

Drihl

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement

Lettre des études septembre 2021

**Le déploiement
de MaPrimeRénov' copropriétés
Estimation du potentiel en Île-de France**

Une nouvelle aide aux copropriétés en 2021 qui élargit massivement le champ des bénéficiaires potentiels

Les systèmes d'aides aux travaux d'amélioration énergétique de l'Anah ont évolué en 2020 avec le lancement de MaPrimeRénov' (MPR), qui fusionne les dispositifs Habiter Mieux agilité et le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et s'ouvre en 2021 à de nouveaux bénéficiaires au-delà des critères d'accès précédemment appliqués.

Pour le secteur de la copropriété, le gouvernement a souhaité disposer d'une aide à la rénovation énergétique dédiée qui soit massive et visible pour faire face à la complexité des décisions en copropriété, et a entériné la création de MPR copropriétés au 1^{er} janvier 2021.

C'est dans ce contexte que la Drihl a réalisé des travaux visant à estimer le nombre de copropriétés potentiellement éligibles¹ à ce nouveau dispositif en Île-de-France.

L'objectif est d'identifier le vivier de copropriétés susceptibles de réaliser des travaux d'amélioration énergétique, et d'anticiper le volume potentiel de dossiers à instruire par les services départementaux de l'État. MPR copropriétés est en effet une aide à la pierre dont l'instruction est assurée localement.

Les travaux ont été menés à partir des données du registre des copropriétés - Anah / ministère de la Cohésion des territoires (MCT), selon une méthodologie détaillée en annexe.

1. Sont nommées dans ce document « copropriétés potentiellement éligibles » ou « potentiel de copropriétés » les copropriétés ayant été identifiées par la Drihl comme étant susceptibles de remplir les conditions pour bénéficier du dispositif MPR Copropriétés, sans toutefois qu'il soit possible d'indiquer avec certitude que ces copropriétés pourraient voir leur demande aboutir.

Plus de la moitié des copropriétés immatriculées sont potentiellement éligibles à MaPrimeRénov'

Selon la méthodologie retenue par la Drihl, 57 675 copropriétés, représentant au total près de 1,9 million de lots d'habitation, pourraient être éligibles au dispositif MPR². Cela représente 51 % de l'ensemble des copropriétés immatriculées en Île-de-France.

81 % des copropriétés potentiellement éligibles à MPR sont situées à Paris (plus de 26 000) et en petite couronne (près de 20 000, dont plus de 10 000 dans les Hauts-de-Seine). Cela s'explique

- par le stock de copropriétés nettement plus important dans le cœur de l'agglomération parisienne,
- par le profil de ces copropriétés qui les rend plus souvent susceptibles de bénéficier du dispositif MPR que celles de grande couronne, notamment en raison de l'époque de construction plus ancienne (cf. critères méthodologiques en annexe). Cela est particulièrement marqué à Paris, qui compte pour 38 % de l'ensemble des copropriétés immatriculées de la région et plus de 46 % du potentiel régional éligible à MPR.

2. Par souci de simplicité, le dispositif « MaPrimeRénov' Copropriétés » est indiqué dans ce document sous le sigle « MPR ». Les autres volets du dispositif MPR (propriétaires occupants, bailleurs) ne sont pas abordés dans ce document.

