

MONOGRAPHIE TERRITORIALE

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



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

#1 - COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VERSAILLES GRAND PARC

OCTOBRE 2019

41.19.15



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 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.



RÉSUMÉ ET RECOMMANDATIONS



Le nombre de copropriétés de 50 lots principaux ou plus immatriculées sur le territoire de Versailles Grand Parc (VGP) s'élève à 354. Près de 60 % des grandes copropriétés de VGP ont été construites avant l'entrée en vigueur de la première réglementation thermique en 1975.

Un parc caractérisé par une performance énergétique faible

- Six communes pour lesquelles la rénovation énergétique des grandes copropriétés constitue une problématique majeure ont été identifiées en raison du nombre de grandes copropriétés sur leur territoire, de l'ancienneté de leur parc et de leur taux de construction neuve : Bois d'Arcy, Le Chesnay, Saint-Cyr-l'École, Vélizy-Villacoublay, Versailles et Viroflay.
- Des dynamiques fortes de construction neuve dans les communes de Bois d'Arcy, Saint-Cyr-l'École et Vélizy-Villacoublay peuvent créer des incitations pour les propriétaires. Ils doivent être sensibilisés au fait que cette dynamique risque de faire baisser la valeur des copropriétés non-rénovées.
- Les communes de Versailles et de Viroflay doivent tenir compte d'un nombre important de copropriétés potentiellement fragiles et en situation de précarité énergétique. Elles peuvent bénéficier d'un soutien financier renforcé dans le cadre du programme Habiter Mieux Copropriété de l'Anah.

Une majorité de copropriétés en très bon état financier

- Les grandes copropriétés avec un taux d'impayés supérieur à 8 % sont rares dans toutes les

communes de VGP. Par conséquent, les copropriétaires n'ont pour la plupart pas besoin d'un accompagnement financier supplémentaire.

Des synergies importantes entre besoin de rénovation thermique et exposition au bruit

Dans les communes de Versailles, Vélizy-Villacoublay et Saint-Cyr-l'École, les syndicats de copropriété peuvent être conseillés sur la possibilité de cumuler des aides financières pour la transition énergétique avec une aide pour insonorisation en raison d'une part importante de logements exposés à des nuisances sonores.

LES GRANDES COPROPRIÉTÉS DE VERSAILLES GRAND PARC EN 3 CHIFFRES



- Copropriété de 50 lots principaux ou plus
354
- Pourcentage du parc de grandes copropriétés construites avant 1975
57 %
- Pourcentage de grandes copropriétés avec des impayés inférieurs à 8 %
67 %

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Le nombre de copropriétés de 50 lots principaux ou plus immatriculées dans le Registre national d'immatriculation des copropriétés et situées sur le territoire de l'intercommunalité Versailles Grand Parc (VGP) s'élève à 354. Ces « grandes » copropriétés constituent ainsi 15 % de l'ensemble du parc de copropriétés de VGP. Au niveau départemental, le parc versaillais représente près d'un quart des copropriétés de plus de 50 lots principaux dans les Yvelines et 2 % des grandes copropriétés en Île-de-France.

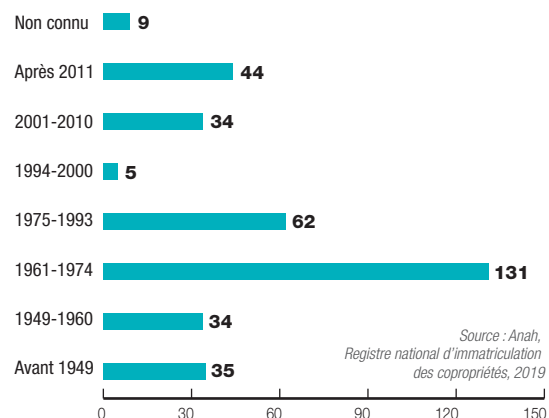
Un parc de logements où les propriétaires occupants sont majoritaires

En termes de statut d'occupation les propriétaires occupants sont majoritaires dans les logements de VGP (53 %). Les locataires privés représentent 27 % du parc et les locataires HLM, 20 %.

