

# Potentiel de rénovation des copropriétés privées de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise

14 septembre 2023



---

# Déroulé

1. Introduction
2. Vision globale des immeubles collectifs
3. Caractérisation énergétique des appartements privés en résidence principale
4. Le potentiel de rénovation du parc d'immeubles collectifs
5. Vulnérabilité énergétique des habitants des appartements privés en résidence principale



1

## Introduction

# I. Introduction

## Rappel des objectifs de l'étude

### Caractéristiques bâtementaires des copropriétés privées

**Dresser un portrait des copropriétés de la CACP**, du point de vue architectural mais aussi énergétique en considérant plus spécifiquement les logements soumis à terme à l'interdiction de location

### Caractéristiques occupationnelles des copropriétés privées

**Dresser un portrait des occupants de la CACP**, en caractérisant la précarité énergétique sur le territoire et en comparant les caractéristiques moyennes des ménages des logements soumis à l'interdiction de location



Anticiper les interdictions de location

Mettre en place des aides adaptées

---

# I. Introduction

## Rappel législatif

**2023**

- Interdiction de location des logements indécents (>450 Kwh/m<sup>2</sup> selon le DPE 3CL 2021)
- Gel des loyers des passoires thermiques (étiquettes F et G)

**2025**

- Interdiction de location des logements en étiquette G

**2028**

- Interdiction de location des logements en étiquette F

**2034**

- Interdiction de location des logements en étiquette E

---

# I. Introduction

## Les données source

### ENERTER

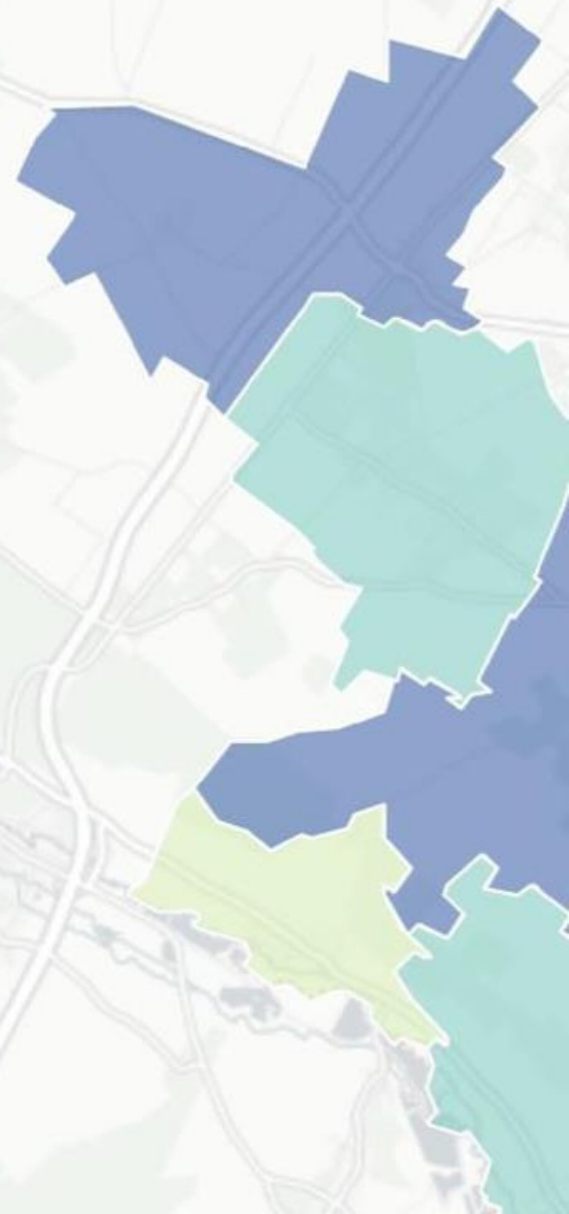
- Basé principalement sur le Recensement Général de la population de **2017**
  - Pas d'indication sur le type de propriété (mono ou copropriétés)
  - Déclaration du type de logement :
    - immeuble collectif -> peut contenir des immeubles appartenant à un seul propriétaire, qu'il soit social ou privé
    - maison individuelle
    - chambre d'hôtel
    - etc.
- Lien entre occupants et habitat
- Estimation des revenus, aides, etc.

### Registre National d'Immatriculation des Copropriétés 2023

- Immatriculation obligatoire de l'ensemble des copropriétés
- **MAIS :**
  - Environ 1/3 des copropriétés n'y figurent pas
  - Il manque surtout des copropriétés horizontales, bénévoles ou familiales
  - Il est inégalement mis à jour par les syndicats (normalement tous les ans), à des moments différents de l'année

# 2

## Vision globale des immeubles collectifs



## II. Vision globale des immeubles collectifs

### Immeubles collectifs sociaux et privés

#### Quel volume ?

**61%** du parc de logements :

- 52 700 appartements
- Env. 1 424 immeubles

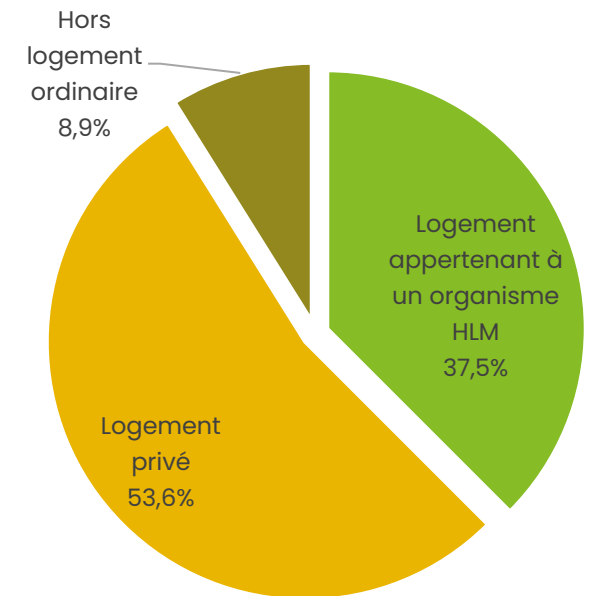
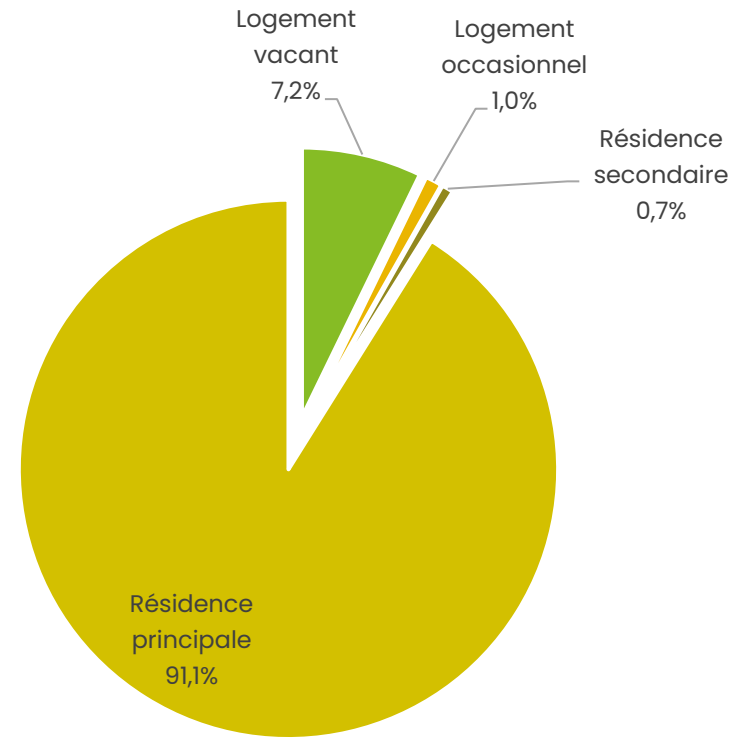
#### Quelle est la taille moyenne des immeubles ?