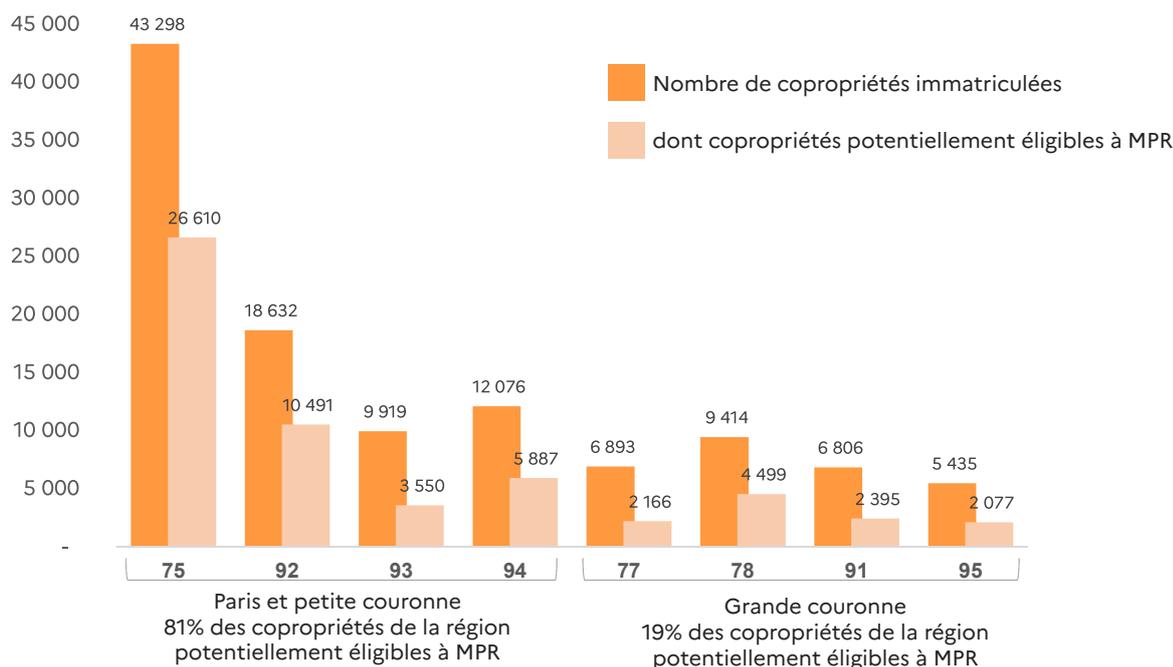
Ill. 1 : Répartition des copropriétés potentiellement éligibles à MPR*

Département	Copropriétés immatriculées au registre		dont copropriétés potentiellement éligibles à MaPrimeRénov'			Poids du département dans le volume régional de copropriétés	
	Nombre de copropriétés immatriculées au registre	Nombre de lots d'habitation	Nombre de copropriétés potentiellement éligibles	Nombre de lots d'habitation des copropriétés potentiellement éligibles	Pourcentage de copropriétés éligibles sur l'ensemble des copropriétés immatriculées	Poids du département dans l'ensemble des copropriétés immatriculées	Poids du département dans l'ensemble des copropriétés potentiellement éligibles à MPR
Paris	43 298	1 252 156	26 610	833 073	61,5%	38,5%	46,1%
Hauts-de-Seine	18 632	562 332	10 491	340 262	56,3%	16,6%	18,2%
Seine-Saint-Denis	9 919	283 463	3 550	112 317	35,8%	10,7%	10,2%
Val-de-Marne	12 076	332 335	5 887	184 382	48,7%	8,8%	6,2%
Paris et petite couronne	83 925	2 430 286	46 538	1 470 034	55,5%	74,6%	80,7%
Seine-et-Marne	6 893	177 867	2 166	67 576	31,4%	6,1%	3,8%
Yvelines	9 414	291 172	4 499	180 923	47,8%	8,4%	7,8%
Essonne	6 806	209 579	2 395	88 051	35,2%	6,1%	4,2%
Val-d'Oise	5 435	186 661	2 077	86 301	38,2%	4,8%	3,6%
Grande couronne	28 548	865 279	11 137	422 851	39,0%	25,4%	19,4%
Île-de-France	112 473	3 295 565	57 675	1 892 885	51,3%	100%	100%

Source : registre des copropriétés - Anah/MCT ; Traitement : DRIHL-SOEE ; extraction au 16/02/2021

*La méthodologie expliquant le calcul du nombre de copropriétés potentiellement éligibles à MPR est détaillée en annexe (p. 8).

ill. 2 : Nombre de copropriétés susceptibles de bénéficier du dispositif MPR parmi l'ensemble des copropriétés immatriculées



Source : registre des copropriétés - Anah/MCT ; Traitement : DRIHL-SOEE ; mars 2021

67 % des copropriétés potentiellement éligibles sont administrées par un syndic professionnel

39 000 des 57 675 copropriétés potentiellement éligibles sont ainsi réparties dans le portefeuille de 1 177 syndicats professionnels. 27 % des copropriétés n'ont pas de syndic connu, et 6 % des copropriétés sont gérées par un syndic bénévole, ce qui représente 3 207 copropriétés pour 3 160 syndicats bénévoles (il s'agit très majoritairement de syndicats gérant une seule copropriété).