Un parc de copropriétés construit majoritairement dans les années 1970

Le parc des copropriétés de VGP est caractérisé par une part importante de logements construits avant 1975. Près de 60 % des copropriétés de 50 lots immatriculées datent d'avant la première réglementation thermique. Cela est lié en partie au développement, dans les années 1960 et 70, d'un des plus grands projets de copropriétés en Europe qui se situe sur le territoire du Chesnay-Rocquencourt. Une autre caractéristique de VGP est son parc plus ancien, construit avant 1949, qui est concentré notamment dans la commune de Versailles. La répartition des grandes copropriétés de l'intercommunalité par dates de construction est illustrée dans le graphique ci-après.

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



CHIFFRES CLÉS DE L'INTERCOMMUNALITÉ



Nombre d'habitants
264 238



Nombre de logements
123 167



Pourcentage de l'habitat collectif
78 %

IMPACT ÉNERGIE-CLIMAT DU RÉSIDENTIEL

Émissions GES

30 %



Consommation énergétique

35 %



Dont consommation des copropriétés

40 %



Source: L'Institut Paris Region, 2015, ROSE, 2015



LES ACTEURS D'ACCOMPAGNEMENT DÉJÀ PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE



Plusieurs acteurs et dispositifs se sont déjà lancés pour relever le défi de la rénovation énergétique des copropriétés sur le territoire de Versailles Grand Parc. Ils proposent un accompagnement et soutiennent les collectivités dans la mobilisation des copropriétaires et plus généralement dans leur politique en matière d'habitat et d'énergie.



L'Agence locale de l'énergie et du climat de Saint-Quentin-en-Yvelines (ALEC SQY) agit sur tout le territoire du centre et sud des Yvelines, notamment pour l'accompagnement des copropriétés sur toutes les différentes phases des projets de rénovation énergétique. Dans ce cadre, l'ALEC SQY a mis en place l'outil numérique CoachCopro dédié à la rénovation énergétique en copropriété sur les territoires de Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles Grand Parc et du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.



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 qualitatif et quantitatif des rénovations énergétiques réalisées sous le dispositif. CoachCopro a été déployé par l'ALEC SQY dans 11 des communes

de Versailles Grand Parc et accompagne ainsi 21 copropriétés de toutes tailles qui réalisent des rénovations énergétiques ambitieuses.



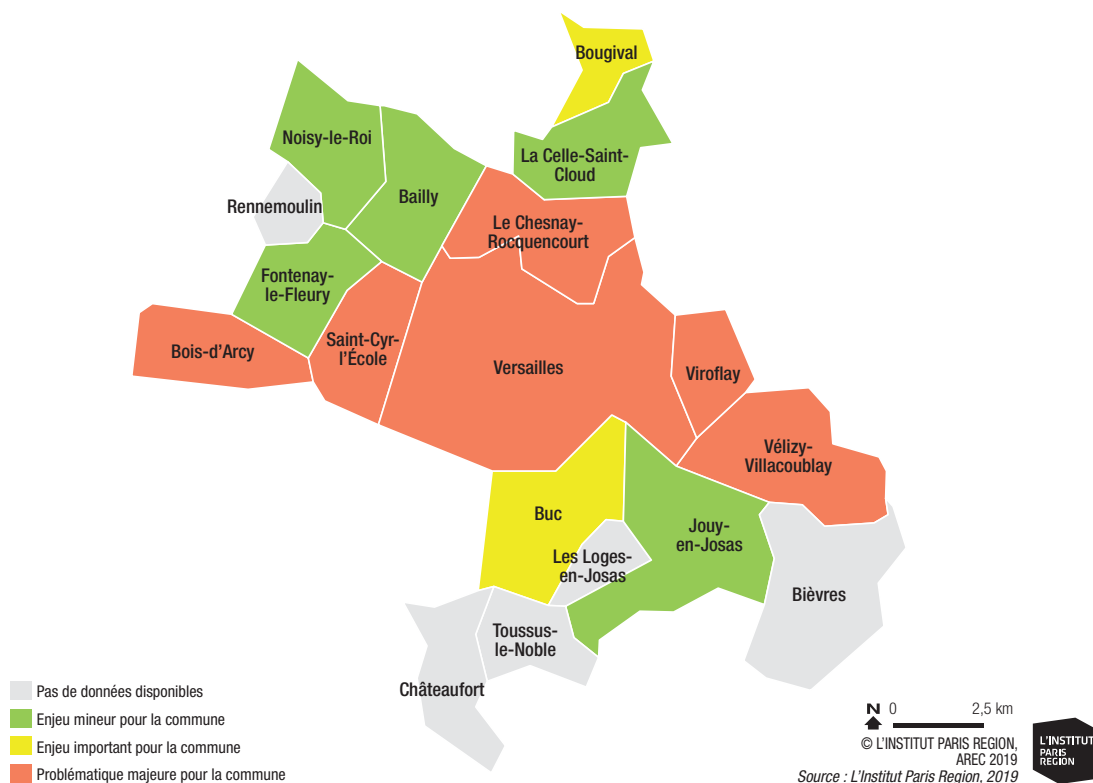
L'Agence départementale d'information sur le logement des Yvelines (ADIL 78) a mis en place un observatoire du logement qui étudie le marché immobilier yvelinois, ainsi que les politiques de logement dans les communes du département. Elle publie également des informations portant spécifiquement sur le parc des copropriétés du département, par exemple sur le nombre des copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles.