**Env. 37 appartements par immeuble**

Petits immeubles à Pontoise

Grands immeubles à Cergy

#### Une vacance modérée et une majorité de logements privés

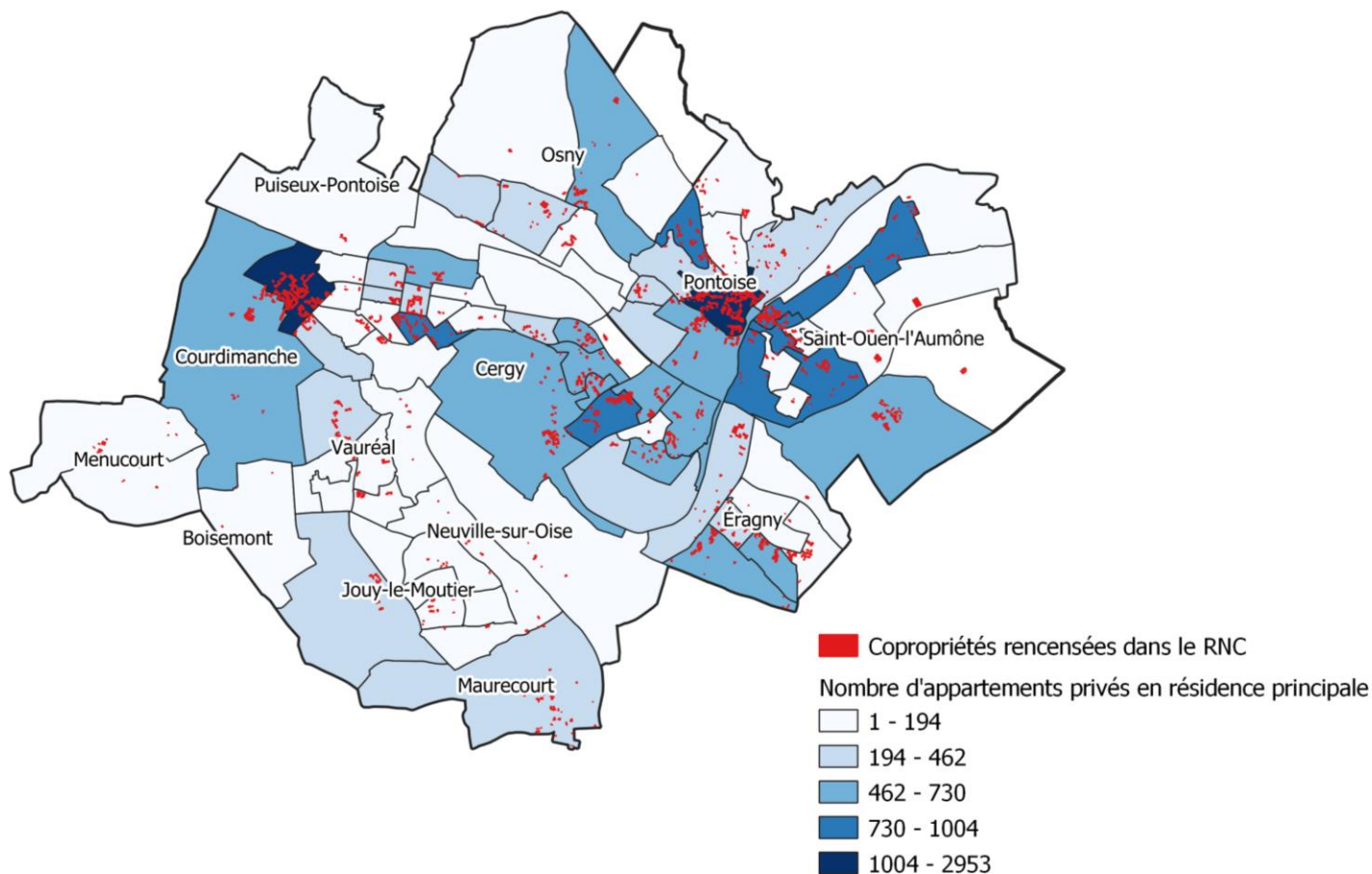




## II. Vision globale des immeubles collectifs

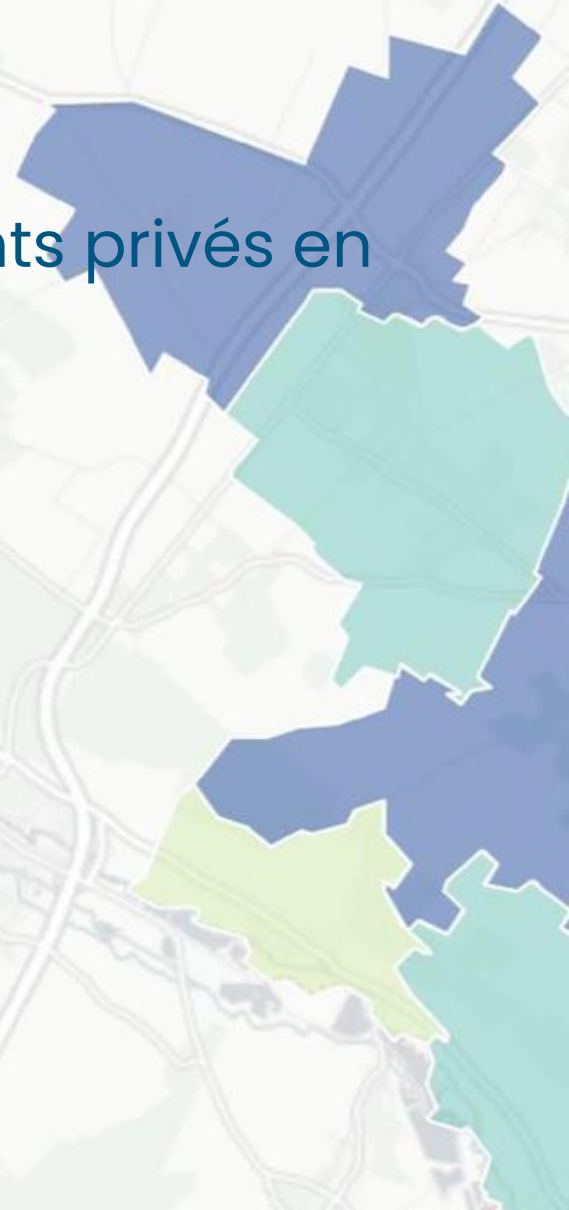
### Localisation des immeubles collectifs privés en résidence principale