Les copropriétés de grande couronne sont plus souvent gérées par des syndicats bénévoles que celles situées à Paris ou en petite couronne (11 % contre 4 %). La part de copropriétés sans syndic connu est en revanche plus élevée à Paris et en petite couronne (29 % contre 22 % en grande couronne).

ill. 3 : Mode de gestion des copropriétés

Département	Gestion bénévole			Gestion professionnelle			Gestion non connue	
	Nombre de syndicats bénévoles	Nombre de copropriétés gérées par un syndic bénévole	Pourcentage de copropriétés gérées par un syndic bénévole	Nombre de syndicats professionnels	Nombre de copropriétés gérées par un syndic professionnel	Pourcentage de copropriétés gérées par un syndic professionnel	Nombre de copropriétés sans syndic (ou non connu)	Pourcentage de copropriétés sans syndic (ou non connu)
Paris	507	516	1,9%	779	18 521	69,6%	7 573	28,5%
Hauts-de-Seine	629	635	6,1%	588	6 500	62,0%	3 356	32,0%
Seine-Saint-Denis	342	346	9,7%	343	2 204	62,1%	1 000	28,2%
Val-de-Marne	454	456	7,7%	418	4 009	68,1%	1 422	24,2%
Paris et petite couronne	1 932	1 953	4,2%	2 128	31 234	67,1%	13 351	28,7%
Seine-et-Marne	240	245	11,3%	131	1 520	70,2%	401	18,5%
Yvelines	487	491	10,9%	183	3 097	68,8%	911	20,2%
Essonne	294	304	12,7%	129	1 529	63,8%	562	23,5%
Val-d'Oise	213	214	10,3%	112	1 334	64,2%	529	25,5%
Grande couronne	1 234	1 254	11,3%	555	7 480	67,2%	2 403	21,6%
Île-de-France	3 160	3 207	5,6%	1 177	38 714	67,1%	15 754	27,3%

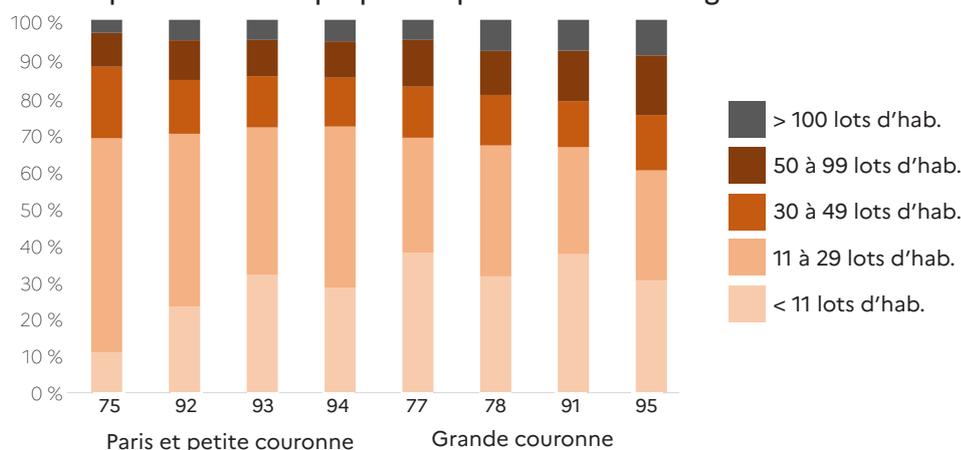
Source : registre des copropriétés - Anah/MCT ; Traitement : DRIHL-SOEE ; mars 2021

68 % des copropriétés potentiellement éligibles comptent moins de 30 lots d'habitation

Avec une taille médiane de 21 lots d'habitation, les copropriétés potentiellement éligibles à MPR comptent en moyenne d'avantage de logements que les copropriétés non éligibles, dont la taille médiane est de 14 lots d'habitation. Cela s'explique en partie par le fait que les copropriétés doivent, pour être éligibles, disposer d'une proportion de lots d'habitation sur l'ensemble des lots de la copropriété qui soit au moins égale à 75 % (cf. annexe méthodologique en p. 8).

