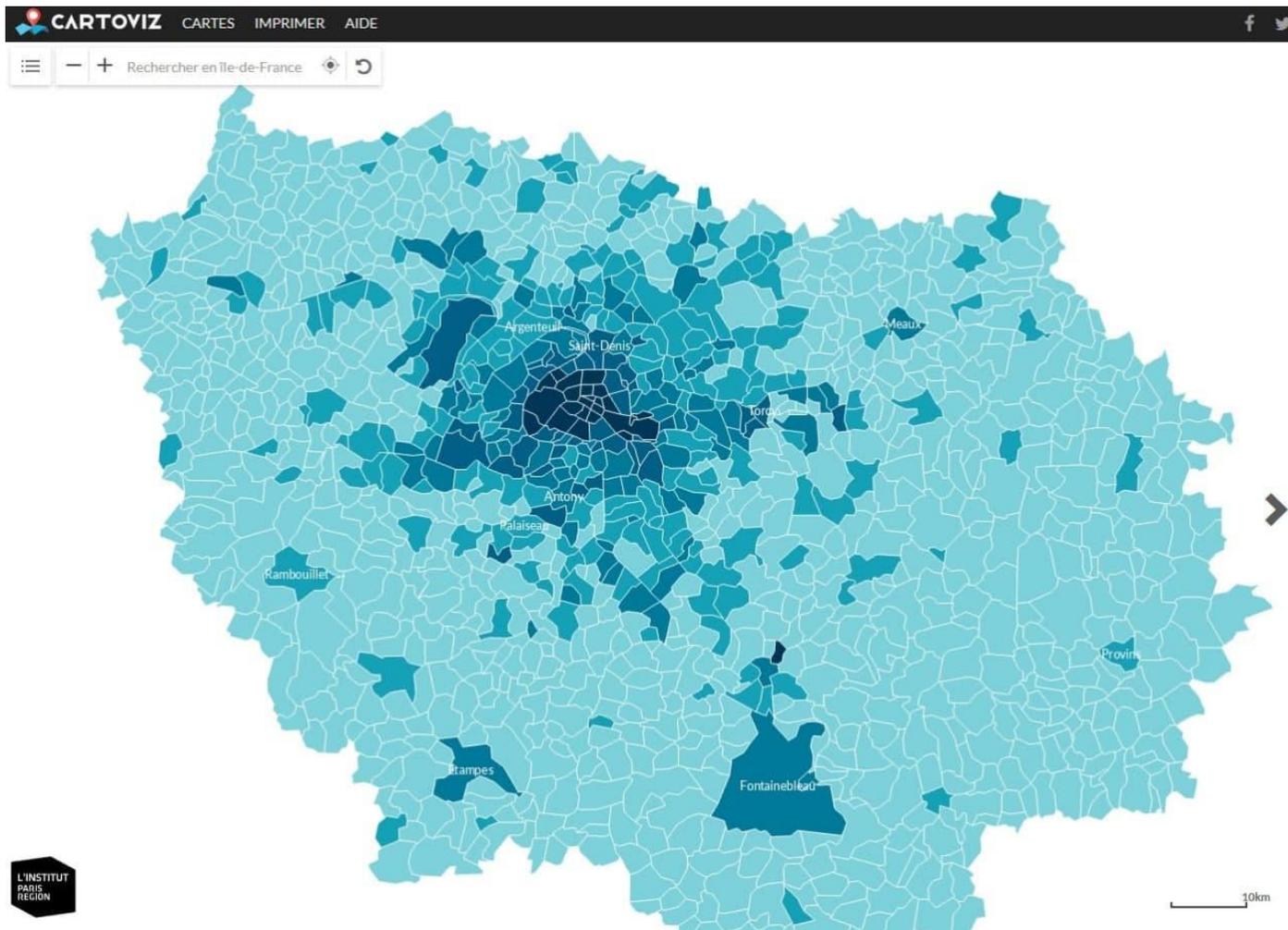


L'étude du parc de copropriétés menée dans le programme RECIF

- Pour aller plus loin dans l'analyse des besoins et dynamiques de rénovation énergétique :
 - Les données énergétiques du ROSE
 - Les informations de la DRIHL IDF sur les logements bénéficiaires du programme d'aides à la rénovation Habiter Mieux
- Les atouts d'une observation régionale de l'état des copropriétés
 - Donner aux collectivités un accès à des données harmonisées pour l'ensemble des territoires franciliens
 - Point de départ pour un suivi des évolutions du parc dans le temps
 - Complémentarité avec les dispositifs d'observations plus fins menés à l'échelle territoriale ou communale
 - Sensibiliser les collectivités à l'utilité des données locales du RNC



Présentation de la cartographie interactive



Les chiffres clés de l'enjeu de la rénovation des copropriétés en ÎdF

- **60%** des copropriétés construites **avant 1975** et donc avant la 1^{ère} norme thermique
- Les logements collectifs privés représentent **37%** de la consommation énergétique du résidentiel
- **9,5%** des logements collectifs privés chauffés au fioul
- **Près de 7 600** logements en copropriété ont bénéficié des aides aux travaux Habiter Mieux entre 2015 et 2019, repartis en **2 600** copropriétés
- **49%** des copropriétés affichent un taux d'impayés de charges **supérieur à 8%** et peuvent donc potentiellement bénéficier de la prime pour copropriétés fragiles

Enseignements des travaux sur la cartographie interactive

Retour sur les bases de données disponibles aujourd'hui :

- **Forces**

- Taux de couverture important du RNC avec des mises à jour régulières
- Données facilement accessibles pour les collectivités territoriales
- Données détaillées sur la composition de la copropriété, ainsi que sur son état financier et juridique – indicateurs pour repérer des signes de fragilité
- Utiles pour mener des campagnes ciblées envers les copropriétaires et les syndics

- **Points d'amélioration**

- Qualité du RNC dépend du syndic qui les renseigne (manque d'harmonisation pour les adresses, l'énergie de chauffage...)
- Données techniques sur la performance énergétique et le mode de chauffage trop peu renseignées
- Pas d'informations dans le RNC sur les travaux menés à l'échelle de l'immeuble
- Manque d'harmonisation de la qualification des travaux dans les données Habiter Mieux
- FILOCOM peut combler des lacunes sur les profils des habitants

Ressources complémentaires

Les monographies territoriales et régionales :