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

Priorités de rénovation énergétique des copropriétés de 50 lots principaux ou plus



Afin d'identifier les communes prioritaires pour la rénovation énergétique, plusieurs indicateurs ont été analysés, permettant une comparaison des 19 communes de l'intercommunalité. Sur la base de ces indicateurs – qui incluent le nombre de grandes copropriétés sur le territoire de la commune, le taux de construction neuve annuel moyen et le nombre de copropriétés construites avant 1994 – un score

est calculé pour chaque commune qui définit les zones prioritaires de rénovation.

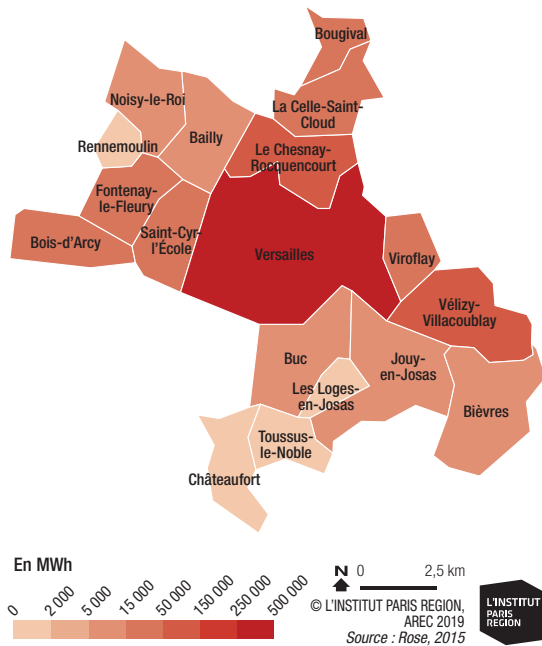
Ces différents indicateurs permettent d'identifier six communes prioritaires dans l'intercommunalité de Versailles Grand Parc. C'est dans ces communes que l'urgence d'agir est la plus importante.

Caractéristiques du parc de grandes copropriétés dans les communes prioritaires

Commune	Nombre de copropriétés (50 lots ou plus)	Copropriétés construites avant 1993 (50 lots ou plus)	Copropriétés qui ont réalisés des travaux (50 lots ou plus)	Part propriétaires occupants (tous logements confondus)	Part locatif privé (tous logements confondus)
Bois-d'Arcy	30	15	N. C.	63 %	23 %
Le Chesnay	60	56	46	59 %	28 %
Saint Cyr-l'École	32	6	9	39 %	28 %
Vélizy-Villacoublay	29	11	13	40 %	40 %
Versailles	96	75	51	44 %	34 %
Viroflay	25	15	12	65 %	21 %

Source des données : Anah, Registre national d'immatriculation des copropriétés, 2019; L'Institut Paris Region, 2015

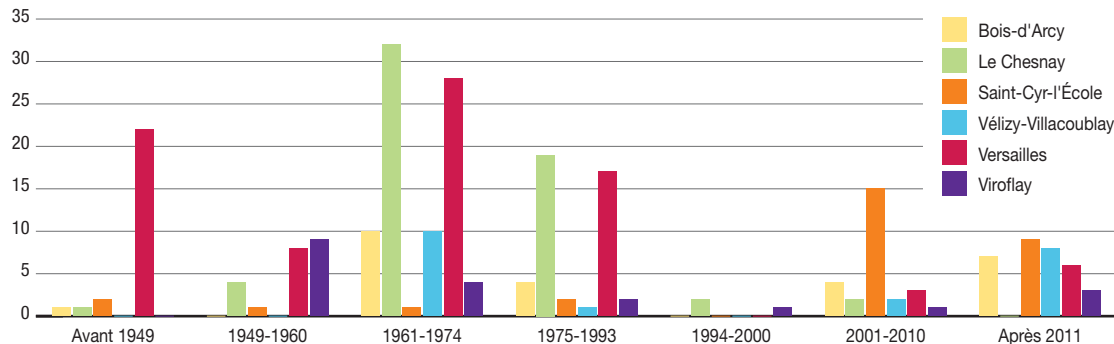
Consommation énergétique des copropriétés



Une comparaison avec les consommations énergétiques des copropriétés dans les différentes communes permet de confirmer des tendances de consommations plus élevées dans les zones identifiées comme prioritaires.