Les départements de grande couronne ont une part plus importante de grandes copropriétés potentiellement éligibles (plus de 8 % de copropriétés potentiellement éligibles ont plus de 100 lots dans les Yvelines, l'Essonne et le Val-d'Oise contre seulement 3,5 % à Paris). C'est également en grande couronne que la proportion de très petites copropriétés est la plus élevée (34 % des copropriétés potentiellement éligibles comptent moins de 11 lots, contre 17,5 % à Paris et en petite couronne).

ill. 4 : Répartition des copropriétés potentiellement éligibles à MPR selon la taille



Source : registre des copropriétés - Anah/MCT ; Traitement DRIHL/SOEE - mars 2021

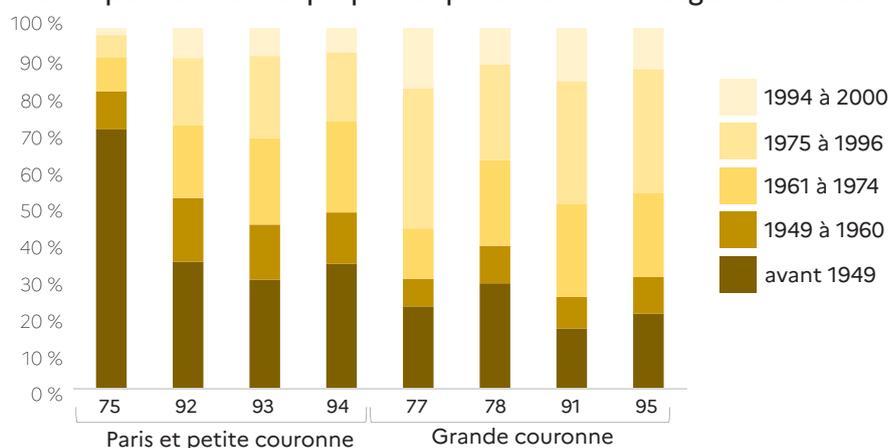
50 % des copropriétés potentiellement éligibles à MPR ont été construites avant 1949

Outre les critères d'éligibilité aux aides de l'Anah, qui excluent les copropriétés trop récentes, la part importante de copropriétés anciennes parmi les copropriétés éligibles s'explique par leur concentration dans le coeur de l'agglomération parisienne, dont l'urbanisation est plus dense et plus ancienne. Cela est particulièrement marqué à Paris, qui compte 46 % de l'ensemble des copropriétés potentiel-

lement éligibles à MPR au niveau régional, et dont 72 % des copropriétés ont été construites avant 1949.

En grande couronne, les copropriétés sont plus récentes : seulement 24 % des copropriétés potentiellement éligibles ont été construites avant 1949, et 45 % ont été construites après 1993 (contre 16 % seulement pour Paris et la petite couronne).

ill. 5 : Répartition des copropriétés potentiellement éligibles à MPR selon l'époque de construction