MONOGRAPHIE TERRITORIALE



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

#4 - COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
PARIS-SACLAY



MONOGRAPHIE TERRITORIALE



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

#6 - ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
PARIS TERRES D'ENVOI



MONOGRAPHIE TERRITORIALE



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

#7 - COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE PLAINE VALLÉE



MONOGRAPHIE RÉGIONALE



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS EN ÎLE-DE-FRANCE



Disponibles sur : <https://www.arec-idf.fr/nos-ressources/publications/>



OBSERVATOIRE COACHCOPRO

Retour sur l'identification des copropriétés chauffées au fioul



13 AVRIL 2021

PORTÉ PAR



1

Éléments de contexte

L'APC, l'agence de l'accélération de la transition énergétique

UN ACTEUR DE L'INGÉNIERIE TERRITORIALE DE PROXIMITÉ POUR

- METTRE EN ŒUVRE**
les politiques énergie-climat
- ACCOMPAGNER**
le changement
et les grandes transitions
- DÉVELOPPER**
un savoir-faire à l'international

NOS 52 ADHÉRENTS

- Entreprises
- Sociétés d'économie mixte d'aménagement
- Bailleurs sociaux
- Associations

NOS PUBLICS

- Particuliers et volontaires du climat
- Acteurs économiques
- Professionnels du bâtiment et de l'immobilier
- Décideurs locaux et internationaux

NOS MEMBRES FONDATEURS ET OBSERVATEURS



€ **2 M€**
de budget

25
personnes

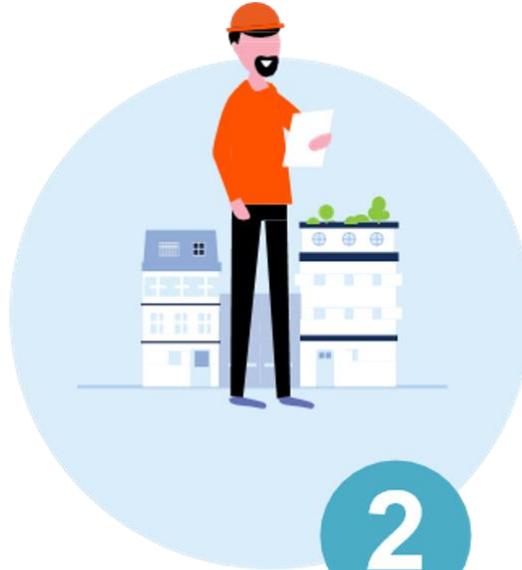
NOS VALEURS

- L'INTÉRÊT GÉNÉRAL**, un fondement essentiel
- LA NEUTRALITÉ**, un principe d'action
- L'OUVERTURE**, sur l'écosystème innovant et sur les sujets émergents
- DES ALLIANCES OPÉRATIONNELLES**, une ligne de conduite



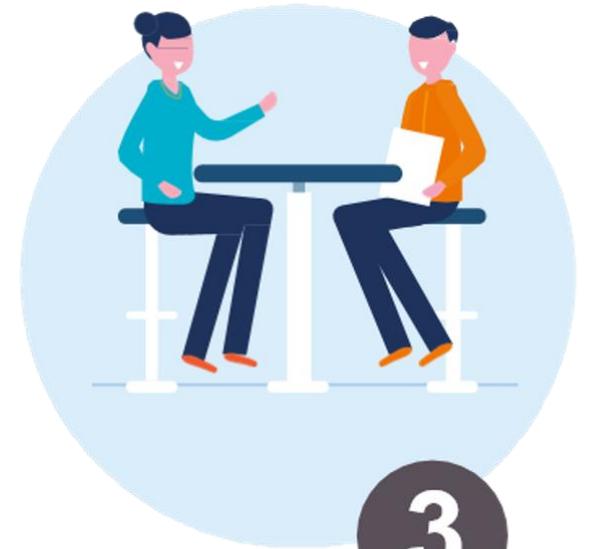
1

**Informer,
conseiller et
agir pour
le climat**



2

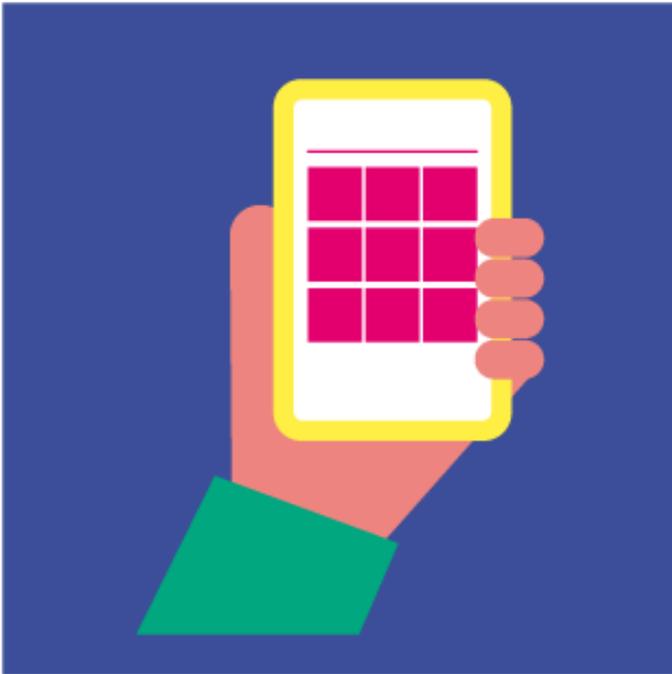
**Accélérer
la transition
écologique**



3

**Animer le
laboratoire de
la transition
énergétique**

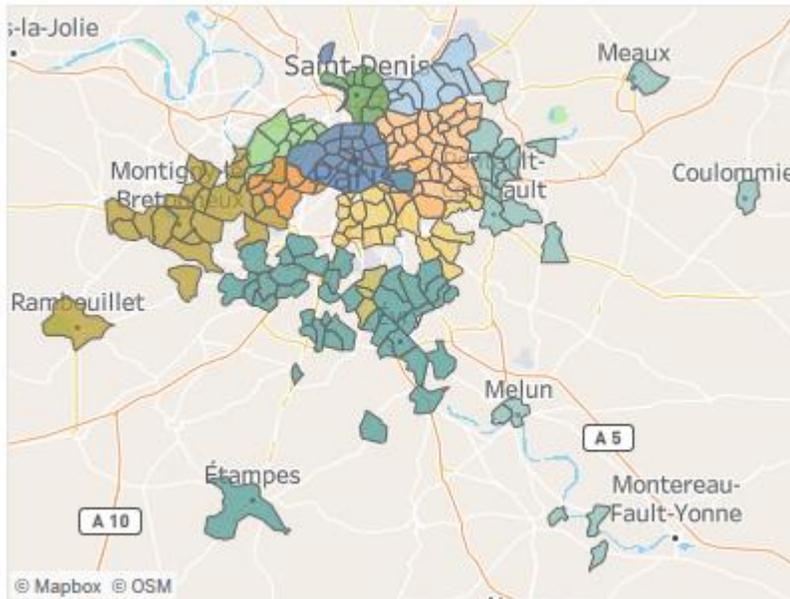
LA PLATEFORME COACHCOPRO



- ◆ L'accompagnement gratuit d'un·e conseiller·ère spécialisé·e
- ◆ Des outils pour mobiliser les copropriétés
- ◆ Des informations sur les aides financières adaptées et mobilisables
- ◆ Un annuaire web de professionnel·les qualifié·es
- ◆ Un espace commun à tous les acteur·rices du projet de rénovation de la copropriété