Nombre d'appartements privés en résidence principale par IRIS et copropriétés du RNIC



# 3

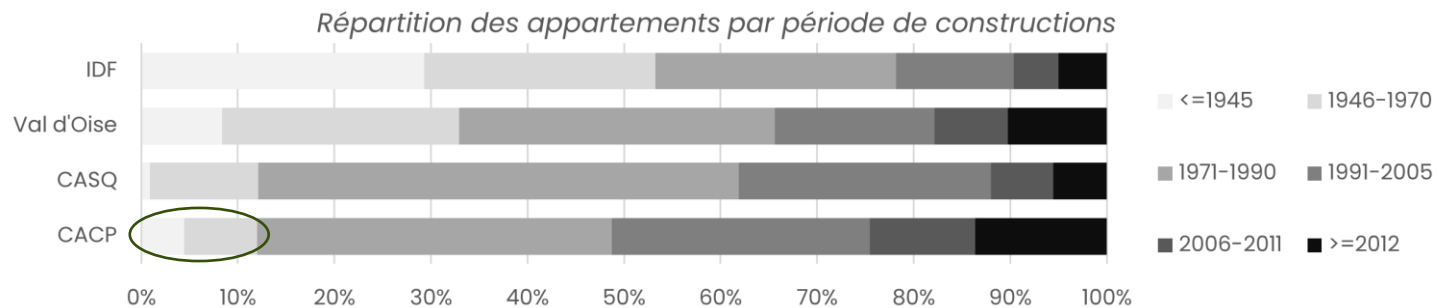
## Caractérisation énergétique des appartements privés en résidence principale



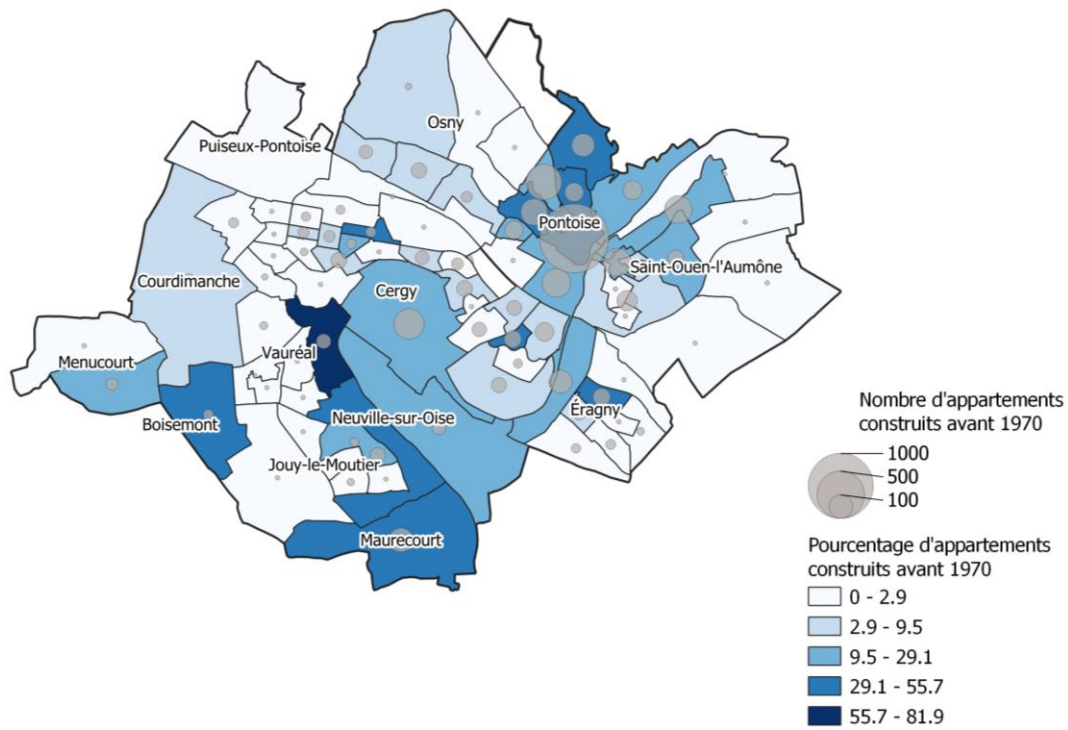
# III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

## Ancienneté du parc

Appartements privés en résidence principale



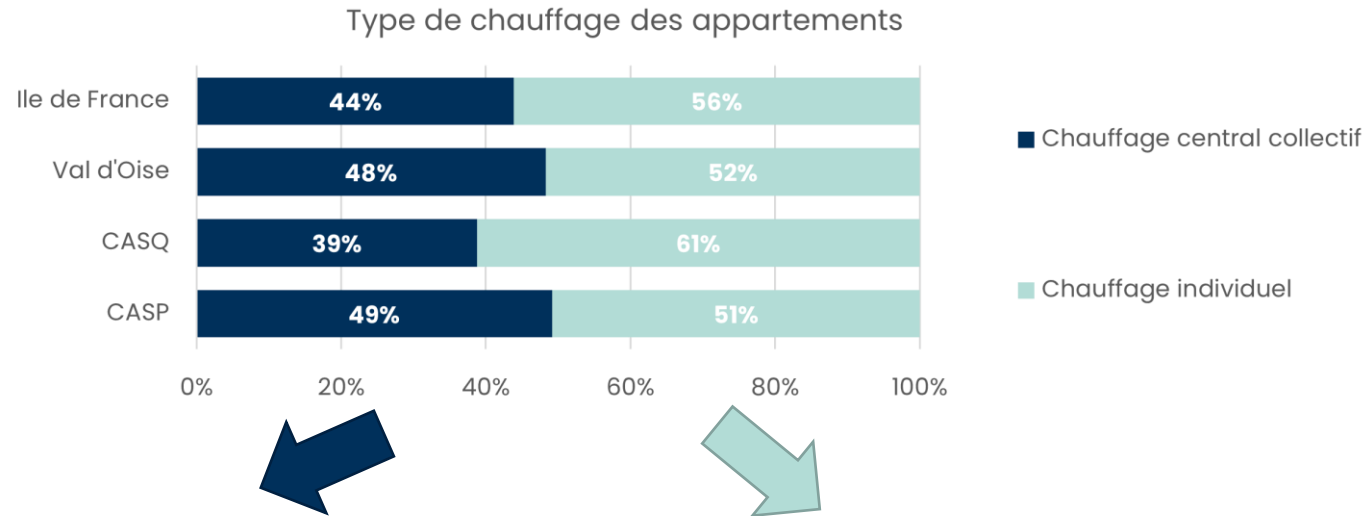
Répartition des appartements privés principaux datant d'avant 1970 par IRIS