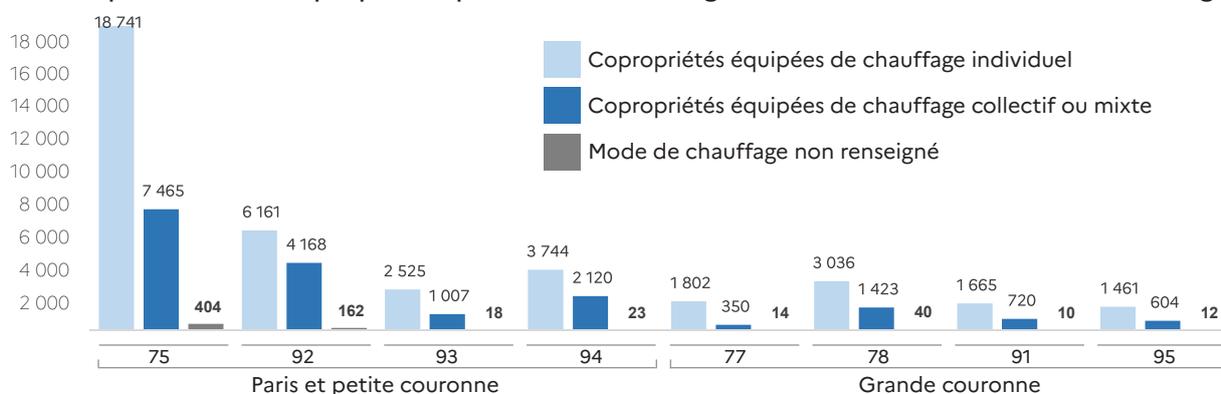
Source : registre des copropriétés - Anah/MCT ; Traitement DRIHL/SOEE - mars 2021

Près d'un tiers des copropriétés potentiellement éligibles à MPR sont équipées d'un système de chauffage collectif ou mixte

Le chauffage représente l'un des postes de dépenses les plus importants en copropriété, et constitue donc un élément clé dans la démarche de réalisation des travaux d'amélioration énergétique. Les travaux de rénovation de chaufferie permettent en effet d'augmenter significativement l'étiquette énergétique. Parmi le vivier de copropriétés potentiellement éligibles à MPR, 31 % sont équipées d'un système de chauffage collectif ou mixte, soit près de 18 000 copropriétés. La grande majorité des copropriétés (68 %) sont donc équipées

de chauffage individuel, et ce dans tous les départements, bien que ce ratio soit encore plus marqué en grande couronne. En Seine-et-Marne, 83 % des copropriétés potentiellement éligibles à MPR sont équipées de chauffage individuel, contre 59 % dans les Hauts-de-Seine. La grande couronne compte moins de copropriétés anciennes ayant un chauffage collectif, du fait de la présence nettement plus importante de copropriétés récentes avec chauffage individuel ou sans information renseignée sur ce champ dans le registre des copropriétés.

ill. 6 : Répartition des copropriétés potentiellement éligibles à MPR selon le mode de chauffage



Source : registre des copropriétés - Anah/MCT ; Traitement DRIHL/SOEE ; mars 2021

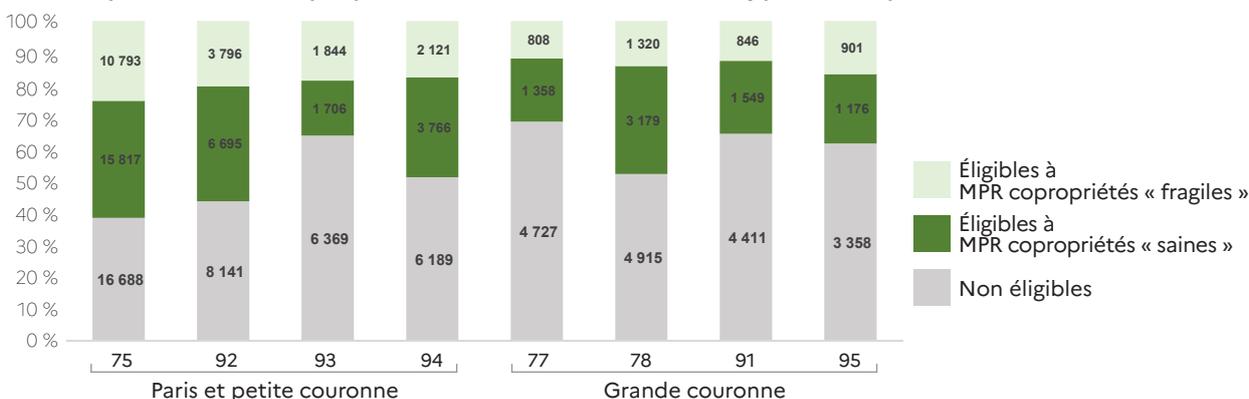
Une copropriété sur cinq pourrait être éligible à l'aide MPR majorée dédiée aux copropriétés fragiles