LES CHIFFRES CLÉS

4 727 copropriétés
220 911 logements



335 copropriétés
25 872 logements
242 779 366 € TTC

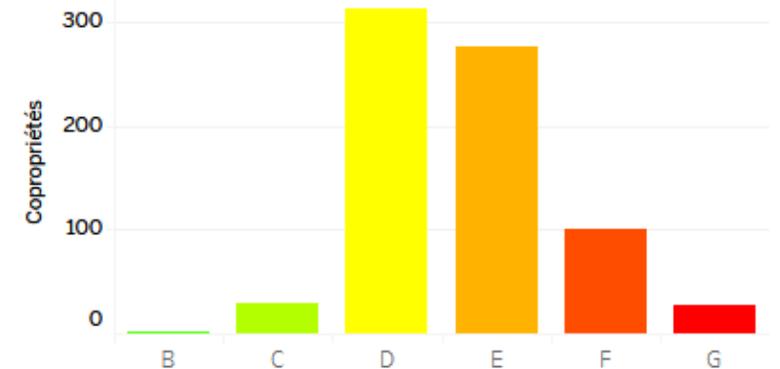
BBC Rénovation

60 copropriétés (104 kWh/m²/an)
10 copropriétés (80 kWh/m²/an)

Evolution moyenne des consommations

de 255,8 à 184,1 kWh/m²/an

Etiquette énergie avant travaux



Chiffres CoachCopro au 12 avril 2021

LES CHIFFRES CLÉS

Région

140 000 copropriétés
(2,7 M de logements)



20 000 €

Montant moyen par
logement pour une
rénovation globale



54 Mds €

Volume de prestation
approximatif pour la
rénovation de toutes les
copropriétés

1,3 fois le montant prévisionnel
du Métro du Grand Paris

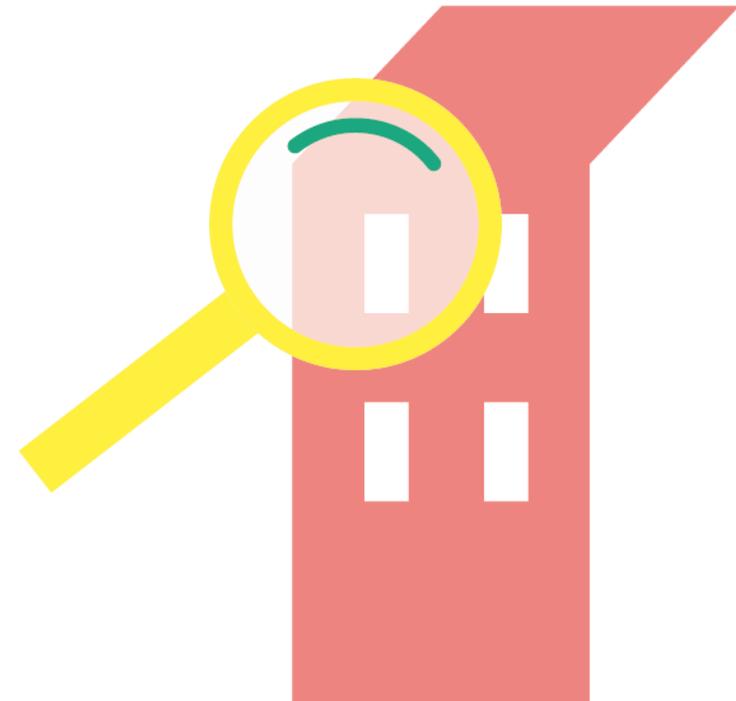
2

Etat des lieux des copropriétés chauffées au fioul à Paris

Etat des lieux des copropriétés chauffées au fioul à Paris

LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

- ◆ Améliorer la compréhension du parc parisien de copropriétés chauffées au fioul
- ◆ Elaborer des actions de sensibilisation et de mobilisation



Etat des lieux des copropriétés chauffées au fioul à Paris

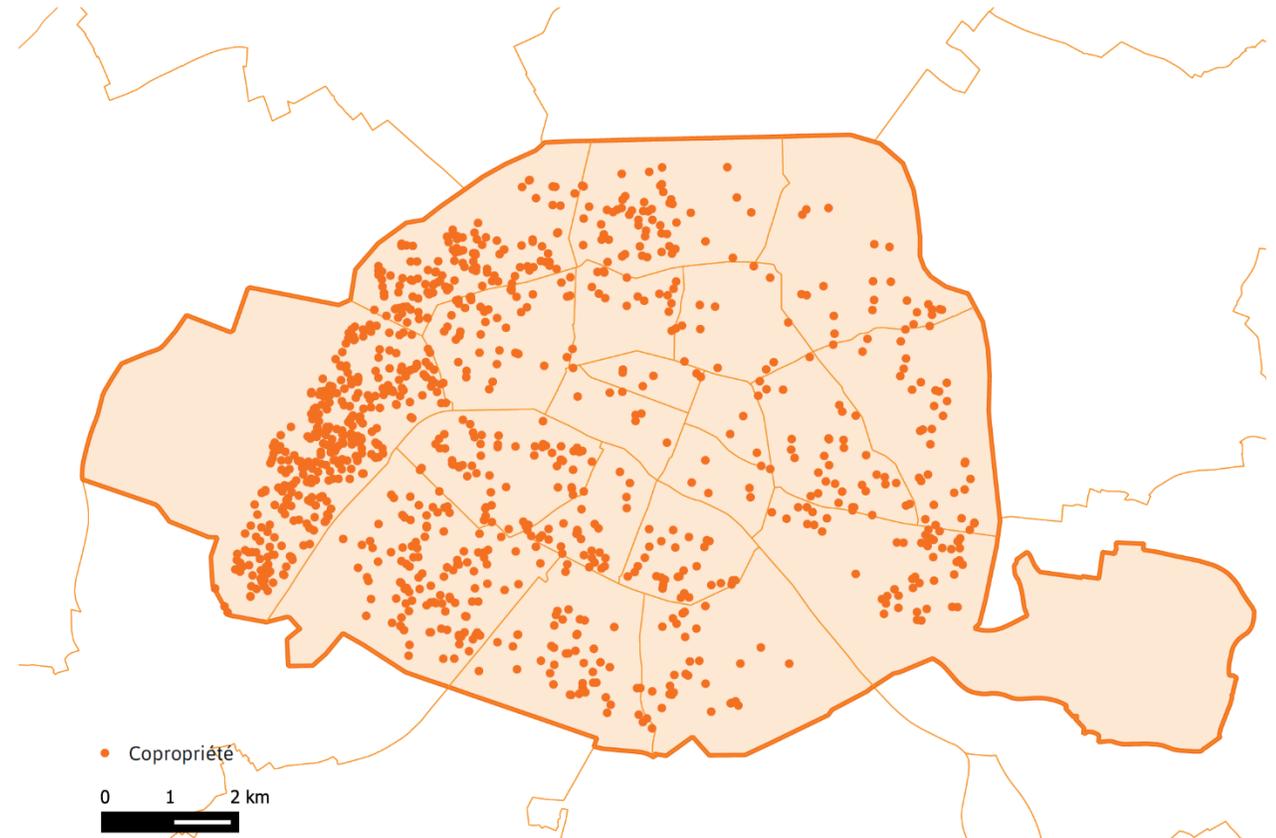
QUELLE MÉTHODE ?