Une analyse des dates de construction des grandes copropriétés dans ces six communes permet d'estimer la performance énergétique du bâti. Un nombre important de copropriétés à Saint-Cyr-l'École ont été construites plus récemment dans les années 2000 et étaient donc déjà soumises à des réglementations thermiques. Tandis que dans les communes de Versailles ou du Chesnay la majorité du parc a été construit avant 1975 et présente des problèmes de performance énergétique importants. Au Chesnay, les appartements construits entre 1950 et 1974 représentent 87 % de la consommation énergétique totale des appartements de la commune. Cela correspond aux dates de construction de la copropriété Parly 2, la plus grande copropriété d'Europe, qui représente un enjeu majeur.

Dates de construction - Communes prioritaires Copropriétés d'au moins 50 lots principaux



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



VILLE DE VERSAILLES

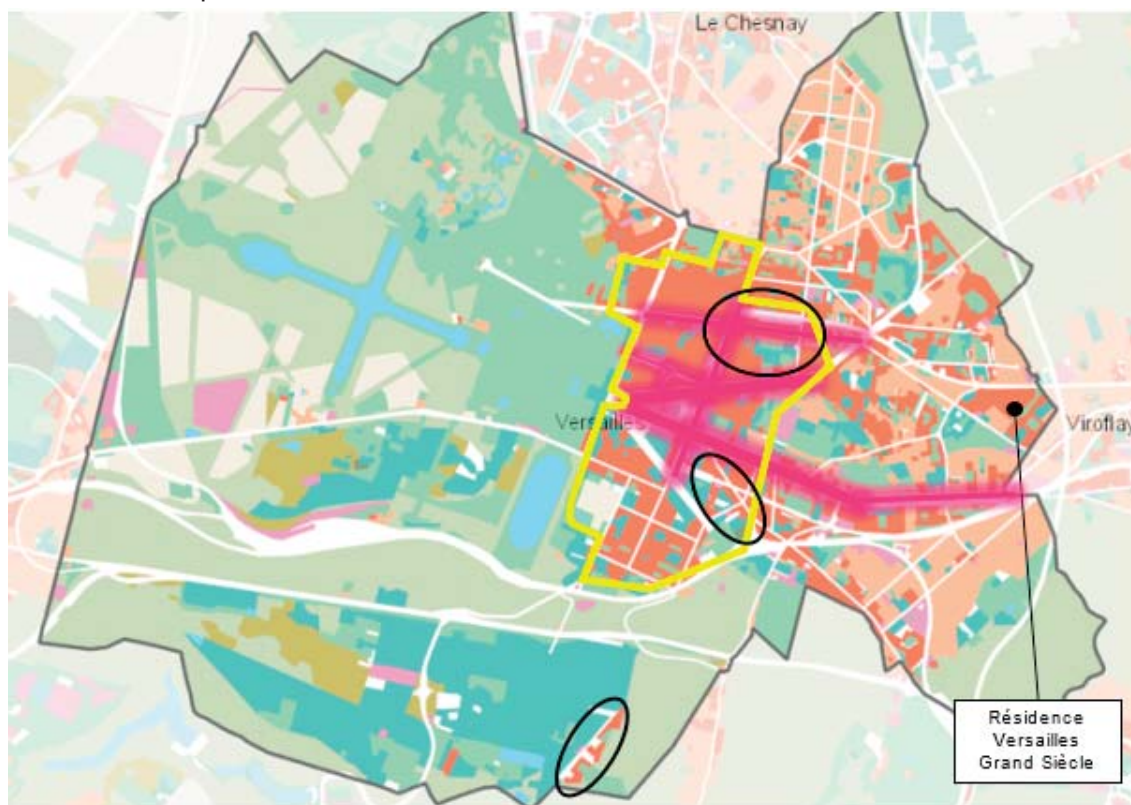
La particularité de la ville de Versailles réside dans son bâti historique. Ces bâtiments sont caractérisés par une performance énergétique particulièrement faible et posent des défis spécifiques en termes de rénovation, car majoritairement soumis à des périmètres de protection.