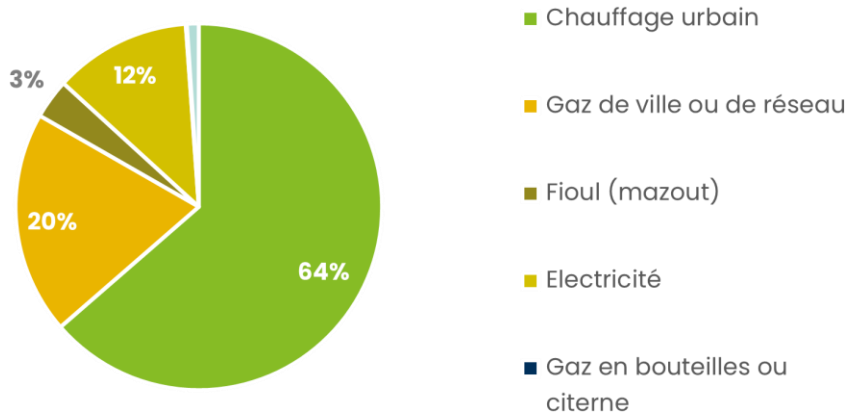
# III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

## Le chauffage des immeubles collectifs

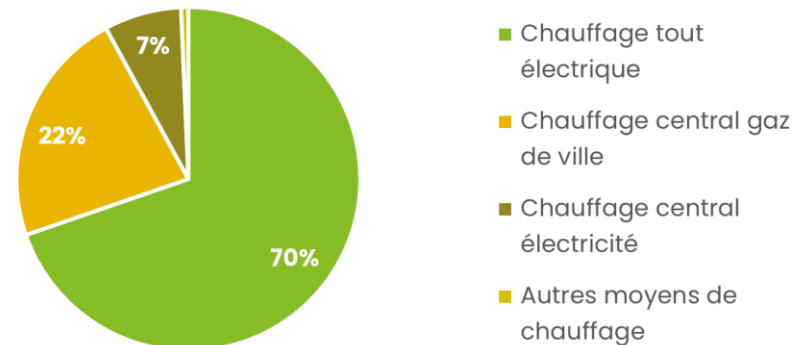
Appartements privés en résidence principale



Répartition des appartements chauffés collectivement par énergie de chauffage



Répartition des appartements chauffés individuellement par type et énergie de chauffage

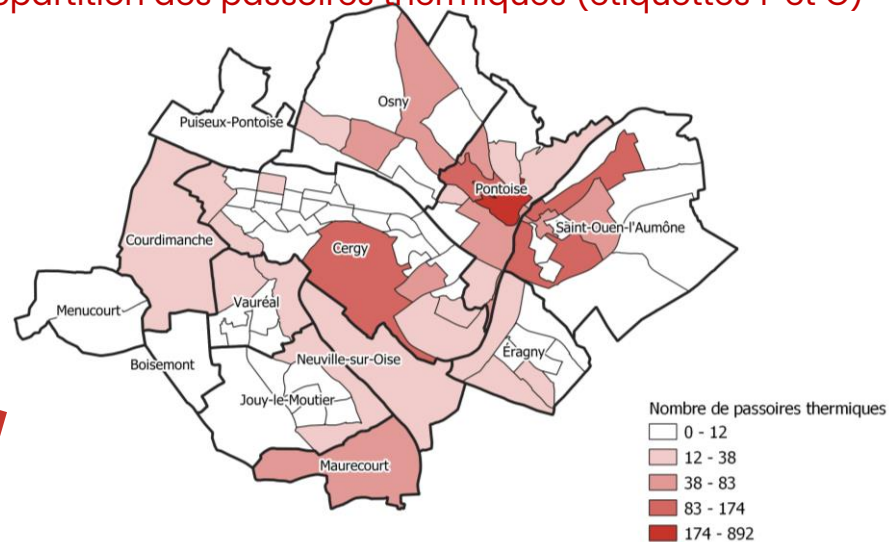


# III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

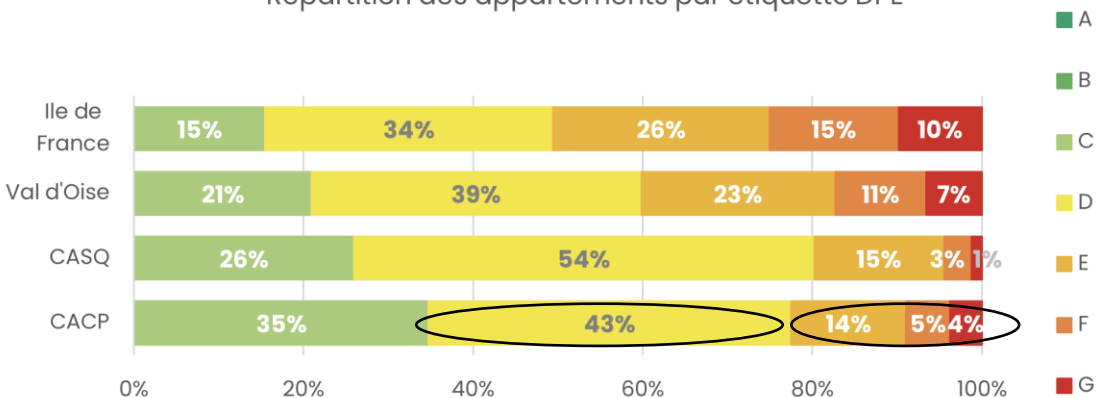
## Le Diagnostic de Performance Energétique (3CL 2021)