Parmi les 57 675 copropriétés potentiellement éligibles à MPR copropriétés, 39% (soit 22 429 copropriétés en Île-de-France) sont susceptibles de bénéficier de l'aide majorée dédiée aux copropriétés fragiles en raison soit de leur niveau d'impayés (supérieur à 8% du budget annuel) soit de leur appartenance géographique à un quartier prioritaire de la politique de la ville concerné par le nouveau programme

national de renouvellement urbain (NPNRU). À Paris, c'est une copropriété sur quatre qui est potentiellement éligible à cette aide majorée.

Ces copropriétés « fragiles » sont donc susceptibles de bénéficier d'un accompagnement renforcé grâce à une prime de 3 000 € par logement, attribuée en complément de l'aide MPR Copropriétés classique.

ill. 7 : Répartition des copropriétés immatriculées selon le type d'aide potentiellement mobilisable



Source : registre des copropriétés - Anah/MCT ; Traitement DRIHL/SOEE ; mars 2021

Les copropriétés potentiellement éligibles à l'aide "classique" de MPR (copropriétés "saines")

(cette carte ne comptabilise pas les copropriétés potentiellement éligibles à l'aide MPR dédiée aux copropriétés "fragiles")

Nombre de copropriétés potentiellement éligibles à l'aide MPR "copro.saine"



% de copropriétés potentiellement éligibles à MPR "copro.saine" sur l'ens. des copro. immatriculées



EPCI-EPT ayant moins de 30 copropriétés potentiellement éligibles à MPR "copro.saine"



Sources : Registre des copropriétés
 Anah - MCT (extraction 16/02/2021)
 Fond de carte : IGN-BDCARTO
 Cartographie : DRIHL/SOEE/MLC
 Date : Juin 2021

Les copropriétés potentiellement éligibles à l'aide MPR "Copropriétés fragiles"

(cette carte ne comptabilise pas les copropriétés potentiellement éligibles à l'aide MPR dédiée aux copropriétés "saines")

Nombre de copropriétés potentiellement éligibles à l'aide MPR "copro.fragile"



% de copropriétés potentiellement éligibles à MPR "copro. fragile" sur l'ens. des copro. immatriculées



EPCI-EPT ayant moins de 30 copropriétés potentiellement éligibles à MPR "copro.fragile"



Sources : Registre des copropriétés
 Anah - MCT (extraction 16/02/2021)
 Fond de carte : IGN-BDCARTO
 Cartographie : DRIHL/SOEE/MLC
 Date : Juin 2021

iii. 8 : Répartition par EPCI-EPT des copropriétés potentiellement éligibles à MPR parmi l'ensemble des copropriétés immatriculées