Tout le quartier Notre-Dame, ainsi qu'une partie du quartier des Chantiers sont sauvegardés comme « sites patrimoniaux remarquables ». Ce sont également deux des quartiers avec la plus grande part de logements collectifs de la commune. Par conséquent, toute rénovation du parc historique est soumise à des prescriptions architecturales spécifiques.

UN PARC ANCIEN QUI PÈSE SUR LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Dans la commune de Versailles, les appartements construits avant 1949 sont responsables de 52,8 % des consommations énergétiques totales de l'habitat collectif de la ville. Les grandes copropriétés construites avant 1949 représentent 32 % de l'ensemble des grandes copropriétés immatriculées sur son territoire et laissent estimer une performance énergétique particulièrement faible.

Versailles, zones prioritaires de rénovation



Type d'occupation du sol

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Activités

Dynamiques du territoire

- Périmètre du secteur sauvegardé « site patrimonial remarquable »
- Zone avec grands immeubles collectifs recensés dans le PLU
- Nuisances sonores > 70 dB (A)

Source : L'Institut Paris Region, 2019

DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION NEUVE ET DE RÉNOVATION

UN TERRITOIRE AVEC LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE LA PLUS ÉLEVÉE DES YVELINES

Une dynamique de construction neuve élevée dans les communes concernées renforce le besoin de rénovation pour éviter une dégradation du parc privé ancien, car la valeur des bâtiments non-rénovés risque de baisser en conséquence.

Le taux de construction annuel moyen de Versailles Grand Parc est égal à la moyenne de l'Île-de-France. Il se situe à 1,2 % sur la période entre 2010 et 2015. Avec un objectif annuel de construction fixé à 2000 logements, VGP est le territoire qui présente la dynamique de construction neuve la plus élevée du département des Yvelines. Les trois communes où le nombre de logements en construction a été particulièrement élevé sur la période 2015-2017, sont Saint-Cyr-l'École (en moyenne 324 logements commencés par an), Vélizy-Villacoublay (284 logements par an) et Bois-d'Arcy (153 logements par an).

LA RÉNOVATION DE L'HABITAT COLLECTIF PRIVÉ ACCUSE UN RETARD PAR RAPPORT AUX MAISONS INDIVIDUELLES

« Mobiliser les propriétaires sur les questions énergétiques » est un des objectifs inscrit dans le Plan local de l'habitat intercommunal de VGP. Néanmoins, l'ADIL 78 constate que 94 % des logements rénovés dans le département sont des maisons individuelles. Une mobilisation renforcée des copropriétés sur le territoire est donc nécessaire.

Dans ce but, l'ALEC SQY a déployé le dispositif CoachCopro coordonné par l'Agence Parisienne du Climat (APC) et qui accompagne actuellement plusieurs copropriétés de grande taille dans les communes prioritaires identifiées ici. Notamment, six copropriétés à Versailles qui représentent un total de 1 538 logements, deux copropriétés (329 logements) à Bois d'Arcy, deux à Viroflay (270 logements) et encore deux à Vélizy-Villacoublay (106 logements).

Les subventions Habiter Mieux Copropriété permettent d'accompagner les copropriétés fragiles

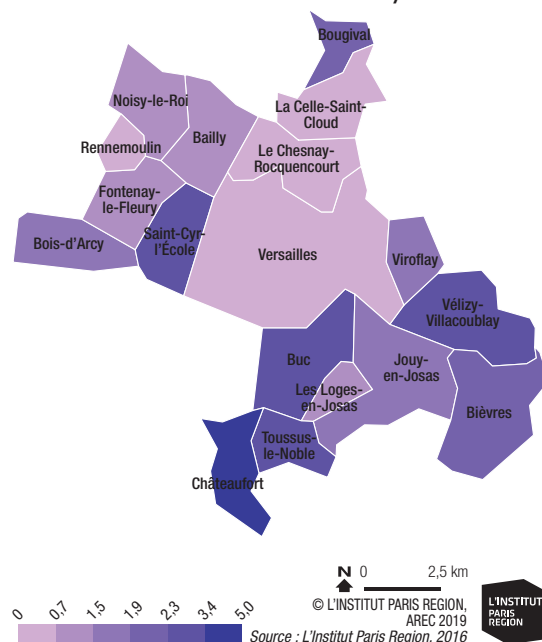
Un autre indicateur du nombre de rénovations énergétiques commencées est le nombre de dossiers Habiter Mieux enregistrés dans les communes. Entre 2015 et 2018, 326 logements (maisons individuelles et appartements confondus) situés sur les communes de Versailles Grand Parc ont réalisé des