Appartements privés en résidence principale

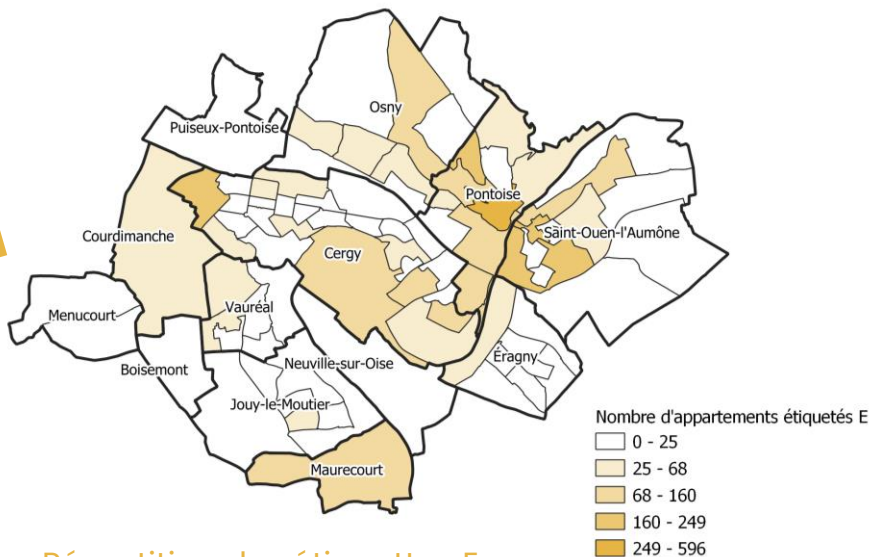
Répartition des passoires thermiques (étiquettes F et G)



Répartition des appartements par étiquette DPE



**23%** des appartements en E,F,G , dont **64%** actuellement en location et soumis à terme à une **interdiction de location**



Répartition des étiquettes E

# III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

## Portrait-robot des appartements en étiquette E

Appartements  
privés en  
résidence  
principale

	Part au sein des étiquettes E	Surreprésentation par rapport à l'ensemble des appartements
1. Logement en location	62%	✓
2. Chauffage électrique	61%	✓
3. Logement construit entre 1970 et 1990	38%	✗ -> Logement construit avant 1970 (26%)
4. Logement de moins de 40m <sup>2</sup>	34%	✓

## III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

### Portrait-robot des appartements en étiquette F et G

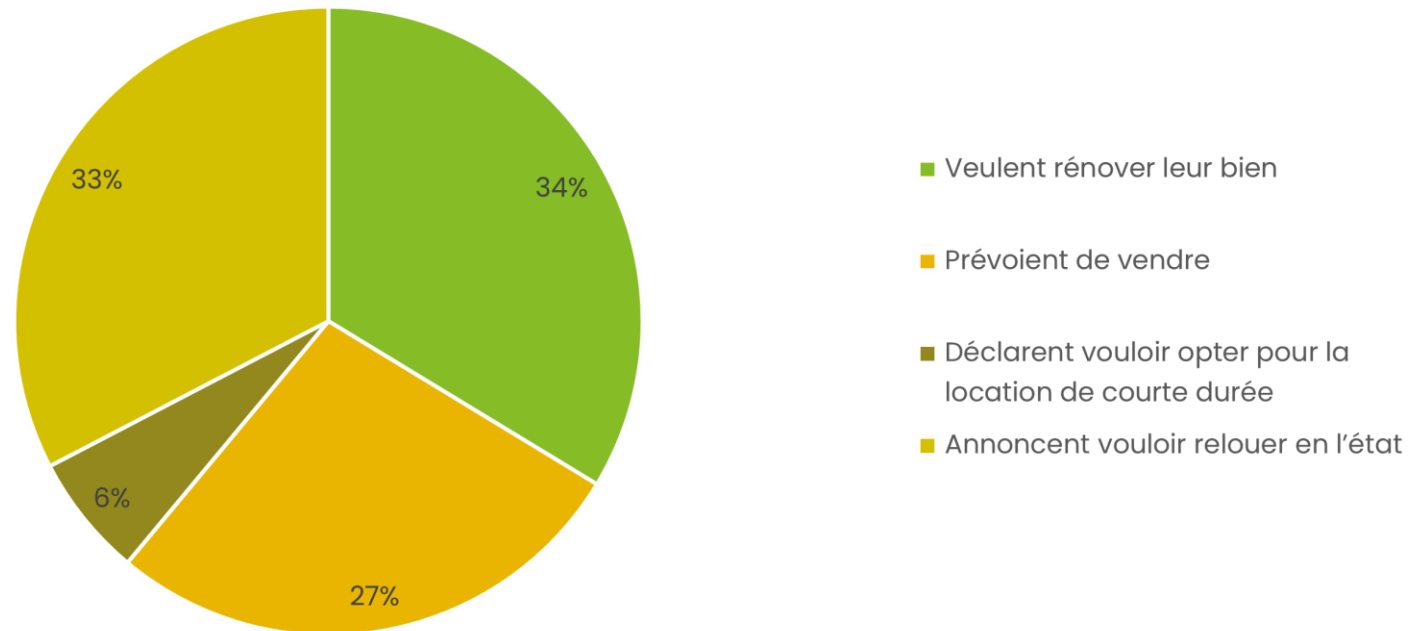
	Part au sein des étiquette F, G	Surreprésentation par rapport à l'ensemble des appartements
1. Logement construit avant 1970	<b>58%</b>	✓
2. Chauffage électrique	<b>86%</b>	✓
3. Logement de moins de 40m <sup>2</sup>	<b>54%</b>	✓
4. Logement en location	<b>67%</b>	✓

21 % des passoires thermiques cumulent ces caractéristiques

# III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

## Intention des propriétaires bailleurs des logements F et G

*Intentions des propriétaires-bailleurs des logements F et G (Sondage FNAIM 2022)*







4

Le potentiel de rénovation du parc d'immeubles collectifs

# IV. Le potentiel de rénovation

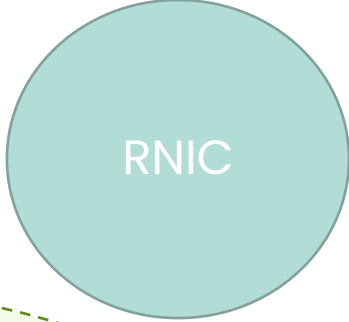
## Gisements d'économie d'énergie RT 2023

Appartements privés en résidence principale

		Gain de consommation			Gain moyen par ménage	Coût des travaux		Economie moyenne sur la facture annuelle
		Brut	% de conso. des app.	% de conso. des logements		Total	Moyenne par ménage	
RT 2023	Tout app.	84 GWh	36%	11%	3.0 MWh	551 M€	20 k€	415 €
	Passoires thermiques	11 GWh	5%	1%	4.4 MWh	58 M€	23 k€	858 €
	App. En étiquette E	17 GWh	7%	2%	4.3 MWh	89 M€	23 k€	587 €