Contexte territorial	Données statistiques	Données à l'adresse / la copropriété
<ul style="list-style-type: none"> - Plan Climat et ZFE - Air'Parif - Tracé du réseau de chaleur - Etudes de l'Apur sur les dynamiques de changement d'énergie - Echanges avec les distributeurs GRDF et CPCU 	<ul style="list-style-type: none"> - Modes de chauffage à l'IRIS - Revenus des ménages au carreau INSEE 	<ul style="list-style-type: none"> - Registre d'immatriculation des copropriétés - CoachCopro - Consommations de gaz annuelles - Enquête auprès des copropriétés et des syndic

Le parc de copropriétés parisiennes chauffées au fioul

UN ENSEMBLE ENCORE PRÉSENT SUR PARIS

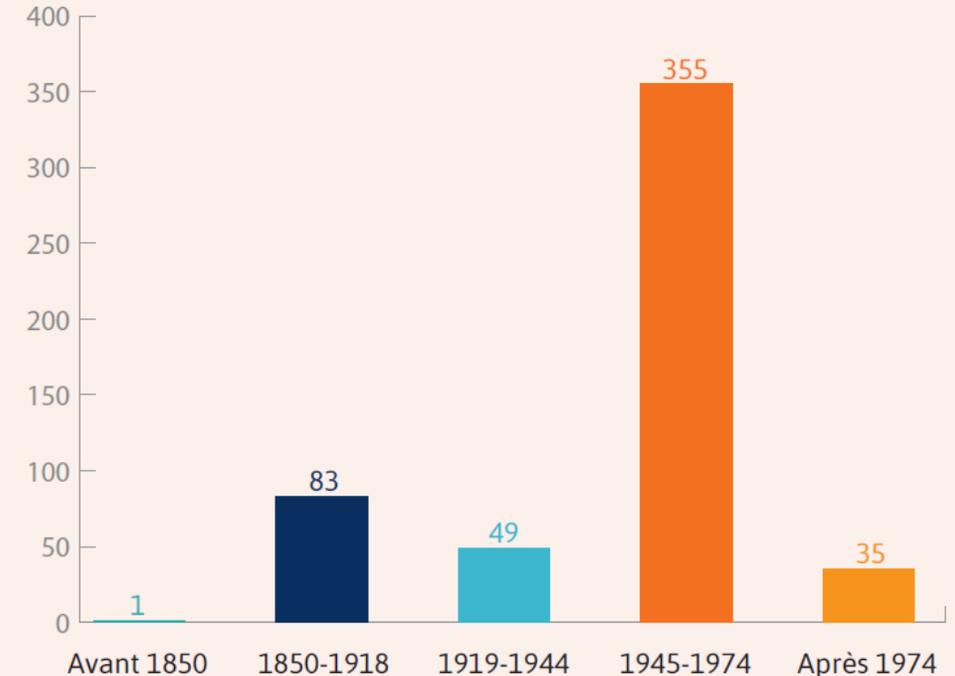
- ◆ 1250 copropriétés identifiées
- ◆ Estimation de **1 500 copropriétés** chauffées au fioul, soit environ **45 500 logements**
- ◆ Un parc qui se concentre dans l'ouest parisien



ETAT DU PAR CET DE LA CONVERSION

- ▶ Même ancienne, la chaudière est en bon état
- ▶ Coût des travaux de conversion élevé
- ▶ L'inertie au changement au sein de la copropriété est très présente
- ▶ Accentuée lorsque les copropriétaires ont les moyens d'assurer les dépenses de fioul
- ▶ La seule alternative est le gaz lorsque le réseau de chauffage urbain est trop éloigné, ce qui rajoute une réticence

FIGURE 5 :
Période de construction
des copropriétés
chauffées au fioul
Sources : RNC,
CoachCopro, 2018



3

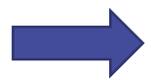
De l'état des lieux à l'action

Déploiement d'un plan d'action

Objectif Zéro Fioul 2030

DÉMARCHER

- ▶ Mettre en place une campagne de démarchage ciblée :
 - Mailing
 - Courriers aux syndicats
 - Boitage de courriers aux copropriétés



**Directement possible suite au travail
fin sur les données**

ANIMER

- ▶ Construire un argumentaire
- ▶ Partager des retours d'expérience
- ▶ Organiser des moments d'échange et de formation (copropriétaires, professionnels, syndicats)
- ▶ Former les équipes CoachCopro pour l'accompagnement des projets de conversion
- ▶ Favoriser le lien vers les solutions alternatives

Déploiement d'un plan d'action

Objectif Zéro Fioul 2030

AUJOURD'HUI

- ▶ 180 copropriétés parisiennes accompagnées par CoachCopro pour convertir leur chaudière fioul
- ▶ Entre 100 et 150 conversions par an à Paris

En 2020 : Même démarche sur les bornes de recharge en copropriété.