travaux bénéficiant des aides Habiter Mieux. Le nombre de dossiers enregistrés a augmenté de manière importante depuis le lancement du dispositif Habiter Mieux Copropriété en 2017, notamment à Bois d'Arcy où 90 logements ont été subventionnés en 2017 et 109 en 2018. Les communes avec le plus grand nombre de copropriétés fragiles sur leurs territoires sont Versailles, où l'ADIL 78 a recensé plus de 80 copropriétés potentiellement fragiles, et Viroflay avec plus de 40 copropriétés recensées.

Une majorité de copropriétaires n'ont pas besoin d'un accompagnement financier renforcé

Néanmoins, les copropriétés dégradées représentent un enjeu mineur pour l'ensemble de l'intercommunalité. Les copropriétaires se caractérisent plutôt par des capacités financières fortes, ce qui se reflète également dans le taux très faibles des charges impayées. Ainsi, près de 80 % des grandes copropriétés immatriculées au Chesnay ont des sommes restant dues inférieures à 8 %, 74 % à Versailles et 61 % à Saint-Cyr-l'École. Par conséquent, les copropriétés concernées ont facilement accès aux dispositifs classiques de financement pour mettre en œuvre leurs travaux.

Taux de construction annuel moyen 2010-2016



SYNERGIES AVEC D'AUTRES INDICATEURS

Exposition au bruit : des travaux d'isolation pour améliorer confort sonore et thermique

Le Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des Yvelines de 2014 montre que les communes avec le plus de logements exposés au bruit, sont celles de Versailles (1 311 logements exposés) et Vélizy-Villacoublay (669 logements). De manière similaire, les logements exposés au bruit à plus de 5 dB au-delà des valeurs limites sont en grande partie situés dans la commune de Vélizy-Villacoublay, suivie de Saint-Cyr-l'École, Versailles et Le Chesnay. L'exposition au bruit des populations concernées peut être réduite par un traitement des façades des logements, une rénovation qui permet également d'améliorer la performance thermique du bâtiment. Par conséquent, des travaux d'isolation acoustique peuvent bénéficier de subventions de l'Anah qui sont cumulables avec d'autres aides, comme le crédit d'impôt pour la transition énergétique.

La commune de Saint-Cyr-l'École est d'un intérêt particulier à cet égard, plusieurs de ses quartiers (La Fontaine Saint Martin, Dreyfus, Gérard Philippe) ayant été identifiés comme quartiers prioritaires