Intercommunalité	Département	Nombre total de copropriétés immatriculées (16/02/2021)	Copropriétés potentiellement éligibles à MPR			
			Nombre total de copropriétés potentiellement éligibles à MPR (saines et fragiles)	Pourcentage de copropriétés potentiellement éligibles à MPR (saines et fragiles) sur l'ensemble des copropriétés immatriculées	Pourcentage de copropriétés éligibles à MPR copropriétés "saines" sur l'ensemble des copropriétés immatriculées	Pourcentage de copropriétés éligibles à MPR copropriétés "fragiles" sur l'ensemble des copropriétés immatriculées
T1 - Paris	75	43 298	26 610	61,5%	36,5%	24,9%
T4 - Paris Ouest La Défense	92	7 024	4 102	58,4%	36,9%	21,5%
T10 - Paris Est Marne & Bois	94	6 786	3 789	55,8%	37,2%	18,6%
T3 - Grand Paris Seine Ouest	92	4 213	2 385	56,6%	37,3%	19,3%
T5 - Boucle Nord de Seine	92/95	4 284	2 199	51,3%	30,6%	20,7%
T2 - Vallée Sud-Grand Paris	92	3 679	1 981	53,8%	35,3%	18,5%
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	91/94	4 476	1 756	39,2%	23,9%	15,3%
CA Versailles Grand Parc (CAVGP)	78/91	2 765	1 579	57,1%	41,0%	16,1%
CA Saint Germain Boucles de Seine	78/95	3 155	1 547	49,0%	34,8%	14,2%
T8 - Est Ensemble	93	3 528	1 402	39,7%	21,6%	18,1%
T9 - Grand Paris Grand Est	93	2 540	1 076	42,4%	23,0%	19,4%
CA Communauté Paris-Saclay	91	1 730	698	40,3%	28,3%	12,0%
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	94	1 634	687	42,0%	24,1%	17,9%
T6 - Plaine Commune	93	2 561	684	26,7%	6,1%	20,6%
CU Grand Paris Seine et Oise	78	1 863	624	33,5%	22,9%	10,6%
CA Plaine Vallée	95	1 152	603	52,3%	28,9%	23,4%
CA Val Parisis	95	1 305	568	43,5%	26,8%	16,7%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	77/91	1 562	509	32,6%	16,6%	15,9%
CA de Saint Quentin en Yvelines	78	816	462	56,6%	37,5%	19,1%
CA Paris - Vallée de la Marne	77	1 023	448	43,8%	24,2%	19,6%
T7 - Paris Terres d'Envol	93	1 290	388	30,1%	15,7%	14,3%
CA Roissy Pays de France	77/95	1 220	372	30,5%	16,4%	14,1%
CA de Cergy-Pontoise	78/95	924	362	39,2%	21,2%	18,0%
CA Melun Val de Seine	77	898	314	35,0%	20,7%	14,3%
CA Coeur d'Essonne Agglomération	91	941	297	31,6%	22,4%	9,1%
CA Val d'Yerres Val de Seine	91	791	253	32,0%	20,4%	11,6%
CA du Pays de Fontainebleau	77	629	209	33,2%	24,5%	8,7%
CA du Pays de Meaux	77	547	194	35,5%	21,9%	13,5%
CA Marne et Gondoire	77	582	182	31,3%	21,6%	9,6%
CA Rambouillet Territoires	78	436	168	38,5%	27,5%	11,0%
CA Etampois Sud Essonne	91	446	137	30,7%	17,5%	13,2%
CC du Val d'Essonne (CCVE)	91	347	88	25,4%	15,6%	9,8%
CC Les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	77	229	85	37,1%	21,8%	15,3%
CC Coeur d'Yvelines	78	229	69	30,1%	18,3%	11,8%
CA Coulommiers Pays de Brie	77	337	68	20,2%	15,1%	5,0%
CC l'Orée de la Brie	77/91	209	63	30,1%	17,2%	12,9%
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	95	194	58	29,9%	20,6%	9,3%
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	78	123	51	41,5%	36,6%	4,9%
CC Entre Juine et Renarde (CCEJR)	91	150	51	34,0%	23,3%	10,7%
CC le Dourdannais en Hurepoix (CCDH)	91	168	50	29,8%	17,3%	12,5%
CC du Haut Val d'Oise	95	189	43	22,8%	16,4%	6,3%
CC Pays de Montereau	77	198	42	21,2%	17,2%	4,0%
CC du Provenois	77	126	40	31,7%	26,2%	5,6%
CC Moret Seine et Loing	77	145	39	26,9%	18,6%	8,3%
CC Brie des Rivières et Châteaux	77	159	36	22,6%	13,2%	9,4%
CC du Pays de Limours (CCPL)	91	121	34	28,1%	23,1%	5,0%
CC Pays de Nemours	77	127	32	25,2%	18,1%	7,1%
CA Val d'Europe Agglomération	77	195	29	14,9%	7,2%	7,7%
CC du Pays Créçois	77	168	29	17,3%	14,9%	2,4%
CC Val Briard	77	152	23	15,1%	9,9%	5,3%
CC Carnelle Pays-de-France	95	122	21	17,2%	13,9%	3,3%
CC Sausseron Impressionnistes	95	52	19	36,5%	28,8%	7,7%
CC du Pays Houdanais (CCPH)	78	91	17	18,7%	12,1%	6,6%
CC Gally Mauldre	78	67	17	25,4%	20,9%	4,5%
CC Vexin Centre	95	69	14	20,3%	17,4%	2,9%
CC Plaines et Monts de France	77	60	13	21,7%	16,7%	5,0%
CC des 2 Vallées	91	81	13	16,0%	8,6%	7,4%
CC du Pays de l'Ourcq	77	40	10	25,0%	22,5%	2,5%
CC Brie Nangissienne	77	67	9	13,4%	10,4%	3,0%
CC du Vexin-Val de Seine	95	40	9	22,5%	22,5%	0,0%
CC des Deux Morin	77	36	6	16,7%	13,9%	2,8%
CC Les Portes de l'Île-de-France	78	36	5	13,9%	13,9%	0,0%
CC Gâtinais Val de Loing	77	26	4	15,4%	11,5%	3,8%
CC Bassée-Montois	77	22	3	13,6%	4,5%	9,1%
Île-de-France	IDF	112 473	57 675	51,3%	31,3%	19,9%