# IV. Le potentiel de rénovation

## Impacts de la localisation sur la rénovation: les zonages ABF



### Des zones soumises au moins à déclaration à l'ABF

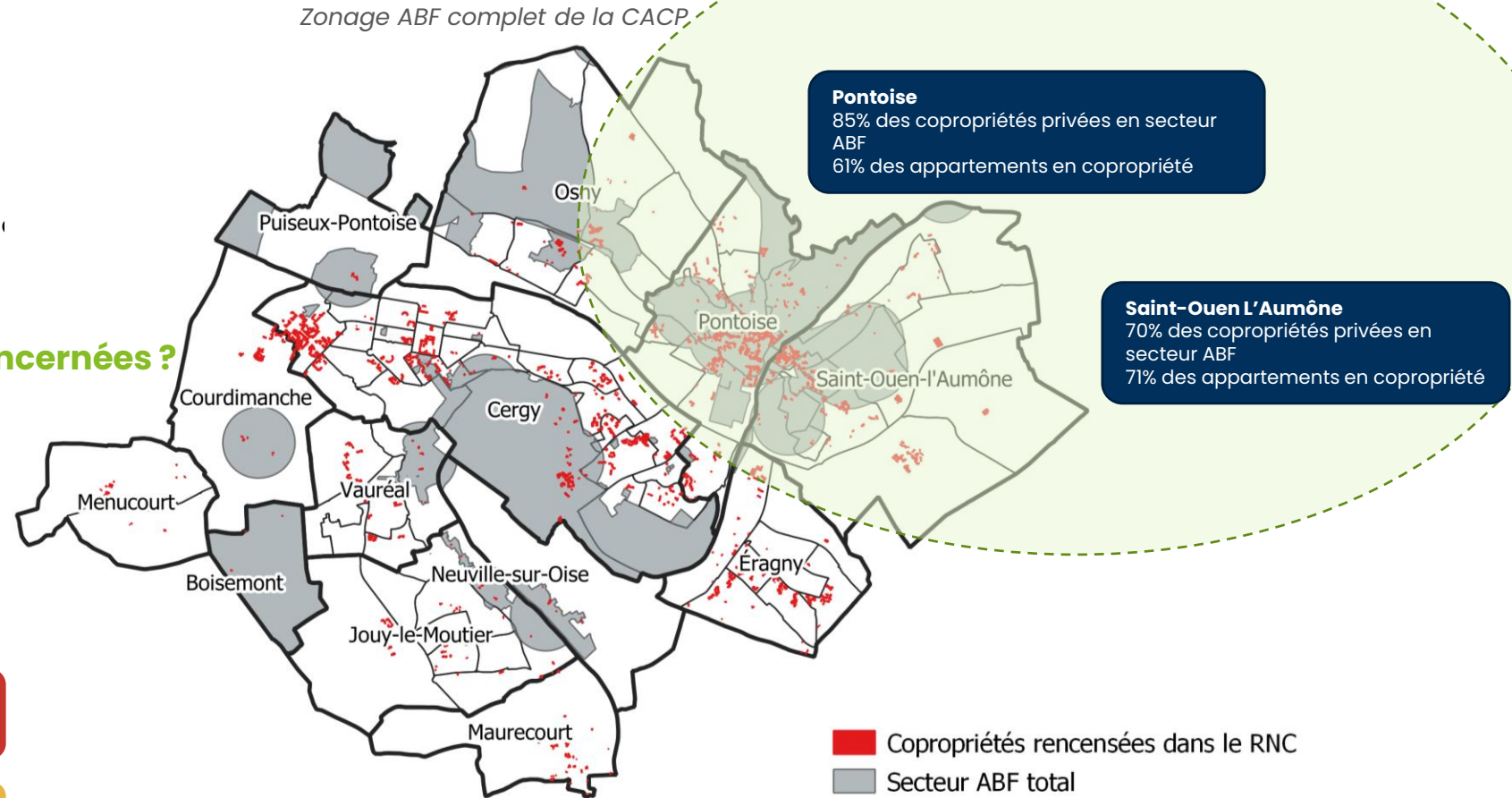
- Monuments historiques
- Abords des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables
- Sites classés et inscrits
- Label Architecture Contemporaine Remarquable

### Quel volume de copropriétés privées concernées ?

- **Env. 47% des copropriétés**
- **Env. 28% des appartements en copropriété**
- Parmi les immeubles privés en résidence principale:

70% des passoires thermiques en secteur ABF

73% des appartements en étiquette E en secteur ABF



A topographic map of a region with a river valley. Several areas are highlighted in different colors: a large blue area in the upper right, a green area below it, and a yellow-green area at the bottom right. The rest of the map is in light green and white tones.

5

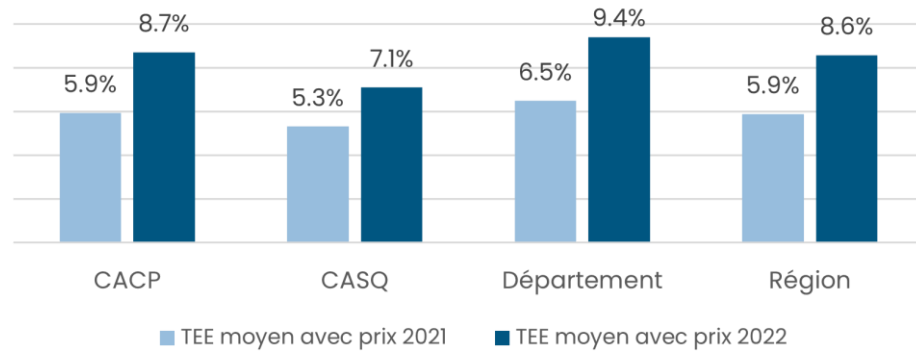
Vulnérabilité énergétique des habitants d'appartements privés en résidence principale