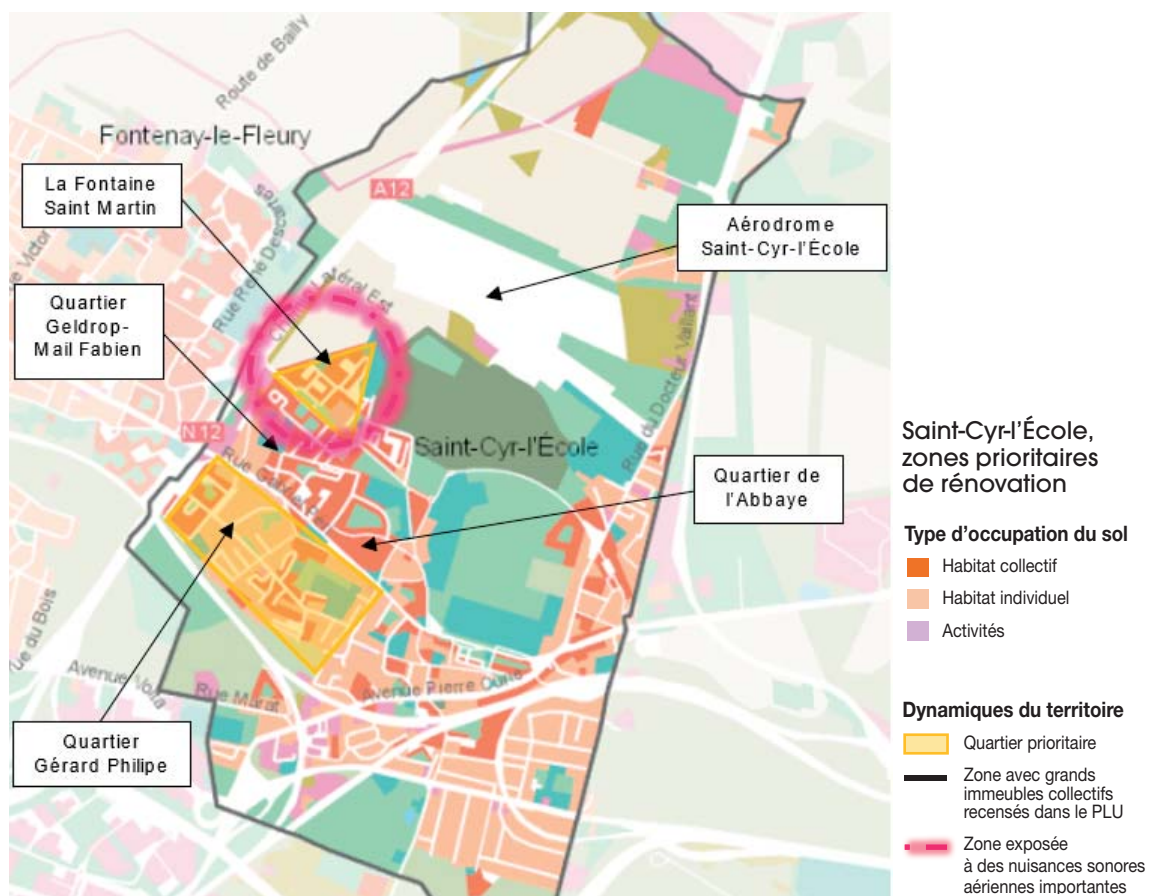
dans le Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU).

Cumuler différentes aides financières pour encourager des travaux ambitieux

La Fontaine Saint Martin, un quartier en rénovation urbaine de grande ampleur, est situé à seulement 0,4 km de l'aérodrome Saint-Cyr-l'École et donc particulièrement vulnérable au bruit aérien. Sur demande des syndicats de copropriétaires, des copropriétés situées sur cette commune peuvent potentiellement bénéficier d'une couverture à 95 % des coûts des travaux d'isolation acoustique et de ventilation.

TAXE SUR LES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Avec environ 70 000 mouvements d'avion annuels, l'aérodrome Saint-Cyr-l'École est soumis à la Taxe sur les nuisances sonores aériennes (TNSA) qui permet de financer des aides à l'insonorisation pour les riverains.



Source : L'Institut Paris Region, 2019

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

- ADIL 78 des Yvelines, *Portrait du logement des Yvelines et de ses Territoires en 2017-2018*
- ALEC SQY, *Suivre et rénover sa copropriété*. Disponible sur : www.alecsqy.org/coproprietes/accompagnement-a-la-renovation-energetique
- Anah, *Détail du département des Yvelines : 2019-Trimestre 2*, Le Registre national d'immatriculation des copropriétés.
- Anah, *Données statistiques du territoire Île-de-France* (Habiter Mieux), 2015; 2016; 2017; 2018.
- Centre d'information sur le bruit, *Subventions pour l'amélioration des logements privés*. Disponible sur : www.bruit.fr/tout-sur-lesbruits/logement-mal-isole/logement-ancien/subventions-pour-l-amelioration-des-logements-privés.html
- Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, *Plan local de l'habitat intercommunal 2012-2017 : Diagnostic territorial*.
- Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, *Cartographie stratégique du bruit Versailles Grand Parc*. Disponible sur : www.versaillesgrandparc.fr/quotidien/nuisances-sonores
- Conseil général des Yvelines, *Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement*, mai 2014.
- IAU îdF, *Mode d'occupation des sols (MOS), Occupation du sol 2017*.
- IAU îdF, *Portrait des communes*, 27 juin 2016.
- Réseau d'Observation Statistique de l'Énergie, *Énergif : Base de données du ROSE*. Disponible sur : <https://www.iau-idf.fr/cartographies-interactives/energif-rose.html>
- Ville de Versailles, *Plan local d'urbanisme : Le diagnostic territorial*, mis à jour en janvier 2017.

Déployé dans le cadre du programme RECIF porté par Île-de-France Énergies 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