Merci.
www.coachcopro.com

CONTACT

Benjamin Rougeyroles
Responsable Observatoire CoachCopro
benjamin.rougeyroles@apc-paris.com

Webinaire sur les observatoires de la rénovation des copropriétés en Île-de- France – Quelques cartes sur la CACP

13 avril 2021

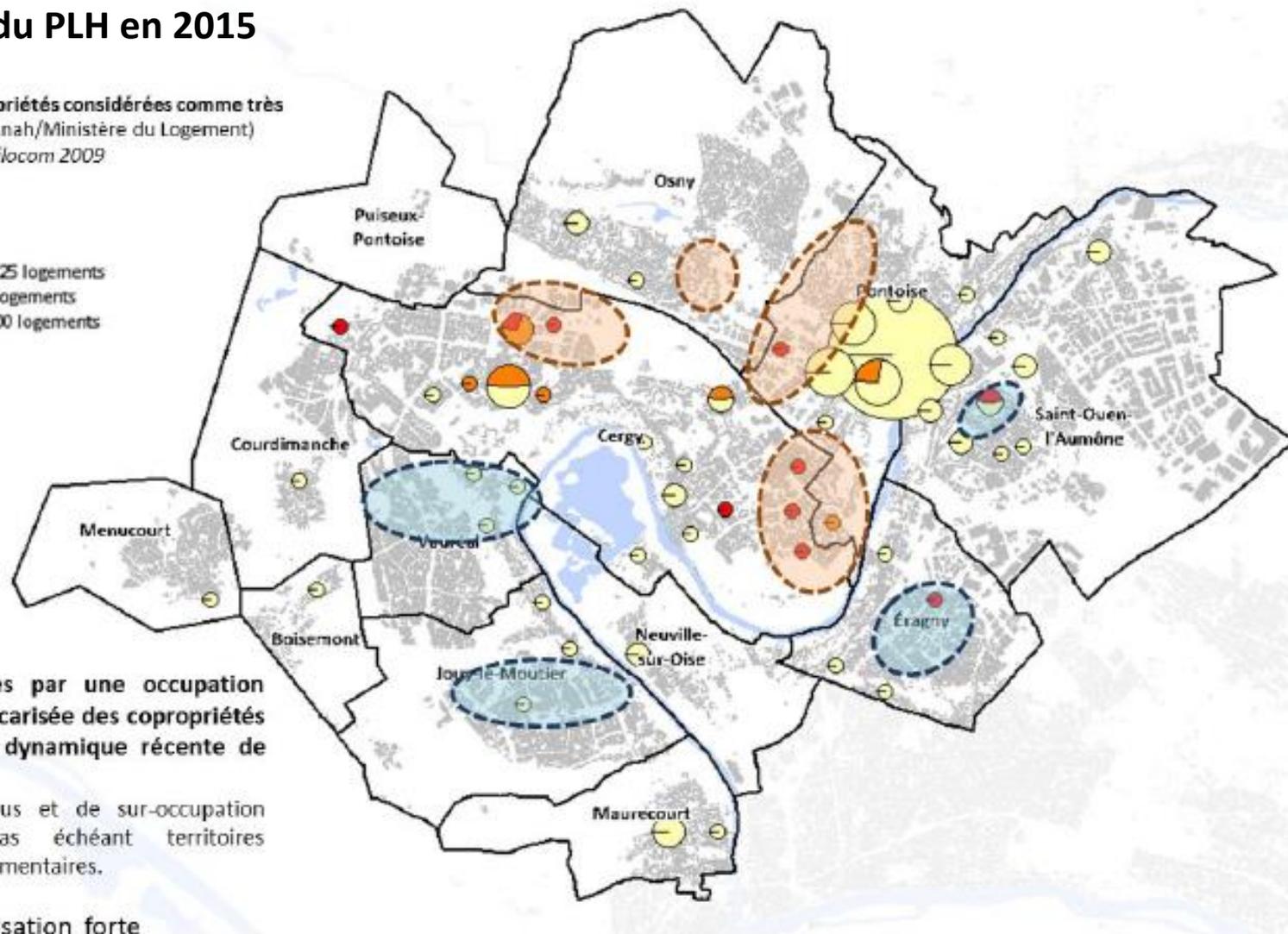
Le diagnostic du PLH en 2015

Nombre et taille des copropriétés considérées comme très fragiles (classées D selon l'Anah/Ministère du Logement)

Source : Anah/ML d'après Filocom 2009

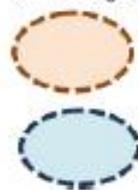


- Copropriétés de moins de 25 logements
- Copropriétés de 25 à 100 logements
- Copropriétés de plus de 100 logements



Quartiers concernés par une occupation particulièrement précarisée des copropriétés en 2013 et/ou une dynamique récente de précarisation

(en termes de revenus et de sur-occupation notamment). Le cas échéant territoires d'investigations complémentaires.