# V. Vulnérabilité énergétique des habitants

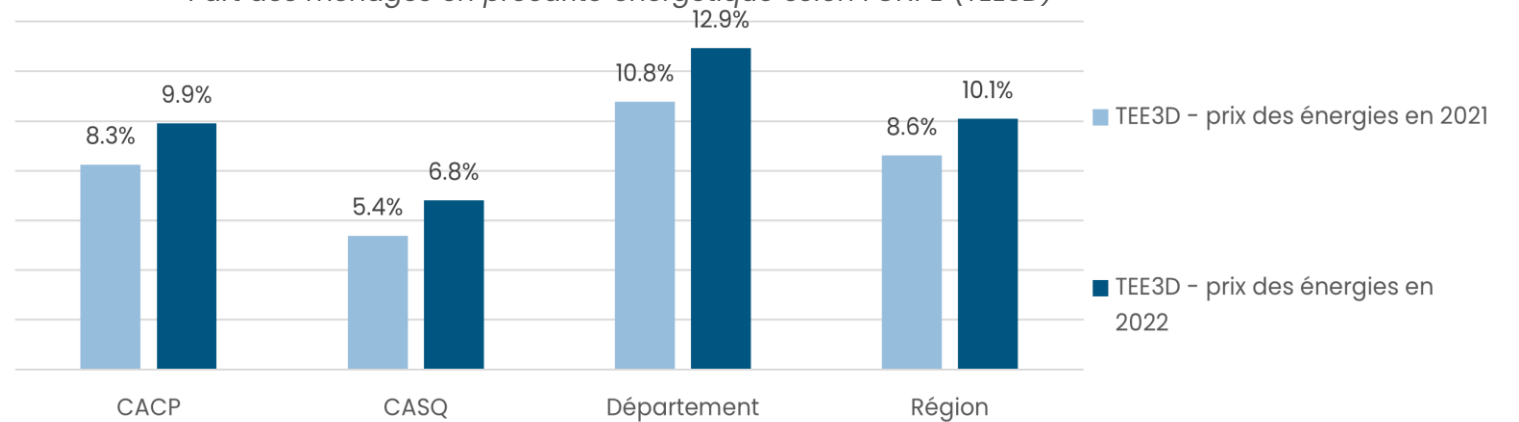
## Précarité énergétique selon l'ONPE

Appartements  
privés en  
résidence  
principale

Taux d'effort énergétique moyen en se basant sur les prix de 2021 et ceux de 2022



Part des ménages en précarité énergétique selon l'ONPE (TEE3D)



## V. Vulnérabilité énergétique des habitants

### Caractérisation des ménages précaires (TEE3D 2021)

#### Portait robot

Part au sein des TEE3D 2021

1. Ménage propriétaire **55%**
2. Personne seule **43%**
3. Ménage ayant emménagé entre 2011 et 2015 **34%**
4. Personne référente ayant entre 40 et 54 ans **29%**

#### Surreprésentation par rapport à l'ensemble des ménages

- Familles monoparentales
- Ménages avec plus d'une famille ou autres ménages sans famille
- Ménages ayant emménagé avant 2005

# V. Vulnérabilité énergétique des habitants

## Groupes de vulnérabilité énergétique

### Ménages non vulnérables

Ménages habitant des logements en étiquette A à D. Ces ménages ne sont pas thermiquement vulnérables du point de vue de la qualité du logement, mais peuvent être soumis à d'autres formes de vulnérabilités énergétiques.

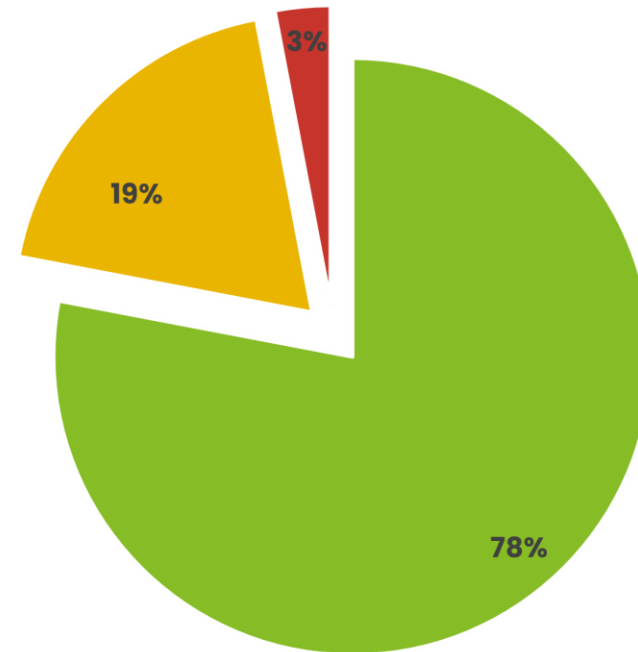
### Ménages vulnérables

Ménages habitant des appartements soumis à l'interdiction de location et non précaires énergétiquement (TEE3D 2021)

### Ménages très vulnérables

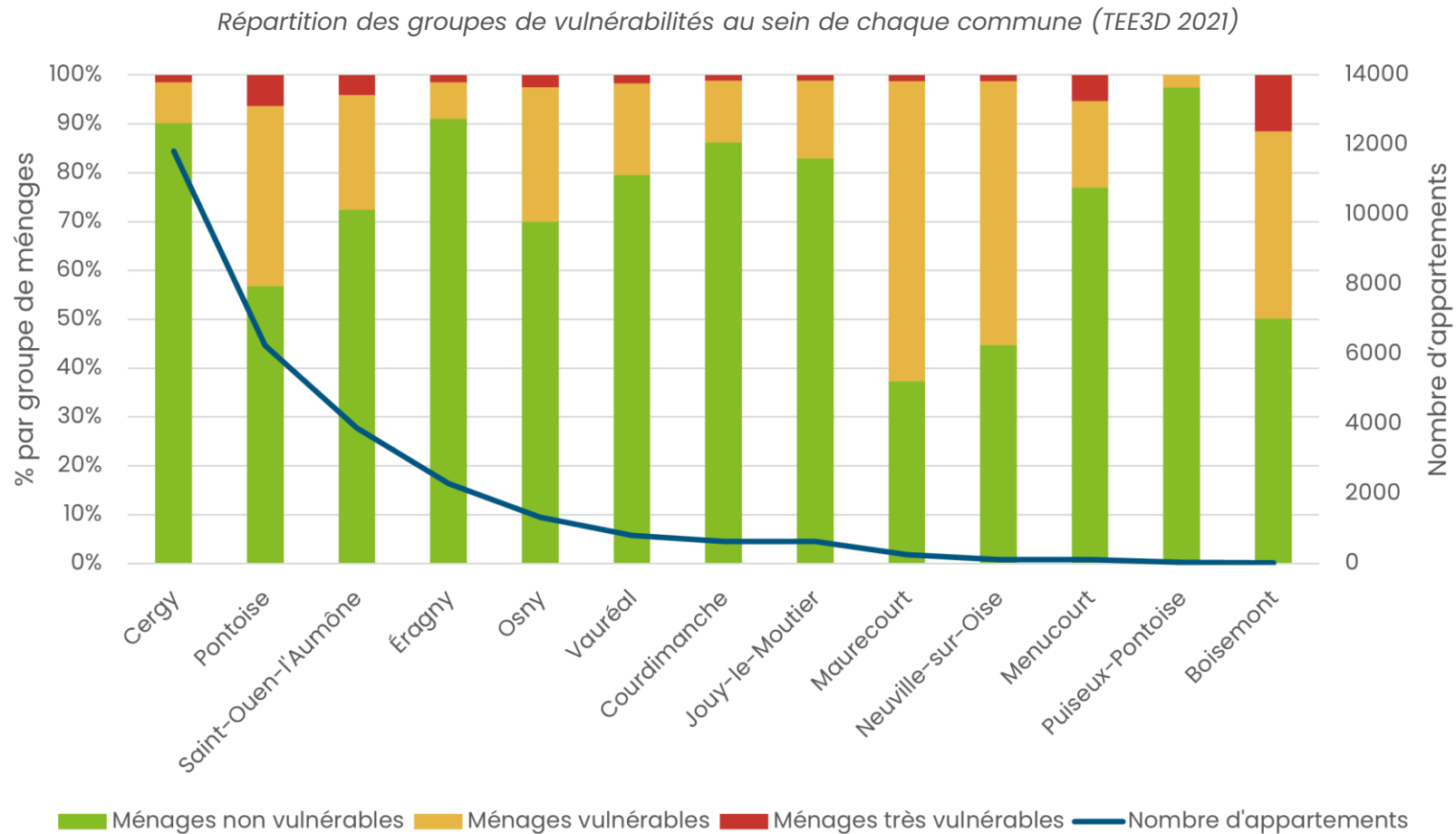
Ménages habitant des appartements soumis à l'interdiction de location et énergétiquement précaire (TEE3D 2021)