Annexe : Méthodologie utilisée pour déterminer le potentiel de copropriétés susceptibles de bénéficier du dispositif MPR copropriétés

Le registre national d'immatriculation des copropriétés géré par l'Anah a été utilisé comme base de données pour l'estimation des copropriétés susceptibles de déposer un dossier MPR copropriétés.

Ce choix a été motivé par deux raisons: le caractère obligatoire de l'immatriculation pour l'ensemble des copropriétés, et le fait que les informations contenues dans le registre sont les seules qui permettent d'identifier les copropriétés pouvant répondre aux conditions d'éligibilité au dispositif.

Rappel des critères d'éligibilité des copropriétés au dispositif :

- être immatriculée au registre des copropriétés - Anah/MCT ;
- être composée d'au moins 75 % de lots d'habitation principale ;
- avoir un projet de travaux global ayant un gain énergétique d'au moins 35 % ;
- avoir été construite depuis au moins 15 ans (critère général d'éligibilité aux aides de l'Anah).

Le registre permet d'identifier :

- les copropriétés immatriculées (près de 90 % du parc francilien) à l'adresse, avec le nom du représentant légal ;
- le nombre de lots, dont les lots d'habitations ;
- l'époque de construction ;
- le taux d'impayés ;
- le mode de chauffage.

Le registre ne permet pas de connaître :

- le niveau de performance énergétique de la copropriété (étiquette NRJ) et donc le gain énergétique potentiellement réalisable avec travaux ;
- l'occupation de l'immeuble (part de propriétaires occupants, de propriétaires bailleurs, de locataires, part de logements en résidence principale / secondaire / vacants).

À partir de ces éléments, le potentiel global de copropriétés éligibles à MPR a été déterminé, c'est à dire le vivier de copropriétés potentiellement concernées par des besoins en travaux d'amélioration énergétique dans la région.

Pour l'estimation de ce potentiel global, ont été sélectionnées les copropriétés remplissant les conditions suivantes :

- copropriétés immatriculées au registre (au 16 février 2021) ;
- ayant au moins 75 % de lots d'habitation ;
- ainsi qu'un taux d'impayés de charges sur le budget courant inférieur à 25 % ;
- et dont la date de construction est antérieure à 2001.

Parmi ces copropriétés, deux sous-ensembles ont été distingués, selon le type d'aide plus spécifiquement visé :

- Copropriétés « saines » (éligibles à l'aide MPR classique)
- Copropriétés « fragiles » (éligibles à l'aide MPR majorée pour les copropriétés fragiles).

Les copropriétés « fragiles » ont été identifiées, à partir du potentiel global au regard de deux indicateurs : taux d'impayés de charges sur budget annuel supérieur à 8 % et/ou localisation dans un quartier prioritaire de la politique de la ville concerné par le NPNRU.

Les copropriétés « saines » sont donc, par opposition, constituées du potentiel global auquel on a soustrait les copropriétés « fragiles ».