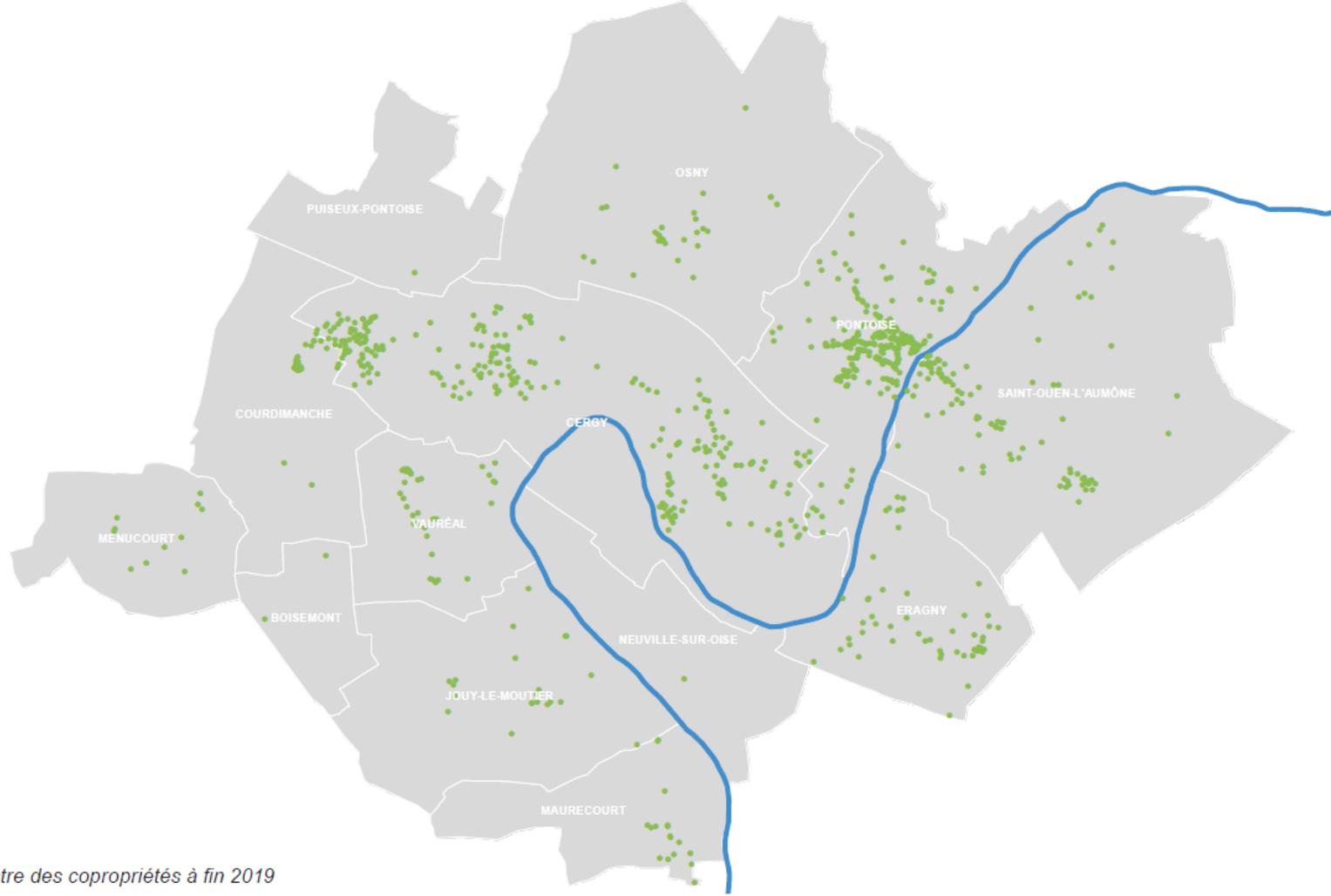


Précarisation forte

Précarisation relative

L'apport du registre des copropriétés

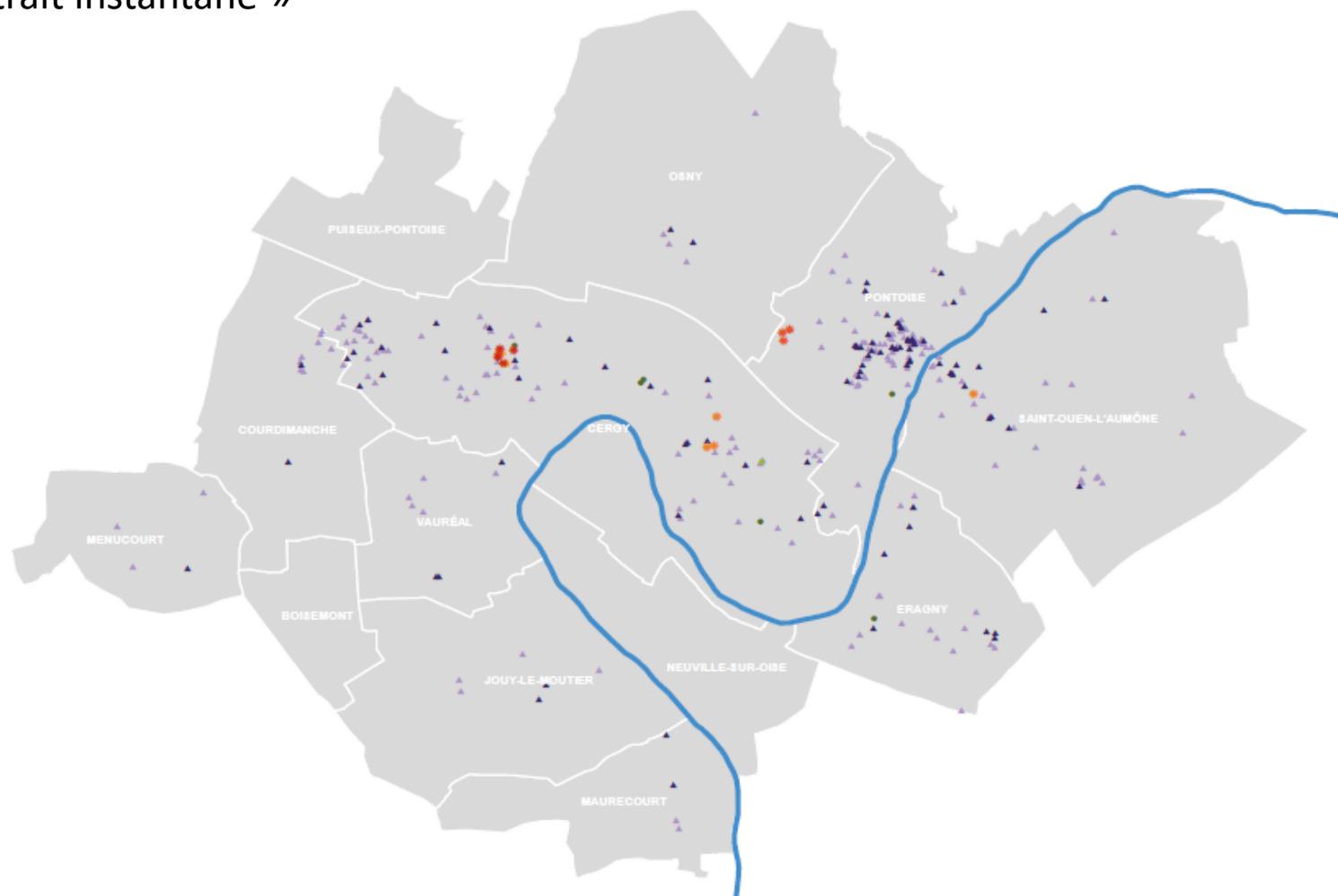
Localisation du parc en copropriété



Données Registre des copropriétés à fin 2019

Un besoin de suivi régulier et de repérage rapide des difficultés / évolutions

« Portrait instantané »



**Définition d'une copropriété fragile au sens de l'Anah : construite avant 2000, 75% de lots d'habitations en résidence principale, avec un taux d'impayés de l'année n-2 entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots et entre 8 et 15% pour celle de plus de 200 lots, étiquette énergétique entre D et G.*

Taille de la copropriété et taux d'impayés

Moins de 200 lots :

- ▲ Fragilité inquiétante
- ▲ Fragilité très inquiétante

Plus de 200 lots :

- Fragilité inquiétante
- Fragilité très inquiétante

Copropriétés déjà en dispositif :

- ★ POPAC
- ★ HM Copro
- ★ OPAH
- ★ Plan de sauvegarde

Données Register des copropriétés à fin 2019

Un besoin de travail approfondi permettant de dresser le portrait des copropriétés et de leurs problématiques potentielles dans leur diversité

Résultats des ateliers : identification des thématiques potentielles de fragilités et sources de données

DESCRIPTIF

Petites copropriétés

- Moins de 10 lots principaux d'habitation et au total inférieur à 15 lots principaux (y compris commerce/service) **Registre**
- Construction avant 1949 **Registre**

Grandes copropriétés

- Comportant plus de 50 lots principaux **Registre**
- Construites entre 1949 et 1974 **Registre**