Appartements  
privés en  
résidence  
principale



# V. Vulnérabilité énergétique des habitants

## Groupes de vulnérabilité énergétique





# V. Vulnérabilité énergétique des habitants

## Eligibilité ANAH MaPrimeRénov' Bleu des ménages vulnérables

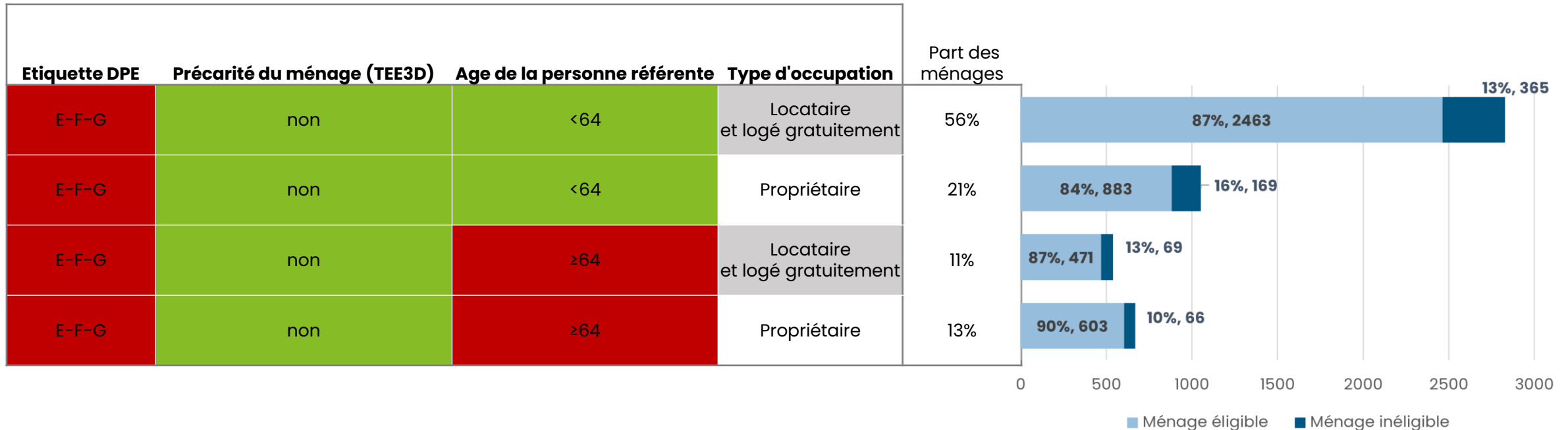
Appartements privés en résidence principale



19% des ménages sont vulnérables, soit environ **5 100 ménages**

dont **87%** éligibles aux aides ANAH MaPrimeRénov' Bleu

Groupe des ménages vulnérables : Effectif de ménage et proportion de ménages par éligibilité MaPrimeRénov' Bleu selon les segments de ménages



# V. Vulnérabilité énergétique des habitants

## Éligibilité ANAH MaPrimeRénov' Bleu des ménages très vulnérables

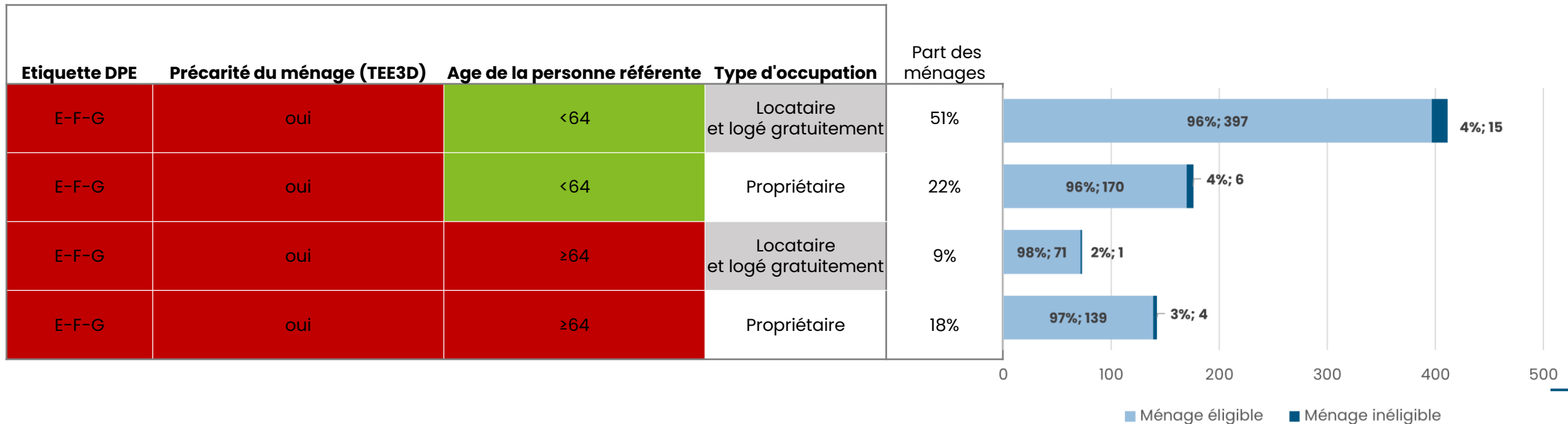
Appartements privés en résidence principale



**3%** des ménages sont très vulnérables, soit environ 800 ménages

**dont 97%** éligibles aux aides ANAH MaPrimeRénov' Bleu

Groupe des ménages très vulnérables : Effectif de ménage et proportion de ménages par éligibilité MaPrimeRénov' Bleu selon les segments de ménages



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

[www.energies-demain.com](http://www.energies-demain.com)

---

**Romain SOUCHU**

Romain.souchu@energies-demain.com

---

**Shérazade GADHOUMI**

Sherazade.gadhomi@energies-demain.com

DESSINONS ENSEMBLE L'AVENIR DES TERRITOIRES