ANALYTIQUE

Risque sur le bâti

- Charges élevées : copropriétés <=10 lots avec ascenseur ou > 10 lots avec ascenseur et chauffage individuel **Registre**
- Pas de fonds de travaux ou fonds insuffisant **Registre**
- Part importante de PO aux ressources sous 60% des plafonds HLM **Filocom**
- Part importante d'impayés **Registre**
- Présence d'un mandataire ad hoc **Registre**
- Risque avéré : arrêté de péril (**Registre** + **Communes**)

Risque d'indignité

- Suroccupation / suroccupation lourde **Filocom**
- Arrêté d'insalubrité **Registre** + **ARS**

Jeunes copropriétés

- Part importante de primo-accédants (fichier Crédit Foncier / **suivi de commercialisation** (type de prêt ou 1ère accession)
- Date de livraison récente **Registre** / **suivi de la production CACP**

Risque sur la gestion

- Gestion par un syndic bénévole **Registre**
- Copropriété non rattachée à un syndic depuis plus d'un an **Registre**
- Copropriété immatriculée par un notaire (pas possible de tester pour le moment) **Registre**

Environnement à faible attractivité

- Faiblesse des prix immobiliers / évolution à la baisse **Bien**
- Taux de mutation anormalement élevé ou anormalement faible **Bien**
- Sectorisation politique de la ville (QPV/quartiers de veille) Contours ministère + géolocalisation copros à partir du registre
- Pour plus tard : remontée des fichiers **police** ?

Problématique énergétique

- Construite avant 1974 **Registre**
- Montant de charges courantes élevé (à définir éventuellement en fonction du profil de la copropriété) **Registre**
- Montant dettes fournisseurs (à définir) **Registre**
- Classement énergétique : D ou en-dessous peu rempli pour le moment **Registre**

Prise de décision complexe

- Au moins dans une ASL /AFUL ou un syndicat secondaire (**Registre** à conforter avec **MAJIC** + terrain)
- Copropriété avec une part importante de logements sociaux (**Registre** : on voit si le syndic est un OPH / utiliser le fichier de suivi des ventes HLM de l'Etat / RPLS avec adresses doubles / **MAJIC**)
- Part importante d'investisseurs : part importante de PB (croisée avec date récente de construction ?) (**Filocom**) / **suivi de commercialisation**
- Part de lots de commerce supérieure ou égale à 50% **Registre**
- Anciens immeubles dédiés suivi CACP + terrain
- Anciens PSLA, Anciens LLI (à partir de 2026 **suivi CACP + terrain**)
- Nombre de bâtiments important : supérieur à 4 **Registre**

Encéphalogramme plat

- non réalisable avant plusieurs années de production du registre*
- Budget identique sur plusieurs années **Registre**
- Date de construction (à définir) **Registre**
- Pas de fond de travaux / pas d'évolution du montant du fond de travaux **Registre**

Un besoin de travail approfondi permettant de dresser le portrait des copropriétés et de leurs problématiques potentielles dans leur diversité

FOCUS SUR LA GESTION, LA COMMERCIALISATION ET L'IMMOBILIER

Les copropriétés récentes

CHIFFRES CLÉS

53%*
soit le **taux moyen d'investisseurs** dans les opérations neuves.

46%*
des propriétaires occupants **sont des primo-accédant.**

12,8%
Soit le **taux moyen d'impayé pour les copropriétés récentes.** Sur l'ensemble de l'agglomération, le taux moyen est supérieur avec 19,7%.

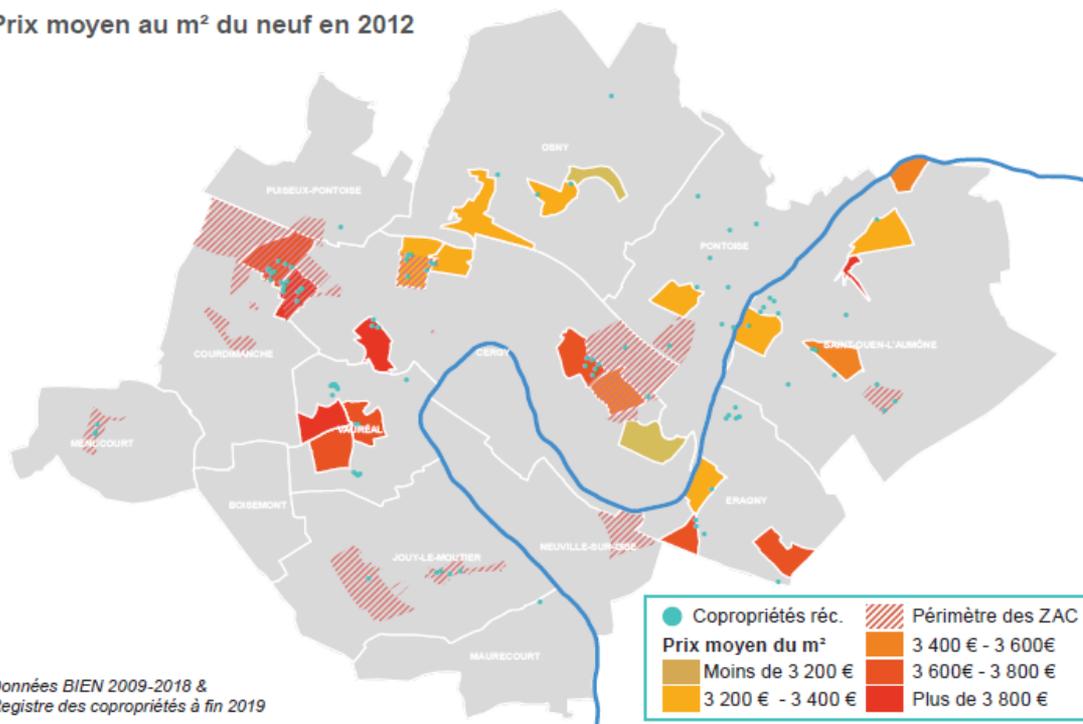
1,6%
Soit le **taux moyen d'épargne pour les copropriétés récentes.** Sur l'ensemble de l'agglomération, le taux moyen est plus important avec 9,3%.

Budget, taux d'épargne et taux d'impayé moyen par taille de copropriété

	Nb co-pro.	Budget moy. / lot princip.	Taux d'épargne	Taux d'impayé	Taux dettes fournis.
Moins de 5 lots	10	276 € ▼	0% ▼	36,8% ▲	27,8% ▲
Entre 5 et 10 lots	3	155 € ▼	0% ▼	15,1% ▼	33,7% ▲
10 - 50 lots	22	1 079 € ▼	1,6% ▼	12,4% ▼	14% ▼
50 - 200 lots	65	1 185 € ▼	1,8% ▼	11,8% ▲	9,4% ▼
Plus de 200 lots	1	888 € ▼	0% ▼	19,3% ▲	23,7% ▲

▲ ▼ ▲ lecture : la donnée est supérieure ou inférieure à l'ensemble des copropriétés.

Prix moyen au m² du neuf en 2012



3 523 €

Soit le **prix moyen au m² du neuf en 2012** dans les secteurs des copropriétés récentes.
CACP : 3 549 € / m².

2 802 €

Soit le **prix moyen de l'ancien en 2017** dans les secteurs des copropriétés récentes.
CACP : 2 633 € / m².

Les propriétaires sont, sur les dernières opérations de l'agglomération, **en majorité des investisseurs**. Cela pose bien sûr question sur leurs **implications futures dans la vie de la copropriété**. Il y a aussi une **part importante de primo-accédant (46%)**, qui ne connaît peut-être pas suffisamment le fonctionnement d'une copropriété.

Même si le taux d'impayé moyen est inférieur à celui de l'ensemble des copropriétés, il semble déjà relativement élevé pour des copropriétés de moins de 10 ans, avec en moyenne 11,6% d'impayé pour ces copropriétés. **Certaines copropriétés très récentes sont d'ailleurs au-delà des 30% d'impayés alors que les résidences ont été livrées après 2015** (Nausicaa - SOA, Symbiose - Eragny, Central Park - Pontoise). Par ailleurs, peu d'entre elles ont pour l'instant constitué un fond de travaux (18 copropriétés).

Données BIEN 2009-2018 & Registre des copropriétés à fin 2019

*données calculés sur les opérations dont le taux de commercialisation est supérieur à 50%

Un besoin de travail approfondi permettant de dresser le portrait des copropriétés et de leurs problématiques potentielles dans leur diversité

CHIFFRES CLÉS

792

Copropriétés immatriculés à fin 2019.
Soit un total de 35 822 logements.

38,4%

des copropriétés ont des premiers signes de fragilités, soit 304 copropriétés et 14 752 logements.

10,7%

des copropriétés sont mixtes privé et social, soit 85 copropriétés et 6 931 logements.

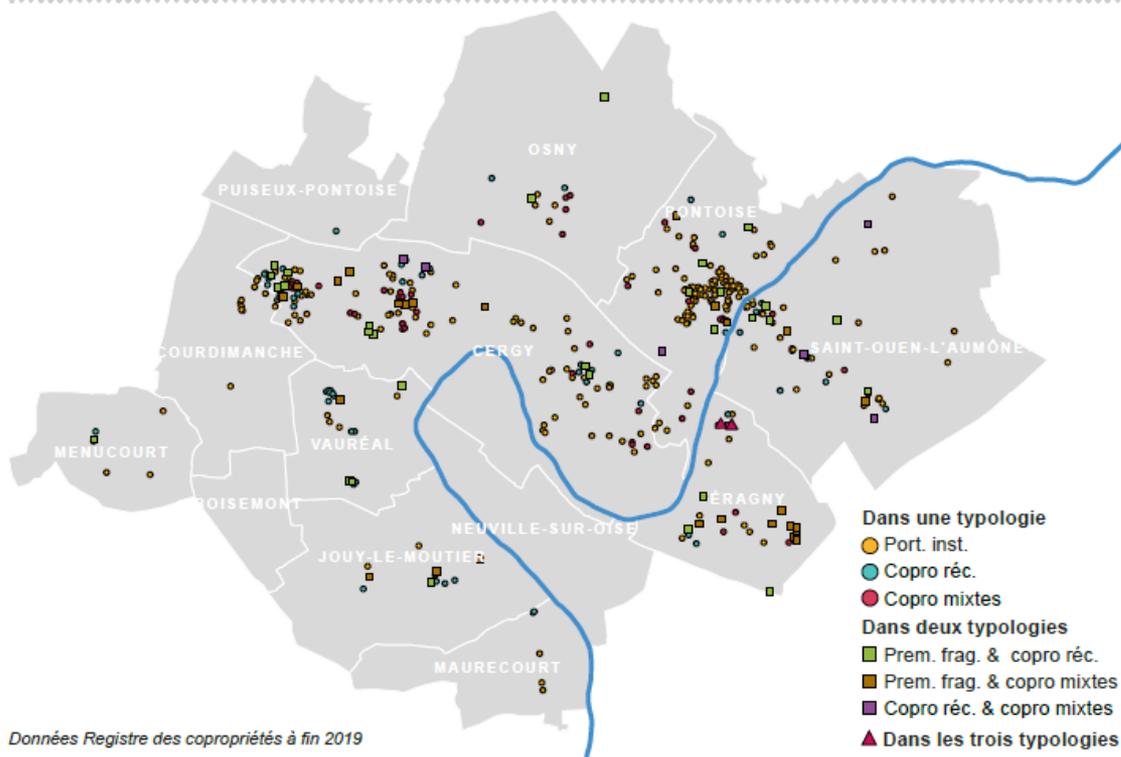
12,8%

des copropriétés sont des copropriétés récentes, soit 101 copropriétés et 6 841 logements.

Répartition des copro dans/hors famille

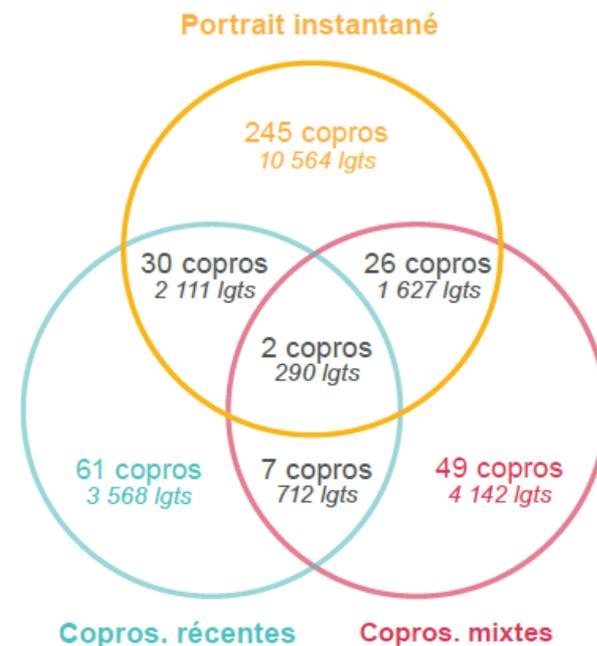


■ Dans au moins une typologie ■ Hors typologie



Données Registre des copropriétés à fin 2019

Répartition des copropriétés par famille



Un outil de partage : le Géoaggllo

